



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1683

Savigny-sur-Orge - Protocole de
relogement de Grand Vaux

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT 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 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Le projet de renouvellement urbain de Grand Vaux financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) prévoit la démolition de 583 logements sociaux du bailleur 1001 Vies Habitat. Ces démolitions nécessitent donc en amont le relogement de nombreux ménages et par conséquent la mobilisation de logements auprès des réservataires.

Afin d'organiser les phases du relogement, un protocole de relogement a été élaboré et approuvé par le Conseil municipal de Savigny-sur-Orge le 20 décembre 2018.

Une des études du protocole de préfiguration, l'étude peuplement, consistait en effet à élaborer un protocole de relogement, en partenariat avec la Ville de Savigny-sur-Orge, l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre, 1001 Vies Habitat, Action Logement, l'Etat (Direction Départementale des Territoires et Direction Départementale de la Cohésion Sociale de l'Essonne) et d'autres bailleurs. Ce protocole de relogement définit des règles en matière de relogement et formalise les engagements des réservataires pour la mobilisation de logements sur leur contingent.

Pour ce faire, plusieurs groupes de travail ont eu lieu au cours de l'année 2018 réunissant les différents partenaires évoqués précédemment. Le protocole de relogement est le résultat d'un travail collectif et partagé dont la ligne directrice était de satisfaire au mieux les demandes des ménages concernés par les démolitions, d'aboutir à leur relogement dans les meilleurs délais, et de décliner les principes de mixité sociale, de coopération et de solidarité énoncés dans la Convention Habitat et Renouvellement Urbain mise en place à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (annexée au protocole de relogement).

A travers ce protocole de relogement les partenaires s'engagent sur les objectifs suivants :

- Offrir un parcours résidentiel ascendant aux ménages,
- Réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion,
- Contribuer à la mixité sociale.

Dans un premier temps, le protocole de relogement expose le processus de relogement mis en place.

Le dispositif de pilotage et de suivi du relogement est coordonné par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, en tant que pilote du projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux depuis le 1er janvier 2018. Ce dispositif associe les principaux partenaires du relogement. Deux instances de pilotage sont mises en place : un comité technique (mensuel) en charge du suivi du relogement de chaque ménage et un comité de pilotage (semestriel) en charge du suivi global des relogements et du respect du protocole.

Pour le relogement des locataires, le bailleur social 1001 Vies Habitat a recours à une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS relogement) interne qui assure la conduite des relogements des ménages, depuis l'enquête pré-relogement à l'évaluation du relogement. Elle s'organise en trois grandes phases :

- l'enquête sociale avant relogement réalisée par un cabinet extérieur (rencontre de chaque ménage pour faire le point sur leur situation et leurs souhaits pour le relogement) ;
- l'accompagnement des ménages au relogement (propositions de logements, visite, déménagement, entrée dans les lieux, travaux et accompagnement social si nécessaire) ;
- l'évaluation des relogements (enquête satisfaction).

Des principes du relogement sont définis dans le protocole et sont partagés avec les ménages et constituent la feuille de route à respecter pour chaque relogement. Ces principes portent sur les personnes disposant d'un droit au relogement, le nombre de proposition de logement, les souhaits de localisation/typologie, la maîtrise du reste à charge, la prise en charge du déménagement, des travaux, la gestion du dépôt de garantie etc.

Dans un second temps, le protocole expose les engagements des réservataires pour la mobilisation de logements sur leur contingent :

Le bailleur 1001 Vies Habitat :

- Sur le patrimoine existant à Grand Vaux, 1001 Vies Habitat s'engage à proposer 100% des logements libérés aux ménages à reloger sur Grand Vaux ;

- Sur le patrimoine neuf à Grand Vaux, 1001 Vies Habitat inscrit un objectif de 50% des attributions des constructions neuves pour des ménages relogés, soit 110 ménages relogés dans 220 logements sociaux neufs du quartier ;
- Sur les communes sur lesquelles il dispose de patrimoine, 1001 Vies Habitat utilisera son contingent propre pour le relogement des ménages souhaitant déménager sur d'autres communes à l'échelle de l'Île-de-France.

L'Etat :

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

La ville de Savigny-sur-Orge :

- La Ville s'engage, sur son propre contingent dans du patrimoine existant (tous bailleurs confondus), à réserver aux relogements des titulaires de bail et des décohabitants, concernés par la démolition des immeubles de Grand-Vaux, 100% des logements libérés au titre du contingent communal ;
- La Ville s'engage également, sur son propre contingent dans du patrimoine neuf livré à partir de l'année 2019, à réserver aux relogements des titulaires de bail et des décohabitants, concernés par la démolition des immeubles de Grand-Vaux, 25% des logements neufs sur son contingent.

Action Logement Services :

- Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de Savigny-sur-Orge et d'autres communes, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition de Grand-Vaux.

Compte tenu des éléments exposés précédemment et détaillés dans le protocole de logement, il est proposé que le Conseil territorial approuve le protocole de relogement de Grand Vaux.

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 les articles R.300-4 et suivants, et notamment l'article R.300-9 ;

Vu le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Grand Vaux signé le 1er août 2016 ;

Vu la délibération n° 10/691 du Conseil municipal de Savigny-sur-Orge en date du 21 février 2019 tirant le bilan de la concertation préalable et émettant un avis favorable au projet de renouvellement urbain de Grand Vaux ;

Vu l'avis du comité d'engagement de l'ANRU du 29 novembre 2018 ;

Vu la déclaration d'engagement de l'ANRU signée le 25 janvier 2019 concernant le projet de renouvellement urbain de Grand Vaux ;

Vu la délibération n°7/672 du Conseil municipal du 20 décembre 2018 approuvant le protocole de relogement de Grand Vaux ;

Vu le protocole de relogement de Grand Vaux annexé à la présente délibération, et ses annexes ;

Entendu le rapport de M. Richard Domsps ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de protocole de relogement et ses annexes, dans le cadre du Renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux à Savigny-sur-Orge, annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit protocole, tout avenant nécessaire à celui-ci et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Pour : 45

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 27 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

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.

**Ville de Savigny-sur-Orge
Renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux**

Protocole de relogement



Novembre 2018

SOMMAIRE

1	Préambule et présentation du projet	3
1.1	Les intentions du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain : sites et enjeux	5
1.2	Diagnostic social pré-opérationnel	12
2	La mise en œuvre d'un processus qualitatif de relogement.....	15
2.1	Les instances de pilotage	15
2.2	La définition des relogements	20
2.3	L'impact économique des relogements.....	22
2.4	Les modalités de suivi.....	23
3	Les engagements de mobilisation des contingents et les engagements entre bailleurs	25
3.1	Les objectifs quantitatifs du relogement	25
3.2	La mobilisation des contingents	25
3.3	Les modalités de fonctionnement	29
3.4	Les engagements des partenaires dans le suivi de la démarche	30
4	ANNEXES	32

1 Préambule et présentation du projet

Stratégie en matière d'habitat à l'échelle de l'agglomération

Une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est en cours d'élaboration à l'échelle de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT). Elle conduira à la réalisation d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID). L'installation de la CIL est prévue pour le début de l'année 2019. Un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage sera retenu afin de définir les collèges de la CIL et d'aider à sa mise en place.

Pour pallier l'absence momentanée de ces dispositifs, une Convention Habitat et Renouvellement Urbain a été élaborée et présentée en octobre 2018 en Bureau territorial. Cette convention, jointe à ce présent protocole (annexe 1), fixe notamment des orientations partagées par les élus du territoire en matière de diversification de l'offre, de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie, de requalification des logements maintenus, et de relogement et d'attributions dans le parc social. Son passage en conseil territorial est prévu pour le début de l'année 2019.

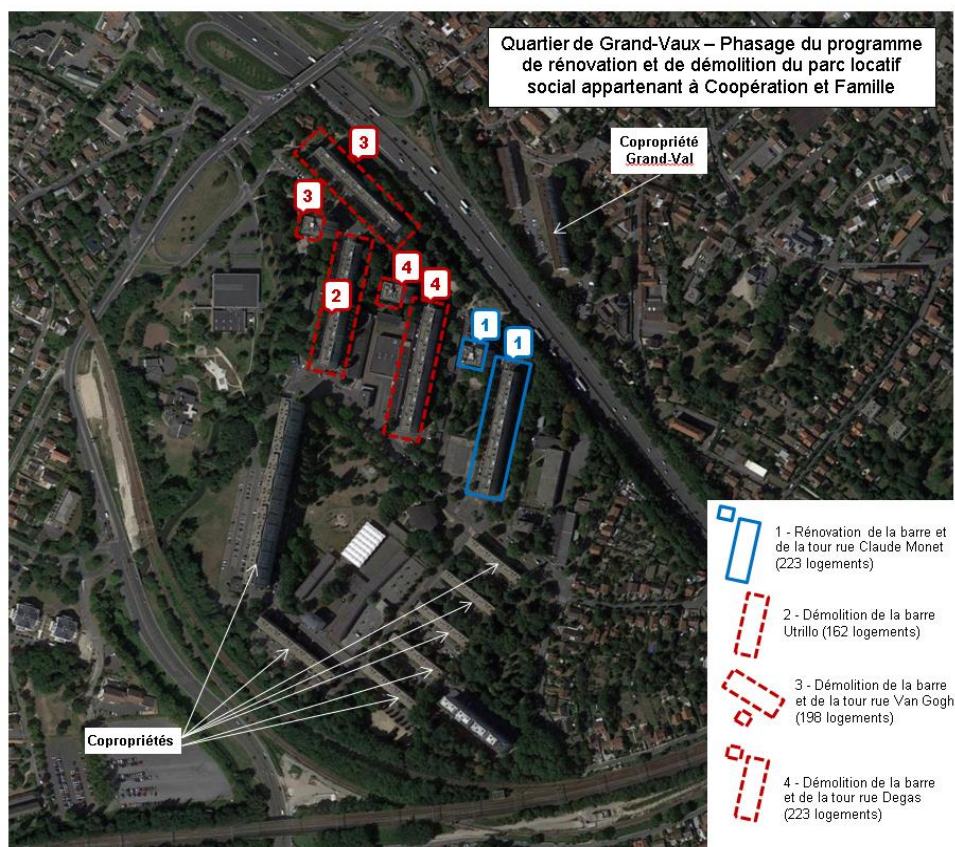
Elle est vouée à évoluer dans le temps, pour tenir compte des différentes temporalités d'élaboration et de conventionnement des projets du NPNRU et de l'affinement, dans le temps, de la stratégie territoriale en matière d'habitat, en particulier dans le cadre de la CIL.

Les travaux de la CIL permettront d'approfondir le diagnostic existant et d'avoir un débat sur les orientations en matière d'habitat, notamment sur la gestion des attributions de logements sociaux. Les réflexions de la CIL sur la programmation habitat seront à articuler avec le PMHH qui pose des objectifs précis à ce sujet.

Le programme d'actions du NPNRU du quartier de Grand Vaux à Savigny-sur-Orge

Le programme d'actions qui découle des orientations stratégiques du projet urbain prévoit, entre 2019 et 2032 :

- La réhabilitation de 223 logements sociaux (barre et tour rue Claude Monet) ;
- La démolition de 583 logements sociaux (barre Utrillo pour 162 logements, barre et tour rue Van Gogh pour 198 logements, barre et tour rue Degas pour 223 logements), voir tableau d'identification des démolition en annexe 2 ;
- La construction d'environ 980 logements dont 300 logements sociaux sur site.



Ce projet s'accompagne également d'un programme de reconstitution de l'offre selon le principe du un pour un dont la répartition est précisée ci-après.

Le présent protocole a pour objectif d'assurer la mise en œuvre de la phase de relogement et de démolition selon le calendrier souhaité. Il s'agit de définir les règles de relogement entre les différents acteurs concernés sachant que de la qualité du partenariat dépend la réussite du projet urbain.

Ce dispositif est le résultat d'un travail collectif partagé tout au long des différentes séances du groupe de travail mis en place à cet effet afin de décliner les principes de mixité sociale, de coopération et de solidarité énoncés dans la Convention Habitat et Renouvellement Urbain. Celle-ci tient compte des spécificités locales.

Afin de garantir les objectifs du NPRU et dans un souci de cohérence des relogements et des interventions des différents acteurs, l'EPT, en lien étroit avec la ville, sera le référent principal, en charge de la coordination et du bon fonctionnement du dispositif de relogement.

Les partenaires s'engagent sur les objectifs suivants :

- Offrir un parcours résidentiel ascendant aux ménages,
- Réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion,

- Et contribuer à la mixité sociale.

Si nécessaire, le présent protocole sera complété par une charte de relogement qui fournira des compléments pour le relogement.

L'objectif des partenaires est de satisfaire au mieux les demandes des ménages concernés par les démolitions et d'aboutir à leur relogement dans les meilleurs délais. Pour l'ensemble des partenaires, il est souhaitable de parvenir à la finalisation des relogements à l'horizon 2027. Cet objectif pourra être réévalué selon le cadre fixé par la convention ANRU.

Ainsi, la contribution de chaque réservataire qui sera dédié au relogement par la mobilisation de son contingent sera déterminante dans les délais de relogement.

Les dispositions relatives au relogement ont vocation à s'inscrire, le moment venu, dans les orientations stratégiques en matière d'attributions et à travers la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre.

1.1 Les intentions du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain : sites et enjeux

Le quartier de Grand-Vaux présente un caractère singulier au sein de la ville de Savigny-sur-Orge, tant au niveau des formes urbaines (des grands ensembles alors que les autres quartiers de la ville sont constitués majoritairement de pavillonnaires), que de la répartition des logements avec pour moitié de l'habitat social et pour moitié des copropriétés privées, que de la fragilité sociale des ménages qui y vivent que l'on retrouve dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) en renouvellement urbain.

Compte tenu de l'importance du quartier (806 logements locatifs sociaux et 843 logements sous forme de copropriétés privées), son évolution constitue un enjeu très important en termes de développement pour la ville : au cours des 10 dernières années, il est l'un des rares quartiers qui a enregistré une croissance significative du nombre d'habitants. Il alimente également fortement la jeunesse de la population qui sinon accuserait un retard nettement plus important avec les villes situées dans son environnement (part des moins de 18 ans de 22%, contre 23% en moyenne dans les villes proches et 20% dans les autres quartiers de la ville).

A l'avenir, il est impératif d'enrayer la dégradation physique et sociale de Grand-Vaux avec un projet ambitieux, en renouvelant fortement le parc de logements et en favorisant une plus grande mixité générationnelle et sociale tout en continuant à offrir à des catégories sociales à faibles ressources une possibilité de se maintenir et de s'installer.

Avec la jeunesse de la population, le caractère « familial » du quartier de Grand-Vaux est un atout qu'il convient de prendre en compte et de valoriser dans le programme de renouvellement urbain en maintenant

une représentation suffisante de logements de type 3 et 4 avec des niveaux de prix (accession et locatif) abordables pour une large frange de ménages.

La situation des copropriétés (partie Sud) est globalement meilleure tout en restant très fragile. Le risque de dégradation progressive est loin d'être négligeable et doit conduire à prévoir des interventions complémentaires (veille économique et sociale, dispositif favorisant la réhabilitation des logements, information et accompagnement des propriétaires, ...). D'ailleurs, la Ville encourage les copropriétés à s'engager dans un dispositif public « OPAH-CD » (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées) les aidant à financer leurs travaux de rénovation et leur permettant d'être accompagnées par une équipe spécialisée. Une convention OPAH-CD est en cours de préparation.

Compte tenu de l'état dégradé du parc de Grand-Vaux, du déficit en logements locatifs sociaux à Savigny-sur-Orge (ils ne représentent que 16,12% des résidences principales en 2017 selon le décompte SRU qui identifie près de l'ordre de 2500 logements sociaux, pour un objectif en 2025 à 25%) et de la faiblesse des disponibilités foncières (urbanisation qui a laissé peu d'espaces libres), le projet envisage :

- pour le parc locatif social :
 - o La démolition de 583 logements,
 - o La reconstitution à hauteur 1 pour 1 avec de l'ordre de :
 - 250 logements (PLUS/PLAI) reconstruits sur site (auxquels s'ajoutent les 50 logements PLS)
 - 277 logements reconstruits dans d'autres quartiers de la ville
 - 56 logements reconstruits au sein d'autres communes.
- pour le parc privé : la construction d'environ 500 logements avec des programmes dans une fourchette de prix comprise majoritairement entre 2 600 et 3000 € TTC/m² hors stationnement.
- pour le parc intermédiaire : la construction d'environ 120 logements (Association Foncière Logement-AFL).

En même temps que la montée en gamme d'un certain nombre de produits locatifs sociaux, il y a nécessité à préserver un parc « bon marché » permettant de satisfaire une partie de la demande très sociale. Un objectif global de 60% PLAI dans la reconstitution de l'offre sera mis en œuvre conformément au cadre de l'ANRU.

La part très élevée des demandeurs qui se porte vers un T2 ou un T3 justifie pleinement une orientation très nette de l'offre locative sociale nouvelle vers ces 2 produits tout en préservant un volume suffisant de

logements T4 et T5 pour l'accueil de familles. Le niveau élevé du ratio demandes en cours/demandes satisfaites pour les T1 montre qu'il y a place pour la réalisation de logements de ce type.

Le nouveau programme de renouvellement urbain du quartier de Grand-Vaux a fait l'objet d'un important travail de co-construction à partir du projet de conception élaboré par l'équipe pluridisciplinaire regroupée autour de l'architecte-urbaniste et associant 1001 Vies Habitat (anciennement Coopération et Famille) et les services de la Ville de Savigny-sur-Orge et de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre. Il s'organise en différentes phases détaillée ci-dessous.

Les premières opérations physiques du projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux se dérouleront, sur la période 2021-2032, en plusieurs étapes permettant le relogement des habitants des bâtiments à démolir mais aussi la mise en place progressive des nouveaux équipements.

TEMPS 00 | quartier existant : 2018-2021



Ce premier temps du projet verra le déroulement de plusieurs études et procédures : procédures administratives, études urbaines, études de Maitrise d'œuvre, enquêtes relogement.

Temps 01 | une nouvelle entrée pour Grand Vaux : 2021-2023



Afin de donner de la visibilité au quartier de Grand Vaux, dans un premier temps, une nouvelle entrée sera créée. Un carrefour situé sur la route départementale permettra un accès visible. De plus, le parvis du gymnase existant ainsi que celui du centre de loisirs seront retravaillés afin de valoriser ces équipements et de les intégrer au nouveau réseau d'espaces publics.

Une crèche, de rayonnement communal, un centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) ainsi que des logements seront construits.

En parallèle, la première barre et les box de parkings attenants seront détruits après le relogement de l'ensemble de ses habitants (162 logements). Les travaux de réhabilitation de la tour 1 Van Gogh et de la barre Monet démarreront lors de cette phase.

Avec l'arrivée du Tram Train Massy Evry (TTME) en 2022, les copropriétés de Grand Val, des Roches (les cinq premiers bâtiments) et des Sables pourraient idéalement, si elles le souhaitent, se résidentialisées durant cette phase afin d'éviter notamment que leurs places de stationnement privées soient utilisées par des usagers du TTME. Ces travaux de résidentialisation seront sous la maîtrise d'ouvrage des copropriétés tout comme les travaux dans le cadre de l'éventuelle OPAH-CD évoquée précédemment (une Association Syndicale Libre gère les espaces extérieurs des copropriétés des Roches, des Sables et de l'Yvette).

Pour ce qui est de la résidentialisation de la copropriété de l'Yvette et du dernier bâtiment des Roches, les liens qu'ils ont avec le projet urbain font qu'il serait idéal de les programmer dans les phases ultérieures (voir ci-après).

Temps 02 | création de la place des commerces : 2023-2025



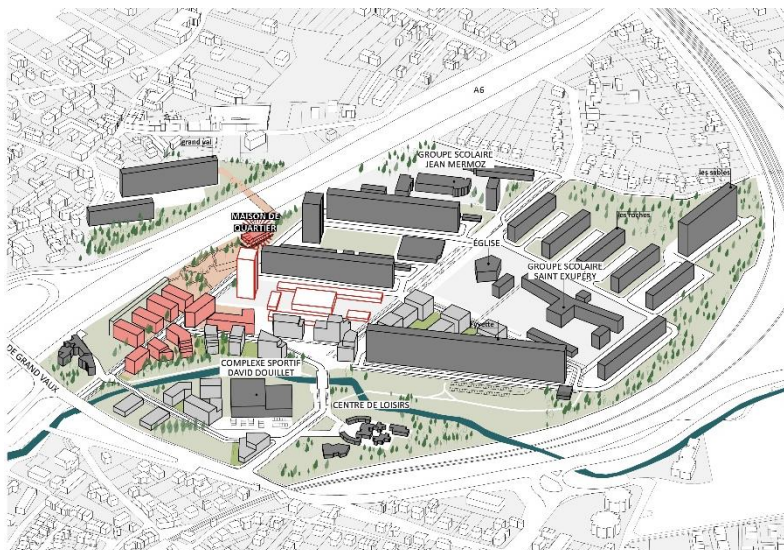
Après la construction de la nouvelle crèche en entrée de quartier, la crèche des Moussaillons sera détruite afin de créer la nouvelle place publique de Grand Vaux. Ouverte sur l'Yvette, elle sera bordée de commerces en rez-de-chaussée au-dessus desquels seront construits des logements.

L'avenue Ouzilleau sera entièrement requalifiée avec une partie piétonne au niveau de l'église. La voie devant l'Yvette sera redéfinie ainsi que les parkings qui font actuellement face au parc. La résidentialisation de la copropriété de l'Yvette pourrait donc intervenir à ce moment-là.

Derrière l'Yvette, des logements seront construits en alternance avec des bandes paysagères permettant de ne pas avoir un front bâti face à la barre de l'Yvette. Une première partie de logements disposés en peigne sur le parc de l'Yvette seront construits, sur l'emplacement des logements de 1001 Vies Habitat démolis.

La tour de logement ainsi que la barre Van Gogh, située sous l'autoroute A6 seront détruites après relogement des familles (198 logements, sachant que le relogement de la tour pourra démarrer en phase 1 en même temps que la barre Utrillo).

Temps 03 | une nouvelle maison de quartier : 2025-2027



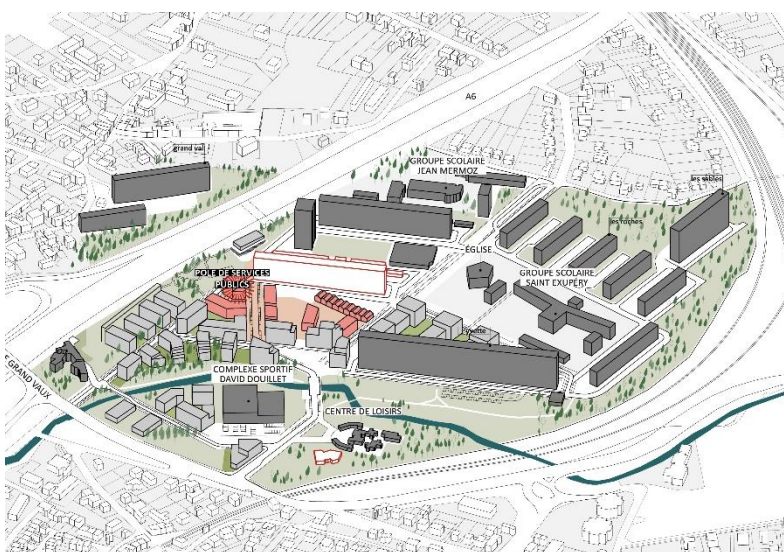
Dans un troisième temps, la maison de quartier, initialement située en entrée de quartier, sera relocalisée à côté du tunnel qui mène à Grand Val. Ce dernier sera requalifié. Sa position surélevée et centrale lui donne de la visibilité depuis différents points du quartier.

De nouveaux logements sont construits, perpendiculaires à l'autoroute, à la place de la barre Van Gogh. D'autres viendront compléter la trame de bâtiments en peigne en bordure du parc de l'Yvette.

Le centre commercial est détruit ainsi que la deuxième tour de logements après le relogement des familles (61 logements).

De plus, la création de la voie derrière la copropriété de l'Yvette au cours de la précédente phase permettrait ensuite au dernier bâtiment des Roches de se résidentialiser sur la rue Henri Matisse.

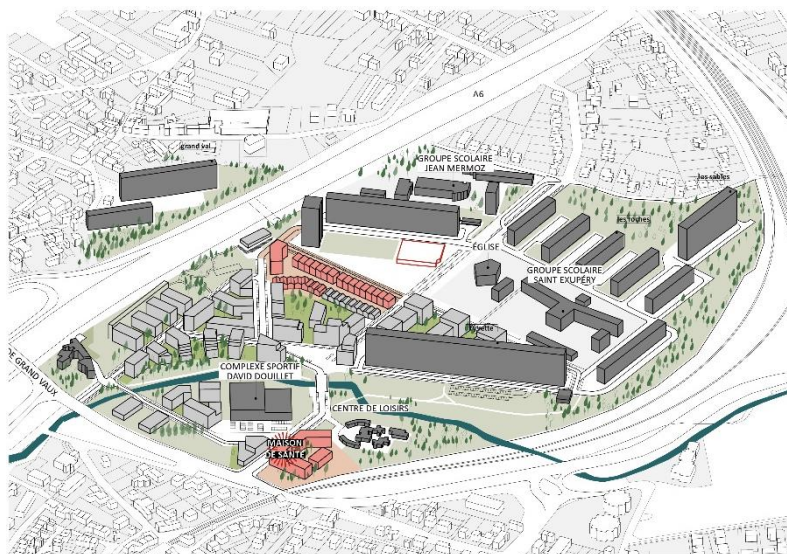
Temps 04 | mise en place d'un pôle de services publics : 2027-2029



Au cours de la quatrième phase, un pôle de services publics prendra place face à la maison de quartier, de nouveaux logements seront construits derrière la place des commerces, en collectifs et en maisons individuelles.

A la suite de la relocalisation de la maison de quartier, l'ancien bâtiment en entrée de quartier sera détruit. La dernière barre de logements (162 logements) sera détruite après relogement des habitants ainsi que les box de parking attenants.

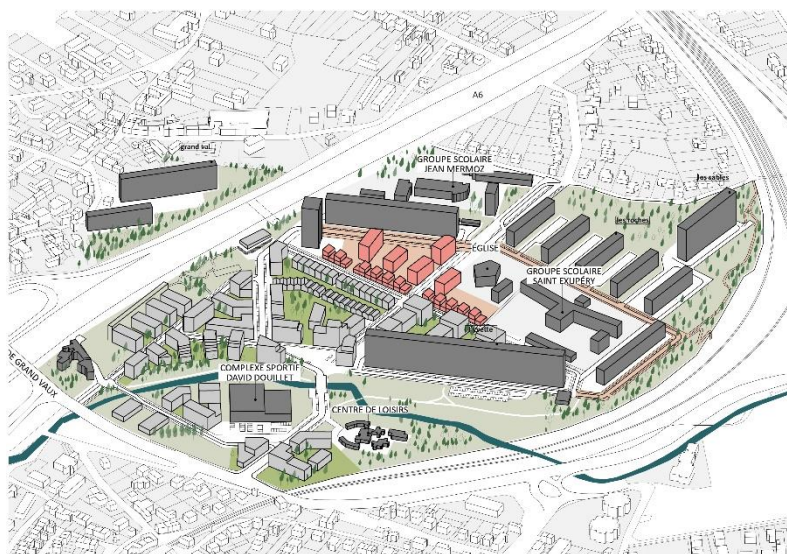
Temps 05 | installation de la maison de santé : 2029-2031



La destruction de la maison de quartier laissera place à un îlot de logements en entrée de quartier à côté du centre de loisirs avec une maison de santé.

Le dernier box de parkings restant sera démoli et des logements seront construits en cœur de quartier.

Temps 06 | augmentation de l'offre de logements : 2031-2032



Enfin, dans un dernier temps, une rangée de maison sera construite en cœur de quartier ainsi que des logements collectifs sous la barre existante Monet.

1.2 Diagnostic social pré-opérationnel

Dans le cadre du protocole de préfiguration, 1001 Vies Habitat a fait réaliser un diagnostic social fin 2016, auprès de l'ensemble des locataires du site (663 entretiens réalisés soit 87% des ménages rencontrés). Une vingtaine de logements étaient libres au moment de l'enquête.

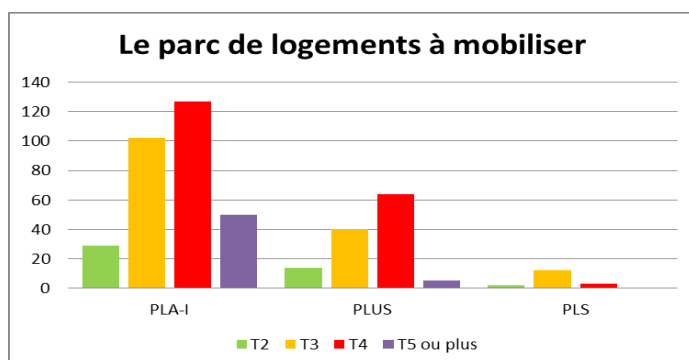
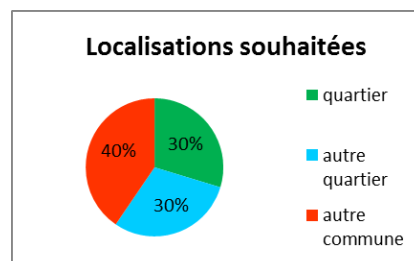
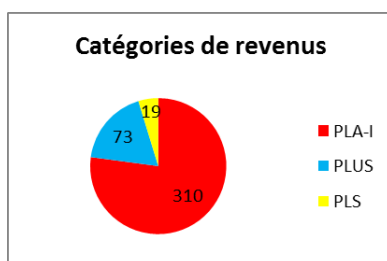
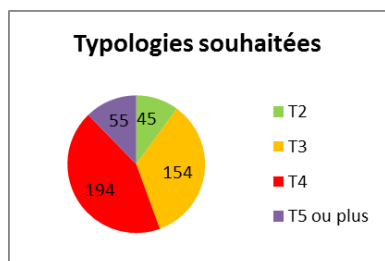
L'objectif de cette étude était de connaître finement les caractéristiques socio-économiques et d'occupation des ménages ainsi que leurs attentes en termes de parcours résidentiel pour contribuer à la définition du projet urbain et définir une vision globale du type de logements à mobiliser.

Ce diagnostic ne constitue pas un diagnostic avant relogement (enquête relogement) : il devra être mis à jour suivant les phases de relogement opérationnel. Toutefois, les grandes tendances qui s'en dégagent ont permis de guider la stratégie de relogement.

Profil des ménages : les données principales pour définir les modalités de relogement

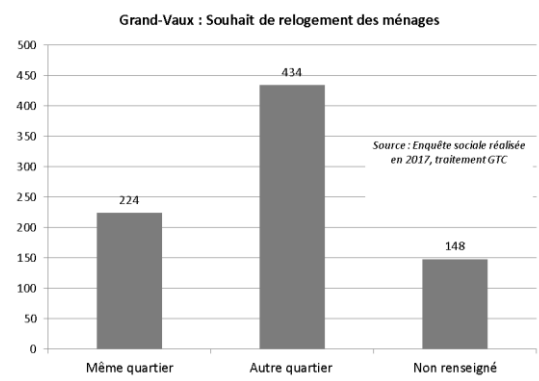
La première photographie des souhaits des ménages montre :

- une population économiquement fragile
- une forte demande de grands logements (à partir du T4)
- un nombre important de ménages qui, au moment de la réalisation de l'enquête sociale, souhaitent quitter le quartier Grand Vaux (70%)



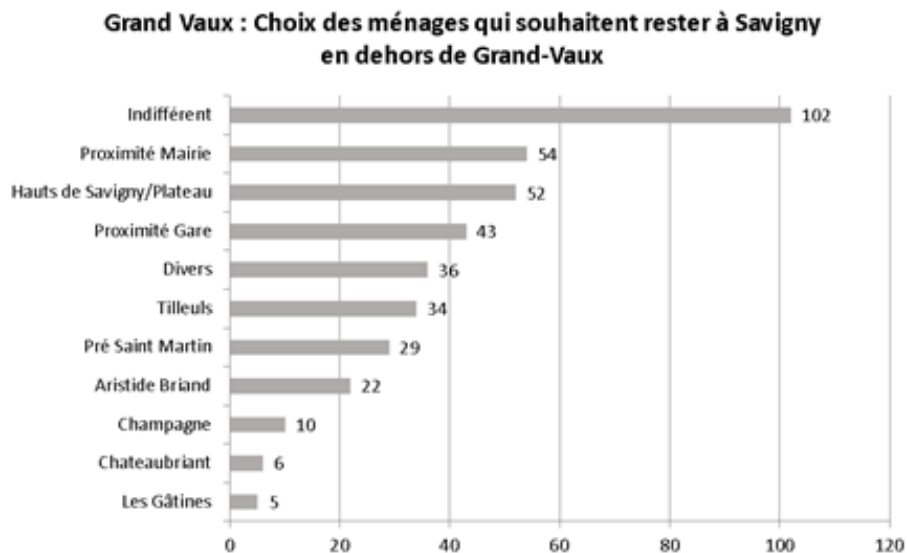
Souhait des ménages

Selon ce diagnostic, seul un peu plus d'1/3 des ménages souhaite rester dans le même quartier après démolition.



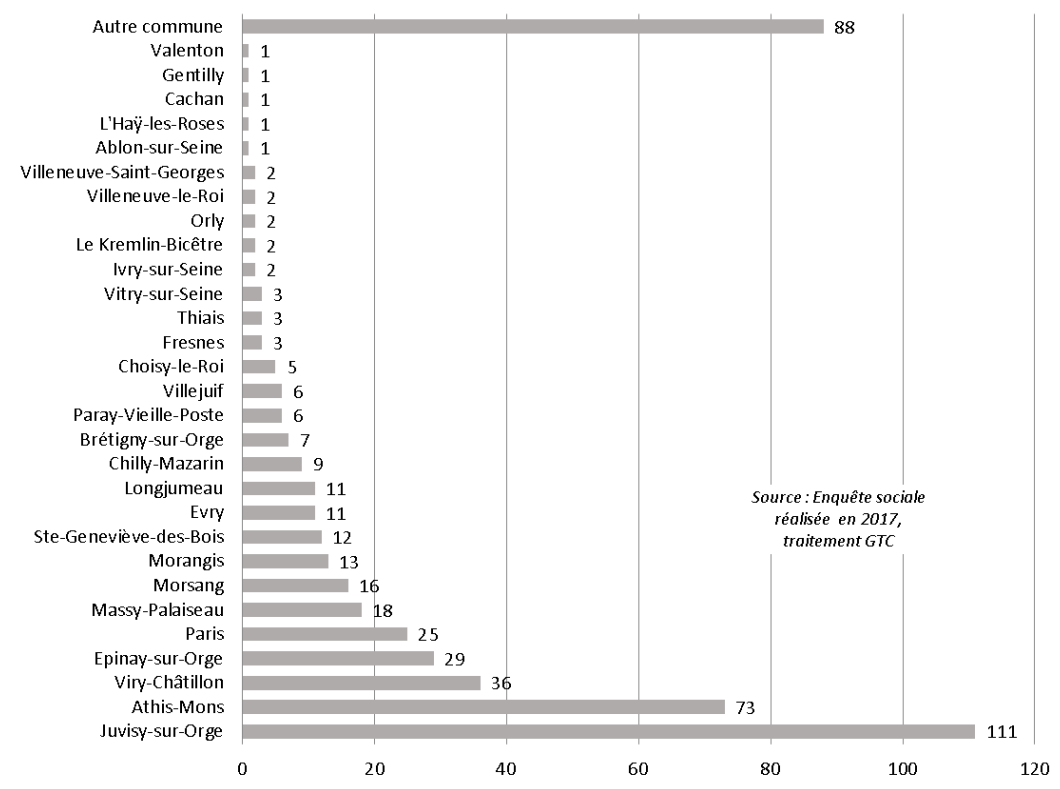
C'est dans la Tour du 5 et du 1 rue Van Gogh que la proportion de ménages souhaitant rester dans le quartier est la plus faible avec respectivement 20% et 24%. A l'inverse, dans les barres Degas et Van Gogh, cette proportion atteint 45% et 42%.

Les ménages qui souhaitent rester à Savigny-sur-Orge en dehors de Grand-Vaux sélectionnent en premier lieu les secteurs les plus animés.



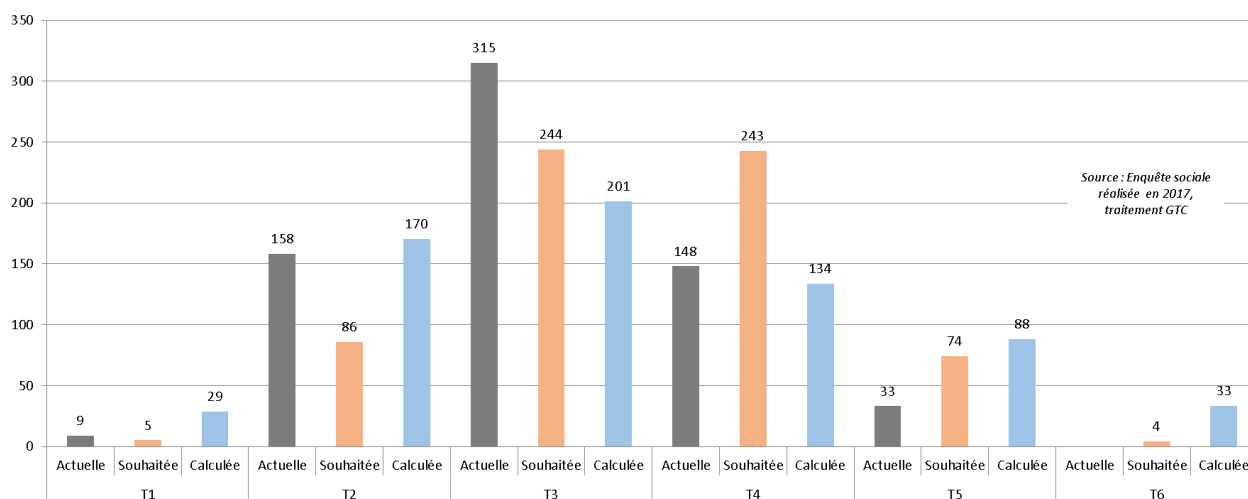
Pour les ménages qui ne souhaitent pas demeurer à Savigny-sur-Orge (500 ménages expriment cette volonté), leur choix se porte sur les communes proches : Juvisy-sur-Orge, Athis-Mons, Viry-Châtillon et Epinay-sur-Orge.

Grand-Vaux : choix des ménages qui ne souhaitent pas demeurer à Savigny-sur-Orge



En matière de typologie, il est intéressant de comparer la situation actuelle, les souhaits de relogement des ménages et les besoins des ménages évalués par 1001 Vies Habitat à partir de leur composition.

Nombre de pièces principales des logements occupés actuellement, souhaités et évalués à partir de la composition des ménages



2 La mise en œuvre d'un processus qualitatif de relogement

Les opérations de renouvellement urbain offrent aux ménages la possibilité de poursuivre ou de reprendre leur parcours résidentiel, grâce au processus de relogement, mais elles peuvent aussi générer pour certains locataires, des attentes, des inquiétudes ou des difficultés.

Le relogement doit permettre pour les ménages concernés une trajectoire résidentielle ascendante mais il doit également prendre en compte les dimensions sociales et personnelles qu'implique le relogement pour les locataires.

Les tableaux de bord mettant en perspective les souhaits des ménages et les caractéristiques du logement d'accueil, permettront de vérifier l'adéquation entre les souhaits exprimés, la capacité financière du ménage à voir réaliser ses souhaits et les propositions de relogement.

Les droits des locataires sont définis dans le Code de la Construction et de l'Habitation, dans le Code de l'urbanisme, dans la loi du 1.9.1948, la loi MOLLE, et dans le Règlement général de l'ANRU.

2.1 Les instances de pilotage

Le dispositif de pilotage et de suivi du relogement est coordonné par le chargé de projet ANRU (EPT). Il associe les principaux partenaires du relogement dans lequel sont représentés :

- L'Établissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre,
- La ville de Savigny-sur-Orge,
- L'État (Bureau du logement – DDCS et DDT de l'Essonne),
- 1001 Vies Habitat, bailleur HLM principal présent dans le quartier, maître d'ouvrage opérationnel et partenaire du NPRU,
- Les autres bailleurs principaux présents à Savigny-sur-Orge et sur le territoire de l'agglomération : Les Résidences Yvelines-Essonne, SA HLM Immobilière 3F, SA HLM La Sablière, France Habitation,...
- Action Logement Services,
- Le Conseil Départemental 91,
- Les amicales de locataires
- Les représentants du Conseil Citoyen.

Le référent est chargé du pilotage global du dispositif avec l'appui du bailleur 1001 Vies Habitat et de sa Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS). Il assure la coordination entre les acteurs (bailleurs et réservataires).

Il est notamment chargé d'assurer le partage des informations entre les acteurs, en procédant à la compilation et à la synthèse des données et à leur rediffusion, en veillant à la mise à jour régulière des tableaux de suivi et au respect des modalités pratiques de fonctionnement.

Il est également chargé du lien avec les autres bailleurs susceptibles d'être mobilisés pour le relogement. La participation de chacun des partenaires signataires aux instances de pilotage et de suivi est définie ci-après.

⇒ Le comité de pilotage

Le comité de pilotage du relogement est mis en place par l'EPT et la Ville.

Son rôle est d'assurer le pilotage du volet relogement du NPRU et du respect du protocole : objectifs, principes et engagements.

Composition : le comité de pilotage est composé des partenaires précisés ci-avant. Il est co-présidé par l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre et la Ville qui, en qualité de porteurs de projet, sont garants des relogements et des objectifs fixés.

Fréquence : il se réunira deux fois par an sur invitation de l'EPT. Un bilan global des relogements sera présenté en comité de pilotage.

⇒ Le comité technique

Le comité technique est animé par l'EPT.

Son rôle est :

- de suivre l'avancement global des relogements, avec comme document support le tableau de bord de suivi tenu par le service habitat-logement (tableau « RIME »), d'identifier les situations de blocage et de mobiliser le partenariat.
- d'assurer le pilotage opérationnel du relogement des ménages concernés par les démolitions, et d'accompagner de manière concertée, les ménages rencontrant des difficultés. Dans ce cadre, il a notamment pour mission :
 - d'assurer le suivi des relogements et d'informer des difficultés de mise en œuvre ;
 - d'alimenter le tableau de bord de suivi des relogements ;
 - d'étudier les dossiers particuliers (décohabitation, hébergement, logement adapté...) ;
 - de garantir la bonne application du Protocole de Relogement ;
 - de coordonner les actions des partenaires en lien avec la MOUS auprès des familles présentant des fragilités sociales ou économiques ;
 - de s'assurer du bon fonctionnement du relogement.

Composition : le comité technique est composé des services des partenaires signataires et des réservataires ainsi que les représentants des associations de locataires du quartier et du Conseil Citoyen.

Fréquence : le comité technique de relogement se réunira tous les mois, sur invitation de l'EPT. Le bilan global des relogements, qui sera présenté en comité de pilotage de manière semestrielle, sera notamment préparé en amont en comité technique.

⇒ La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)

1001 Vies Habitat se dotera d'une équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour le relogement (MOUS relogement) qui assure la conduite des relogements des ménages, depuis l'enquête pré-relogement à l'évaluation du relogement.

La MOUS relogement s'organise en trois grandes phases :

- l'enquête sociale avant relogement
- l'accompagnement des ménages au relogement
- l'évaluation des relogements.

Etape 1 : l'enquête sociale

L'enquête sociale est réalisée par un bureau d'études extérieur : chaque ménage est rencontré à domicile par un chargé d'entretien qui leur expliquera l'objectif de cette enquête, recensera les caractéristiques du ménage et ses souhaits selon les modalités décrites dans « les principes du relogement ».

A l'issue de l'entretien, 1001 Vies Habitat renseignera une fiche individuelle de relogement avec les données suivantes :

- Les caractéristiques du ménage
- Les souhaits exprimés par celui-ci et leurs éventuelles évolutions
- La date et les résultats des propositions de relogement qui lui auront été faites
- Les caractéristiques du logement final.

Ce document sera contresigné par le ménage à chaque étape du processus (modèle à définir par la MOUS)

Etape 2 : l'accompagnement au relogement

Le relogement sera assuré par une équipe en interne composée d'au moins un chargé de relogement. Le chargé de relogement assurera des permanences à la maison du projet dont la fréquence reste à définir à ce stade. Il est le principal interlocuteur du locataire pour toutes les étapes du processus (signature de la fiche individuelle, visites des logements, déménagements, travaux dans le logement etc...).

Avant toute proposition, le chargé de relogement visitera le logement mis à disposition pour vérifier qu'il correspond bien au souhait des ménages.

Le relogement peut permettre la détection de situations sanitaires, psychologiques, sociales ou professionnelles très sensibles. Si la MOUS relogement n'a pas mission de résoudre ces problématiques, elle est en mesure de solliciter les acteurs spécialisés susceptibles de prendre en charges ces situations, notamment :

- les personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie,
- les personnes en difficulté au regard de leur gestion budgétaire (impayés de loyer, de factures, de charges, ...),
- les personnes dont les modes d'habiter peuvent être problématiques pour leur environnement,
- les ménages dont l'accueil dans un nouveau quartier peut être complexe, conflictuel, désorientant,
- les personnes présentant des troubles psychologiques ou psychiatriques (syndrome de Diogène, etc.)

La MOUS Relogement établira un partenariat avec les acteurs du territoire dédiés à l'accompagnement social.

Etape 3 : l'évaluation des relogements

1001 Vies Habitat veillera à évaluer la qualité du processus mis en œuvre par le biais d'une enquête de satisfaction poste-relogement réalisée par un cabinet d'audit extérieur.

Les indicateurs quantitatifs de relogements seront fixés de manière partenariale, au démarrage du relogement par le comité de pilotage.

⇒ **Les modalités de suivi du processus**

Le processus d'attribution nécessite que l'ensemble des réservataires dispose d'un document de suivi des relogements partagé par tous les acteurs de l'opération de renouvellement urbain (cf. tableau de suivi en annexe 3).

La MOUS effectue régulièrement un suivi des relogements réalisés à partir des informations fournies par les réservataires, eu égard à leurs engagements définis dans le présent protocole, et communique les informations au chargé de projet ANRU (EPT) en vue de la préparation des comités techniques et de pilotage.

Celui-ci, en lien avec 1001 Vies Habitat, compile et synthétise ces informations : total des relogements effectués, localisation des relogements (en QPV ou hors QPV), détail des relogements par contributeur (réservataire ou bailleur), niveau d'avancement global du relogement et niveau d'atteinte des engagements par contributeur.

Sont d'emblée reportés dans le tableau de suivi, les relogements effectués au titre d'accord préalable entre les parties défini avant même la conclusion du présent protocole pour permettre la gestion de situations spécifiques.

⇒ **Evaluation du processus et bilan final**

Le suivi et l'avancement des relogements sont systématiquement évoqués lors des comités techniques de relogement, à partir du tableau partagé de suivi des relogements.

Une évaluation partielle du relogement eu égard aux engagements des différents partenaires sur leur contribution au relogement est effectuée une fois par an.

Cette évaluation tient compte des propositions effectuées (suivies ou non d'une attribution).

Les informations nécessaires à cette évaluation, à coupler au tableau de suivi du relogement, sont :

- Pour chaque acteur :
 - le nombre de ménages relogés à date, la part (%) que cela représente sur l'ensemble des ménages relogés à la même date par tous les acteurs, la part (%) que cela représente vis-à-vis du nombre de relogements prévus
 - le nombre de ménages relogés dans l'année, en distinguant la contribution sur l'existant et la contribution sur le neuf, avec une comparaison avec les engagements le cas échéant
 - le nombre de propositions de relogement effectués dans l'année, à comparer au nombre effectif de ménages relogés.
- Pour l'opération :
 - le nombre total de ménages relogés à date et la part que cela représente vis-à-vis du nombre total de relogements prévus.

Un bilan final de l'opération de relogement est dressé à l'issue de l'ensemble des relogements par l'EPT en tant que référent, et est diffusé à l'ensemble des participants. Ce bilan est également présenté en réunion de comité technique.

À titre indicatif, ce bilan pourra comprendre les informations suivantes :

- rappel des indications relatives aux démolitions, nombre de ménages à reloger, engagements des réservataires
- mobilisation effective des réservataires
- profil des ménages relogés (taille, composition, âge, ancienneté, revenus vis-à-vis des plafonds de ressources)
- nombre de départs durant l'opération de relogement et motifs
- variation du rythme de relogement tous réservataires confondus (par année et en cumulé)
- nombre de propositions effectuées (total, moyenne, répartition)

- localisation des relogements (commune demandée et commune d'accueil, en QPV/hors QPV)
- caractéristiques du parc de relogement (ancienneté notamment)
- évolution de la typologie et adéquation à la composition familiale
- impacts financiers du relogement (taux d'effort, reste à charge, nombre de forfaits pour minoration de loyer)
- bilan de l'accompagnement social (caractéristiques des ménages accompagnés, actions, durée de l'accompagnement).

2.2 La définition des relogements

Le relogement est un processus contraint pour les ménages qui n'avaient pas forcément de projet de déménagement. S'il peut être appréhendé comme une chance ou une opportunité pour certains ménages, il est nécessaire que les ménages aient toutes les informations en main en amont du processus et une bonne connaissance du cadre dans lequel leur relogement se déroulera.

A cette fin, les principes du relogement définis ici devront être partagés avec les ménages et constitueront la feuille de route à respecter pour chaque relogement.

⇒ Les locataires concernés

Le présent dispositif s'adresse aux ménages titulaires d'un bail locatif recensés comme locataires en titre lors de l'enquête pré-relogement et aux ménages dont la clause résolutoire du bail aurait été prononcée, sous réserve que ces derniers s'acquittent de leur indemnité d'occupation et de leur plan d'apurement en cours si la dette n'est pas totalement résorbée.

Les ascendants directs (parents) ou descendants directs (enfants) pouvant justifier de leur hébergement sous le même toit que le locataire en titre, à la date de l'enquête 2017 pourront solliciter un relogement à condition que la demande de décohabitation soit faite lors de la réalisation de l'enquête sociale par le chargé d'entretien missionné par 1001 Vies Habitat et que les conditions requises pour accéder à un logement soient réunies.

Afin que ces situations puissent être étudiées, 1001 Vies Habitat transmettra à l'EPT et à la Ville à l'issue de chaque phase d'enquêtes, la liste des ménages décohabitants qui auront été enregistrés lors de l'enquête relogement.

Les ménages décohabitants à reloger seront enregistrés d'office dans le SNE par 1001 Vies Habitat.

Les ménages décohabitants ne feront l'objet que d'une seule proposition de relogement, tous contingents confondus hormis celui de l'Etat qui n'a pas vocation à reloger les décohabitants à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

Si le titulaire du bail était relogé avant que le décohabitant ait lui-même signé son bail, ce dernier devra

quitter le logement en même temps que le titulaire du bail. Il ne pourra en aucun cas rester dans le logement voué à la démolition.

Les personnes hébergées sans ascendance ou descendance directe avec le locataire en titre devront prendre en charge leur relogement, et ne pourront prétendre à aucune proposition dans le cadre du dispositif de relogement.

Les occupants des logements du centre commercial ne sont pas concernés par la MOUS car ils ne sont pas logés par le bailleur 1001 Vies Habitat. Ils seront néanmoins contactés par l'EPT et la Ville et leur relogement fera, s'il y a lieu, l'objet d'un examen en comité technique pour une recherche de solution.

⇒ **Le nombre de propositions de logements**

1001 Vies Habitat s'engage à faire jusqu'à trois propositions de relogement conformes aux besoins des ménages, dans l'hypothèse où les deux premières propositions n'auraient pas abouti. La proposition d'un logement est suivie d'une visite organisée par la MOUS. Les locataires font part de leur réponse par écrit dans un délai de 10 jours. La MOUS pourra apporter une aide aux ménages ayant besoin d'une assistance pour formaliser leur réponse par écrit.

Le locataire devra visiter chacun des logements proposés en présence de la MOUS et compléter le coupon réponse en motivant le cas échéant son refus, par écrit et signé. En cas de refus, les motifs du ménage doivent être explicités.

Lorsque le ménage refuse les trois propositions qui lui sont faites et qui sont en adéquation avec son profil, son dossier est examiné dans le cadre du comité de suivi du relogement NPNRU.

A noter que le locataire ayant refusé trois offres de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux (loi MOLLE du 25 mars 2010 – article L 442-6 du CCH). Une procédure juridique peut être engagée par le bailleur.

⇒ **Les souhaits de localisation**

- Les souhaits seront retranscrits sur le formulaire CERFA qui sera signé avant d'être enregistré sur le SNE.
- Les souhaits peuvent être formulés à l'échelle d'un quartier concernant Savigny, à l'échelle d'une commune concernant les autres villes de l'EPT, à l'échelle du département en dehors de l'EPT.
- Pour les souhaits de relogement sur site, le bailleur s'engage à ne pas proposer, dans la mesure du possible, un relogement dans les bâtiments voués à la démolition dans les 5 années qui suivent le relogement (sauf demande/souhait du locataire).
- Tout souhait doit être formulé par écrit. Toute proposition doit être formulée par écrit.
- Pour les ménages ayant exprimé le souhait d'être relogés dans un rayon supérieur à 5 km, les propositions

qui leur seront faites correspondant à leurs souhaits seront comptabilisées dans les 3 propositions réglementaires, en dérogation à l'article 13bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

- Ces souhaits seront enregistrés dans un document de suivi du projet de relogement et pourront être actualisés lors des entretiens que la MOUS relogement conduira avec le ménage.

⇒ **Les souhaits de typologie**

Pour être pris en compte, les souhaits de typologie devront être adaptés à la composition du ménage. Une communication claire sur la réglementation devra être réalisée auprès des habitants.

⇒ **Relogement temporaire**

Un relogement temporaire est possible en vue d'un relogement dans le neuf. Le programme neuf devra être identifié dans une convention signée avec le locataire (engagement nécessaire du bailleur relogeur sur les délais de livraisons et la mise à disposition du contingent correspondant).

⇒ **Rapprochement du lieu de travail**

Les acteurs du NPRU souhaitent autant que possible favoriser ce rapprochement. Action Logement pourra être particulièrement attentif à ces demandes.

⇒ **Rapprochement de la famille**

Les acteurs du NPRU souhaitent autant que possible favoriser ce rapprochement. Les communes pourront être particulièrement mobilisées sur ces demandes.

2.3 L'impact économique des relogements

⇒ **Loyer de relogement et minoration de quittance**

Dans les programmes neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans

Selon le règlement général de l'ANRU – article 3.1.2.3, l'Agence peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme HLM relogant un ménage dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans. Pour cela, deux conditions doivent être respectées :

- Le relogement définitif est réalisé dans le parc de logements locatifs sociaux neuf ou conventionnés depuis moins de 5 ans ;
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de

loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) du ménage concerné, tel que défini à l'article R351-17-3 du code de la construction et de l'habitation.

1001 Vies Habitat sollicite une subvention pour minoration de loyers à hauteur de 538 267€, ce qui correspond à l'utilisation de 50% du patrimoine nouvellement construit sur le quartier pour le relogement des ménages.

Comme cela est indiqué ci-après dans les engagements, 1001 Vies Habitat inscrit un objectif minimum de 50% des attributions des constructions neuves pour des ménages relogés.

⇒ **Maîtrise du reste à charge**

Pour chaque proposition de logement, le ménage est informé du nouveau loyer correspondant. La MOUS relogement doit réaliser une simulation de son taux d'effort et de son reste pour vivre.

Un principe de maîtrise du reste à charge sera appliqué et la MOUS relogement sera vigilante à garantir la solvabilité des ménages.

2.4 Les modalités de suivi

⇒ **Communication auprès des locataires**

La MOUS relogement proposera la distribution d'une plaquette d'information lors de l'entretien à domicile avant relogement.

La maison du projet sera dédiée à la présentation et l'information sur le programme de renouvellement urbain et pourra constituer un des premiers lieux d'information sur le relogement pour les habitants (avec des permanences de l'équipe de la MOUS relogement).

⇒ **Prise en charge des frais de déménagement**

Le déménagement sera pris en charge par 1001 Vies Habitat en Île-de-France. Dans le cas d'un déménagement en province, la différence de coût entre le forfait Île-de-France et le devis du déménageur sera prise en charge par le locataire. Deux solutions sont proposées par 1001 Vies Habitat aux locataires : la prise en charge par une entreprise de déménagement ou un forfait versé au locataire s'il réalise lui-même son déménagement. Ce forfait correspondra au montant du coût du déménagement appliqué à sa typologie.

Dans le cas où le déménagement est assuré par l'entreprise de déménagement retenue, cette dernière doit fournir les cartons (scotch/papier bulle) aux locataires pour qu'il réalise lui-même la mise en cartons.

1001 Vies Habitat s'engage à prendre en charge les frais annexes liés au déménagement sur présentation des justificatifs, quel que soit le patrimoine d'accueil : changement d'adresse postale, transferts de lignes téléphoniques, réabonnement électricité, ouverture des compteurs d'eau...

⇒ **Modalités de réalisation et de financement des travaux éventuels**

Les logements mis à disposition du relogement (plus particulièrement les logements existants) doivent faire l'objet de travaux de remise en état tels que prévus par chaque organisme lors de la relocation et pris en charge par le bailleur relogeur. Toutefois, au cas par cas et selon l'état du logement, un cofinancement bailleur relogeur/bailleur démolisseur pourra être envisagé. Les travaux spécifiques au relogement seront pris en charge par le bailleur démolisseur qui en valide l'opportunité et la faisabilité, en accord avec le bailleur relogeur s'il s'agit d'un relogement inter -bailleurs

⇒ **Gestion du dépôt de garantie**

Dans le cas d'un relogement en interne, le dépôt de garantie sera automatiquement transféré qu'elle que soit la typologie. Dans le cas de relogements externes, 1001 Vies Habitat s'engage à prendre à sa charge la différence potentielle entre l'ancien et le nouveau dépôt de garantie (remboursement auprès du locataire ou prise en charge du delta par 1001 Vies Habitat dans le cas où le montant du dépôt de garantie serait plus élevé chez un autre bailleur).

⇒ **Conditions de maintien des locataires dans le bâtiment à démolir**

1001 Vies Habitat maintiendra l'ensemble des contrats d'entretien et des contrats cadres de l'immeuble jusqu'au départ du dernier locataire. Le dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité pilotée par la ville de Savigny-sur-Orge pourra au besoin réaliser des diagnostics en marchant afin de maintenir au mieux la vigilance sur le maintien en état du site pour maintenir un niveau de service satisfaisant.

3 Les engagements de mobilisation des contingents et les engagements entre bailleurs

3.1 Les objectifs quantitatifs du relogement

L'ensemble des partenaires s'engage à proposer des solutions de relogement sur la commune y compris sur les groupes nouvellement livrés, hors demandes explicites de ménages souhaitant être relogés en dehors de la commune. Afin d'augmenter les possibilités de relogement hors commune, l'EPT et 1001 Vies Habitat veille à la mise en place d'un partenariat inter bailleurs, comme évoqué ci-après.

Les logements neufs et du parc existant pouvant être mobilisés sur Savigny-sur-Orge pour les relogements (selon leur échéance de livraison pour les logements neufs) sont précisés en annexes n°4 et 5.

Les objectifs de relogements selon les types de logements seront définis au vu des résultats de l'enquête sociale préalable au relogement.

3.2 La mobilisation des contingents

⇒ La mobilisation du contingent du bailleur démolisseur

Sur son contingent, 1001 Vies Habitat s'engage à proposer 100% des logements libérés aux ménages à reloger sur Grand Vaux. Dans le cas où un logement libéré ne correspondrait pas au besoin du relogement ou serait refusé par les ménages auxquels il a été proposé, il serait remis en location selon le système classique des attributions.

Dans le neuf, 1001 Vies Habitat inscrit un objectif minimum de 50% des attributions des constructions neuves pour des ménages relogés, soit 110 ménages relogés dans 220 logements sociaux neufs du quartier.

Sur les communes sur lesquelles il dispose de patrimoine, 1001 Vies Habitat utilisera son contingent propre pour le relogement des ménages souhaitant déménager sur d'autres communes à l'échelle de l'Île-de-France, voire en Province.

⇒ La mobilisation du contingent communal

La Ville s'engage, sur son propre contingent dans du patrimoine existant (tous bailleurs confondus) :

- à réserver aux ménages à reloger concernés par la démolition des immeubles de Grand-Vaux, 100% des logements libérés au titre du contingent communal.

La Ville s'engage également, sur son propre contingent dans du patrimoine neuf livré à partir de l'année 2019 :

- à réserver aux ménages à reloger concernés par la démolition des immeubles de Grand-Vaux, 25% des logements neufs sur son contingent.

En outre, la ville s'engage :

- à mettre prioritairement à disposition afin de répondre à des situations spécifiques : les logements aménagés pour une personne âgée ou à mobilité réduite, les logements situés en rez- de-chaussée, les logements situés dans des bâtiments desservis par un ascenseur ;
- à mettre à disposition prioritairement les typologies nécessaires au relogement qui auront été identifiées lors des enquêtes, et d'ajuster les mises à disposition en fonction des besoins.

En application des dispositions de la loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017, l'arrêté préfectoral de carence dans le cadre de la loi SRU emporte désormais le transfert à l'État des droits de réservation sur les logements sociaux existants ou à livrer dont dispose la commune de Savigny-sur-Orge pendant la durée d'application de l'arrêté, la suspension ou la modification des conventions de réservation qui ont été passées avec les bailleurs sociaux, ainsi que l'obligation de transmettre la liste des bailleurs et logements concernés.

La ville faisant actuellement l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU (Arrêté n°755-2017-DDT-SHRU du 19 décembre 2017), la gestion du contingent communal est donc assurée dans la durée de l'arrêté par le Préfet de l'Essonne. Au terme de l'arrêté préfectoral de carence, la Ville de Savigny-sur-Orge retrouvera la gestion de son contingent.

⇒ La mobilisation du contingent préfectoral

La mobilisation du contingent Etat s'effectuera selon les deux modalités suivantes :

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

⇒ La mobilisation du contingent Action Logement

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

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de Savigny-sur-Orge et d'autres communes, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition de Grand-Vaux.

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

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord¹.

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

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

⇒ Une solidarité inter-bailleurs

La solidarité inter-bailleurs, par l'affectation d'une partie de leurs attributions aux opérations de relogement, permet d'élargir les propositions qui pourront être faites aux ménages à reloger. Cette mobilisation pourra notamment porter sur des offres de relogement en dehors de la commune.

A l'initiative de la Ville de Savigny-sur-Orge, une rencontre inter-bailleurs a été organisée avant l'été 2018 afin de mettre en place un partenariat entre les bailleurs présents et le bailleur démolisseur 1001 Vies Habitat pour le relogement des ménages du quartier de Grand Vaux. Les bailleurs ICF La Sablière et France Habitation étaient présents. A ce jour les négociations n'ont pas encore abouti. La mise en place de la solidarité inter bailleur pour le relogement des ménages en dehors de Savigny-sur-Orge constitue un des grands enjeux de la

¹ La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

CIL.

La MOUS relogement sollicitera l'inter-bailleur dès 2019 pour permettre le relogement des ménages, notamment sur les communes sur lesquelles 1001 Vies Habitat n'est pas implanté. La MOUS relogement, en lien avec le chargé de projet de l'EPT, sollicitera les autres bailleurs présents sur le territoire et sur les communes faisant l'objet de demande de la part des locataires.

Les bailleurs présents sur la commune tels que Les Résidences Yvelines-Essonnes, ICF La Sablière, Immobilière 3F, et France Habitation, bien que non concernés par les opérations de démolition, pourront être notamment sollicités pour affecter, en fonction de leur capacité, et après étude des situations, une partie de leurs attributions aux opérations de relogement. Les bailleurs non démolisseurs pourront ainsi mettre à disposition pour un tour au profit des relogements, dans le cas où le partenariat inter bailleur n'a pas abouti, les logements vacants pour lesquels le réservataire n'a pas été en mesure de proposer des candidats, dans la limite de leurs obligations, et notamment sans préjudice du relogement des ménages DALO ou prioritaires.

Un tableau de synthèse des engagements de mobilisation des contingents est annexé à ce présent protocole (annexe 6).

3.3 Les modalités de fonctionnement

⇒ **Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent communal**

La ville faisant actuellement l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU (Arrêté n°755-2017-DDT-SHRU du 19 décembre 2017), la gestion du contingent communal est donc assurée dans la durée de l'arrêté par le Préfet de l'Essonne.

Cette mesure codifiée à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation implique que le contingent communal, pendant la durée de l'arrêté de carence, soit géré par les services de l'État. Ainsi les vacances de logements du contingent communal devront être déclarées au fil de l'eau par les bailleurs aux services du bureau accès au logement de la DDCS Essonne.

Dans la durée de l'arrêté ce sont donc les procédures indiquées ci-dessus pour le contingent préfectoral "mal logés" qui s'appliquent pour le contingent communal.

Dès la levée de l'arrêté, les procédures indiquées ci-dessous seront en vigueur :

L'appel à candidatures sur le contingent communal est adressé par 1001 Vies Habitat à la Ville (service habitat-logement) pour instruction et désignation de candidatures.

Lorsqu'un logement se libère sur le contingent ville, le bailleur informe concomitamment la ville et la MOUS Relogement. La MOUS dispose d'un délai de 5 jours pour confirmer l'utilité de ce logement pour le processus. Dans le cas où le logement n'est pas utile, la MOUS en informe la ville qui le remet dans le circuit classique. La MOUS relogement se charge de contacter le bailleur pour organiser la visite préalable et la visite avec le locataire dans un délais de 8 jours.

Si le locataire accepte le logement : la MOUS fournit l'ensemble des documents nécessaires au passage en CAL.

Si le locataire le refuse : la MOUS informe la ville du positionnement d'un deuxième candidat et le processus recommence.

En l'absence de candidat concerné par le processus de relogement, la MOUS en informe la ville qui procède à la désignation classique de candidats.

⇒ **Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral "mal-logés"**

Dans la limite des engagements de l'État, il est convenu que lorsqu'un logement du contingent préfectoral se libère sur le patrimoine de 1001 Vies Habitat et que celui-ci peut convenir à une demande figurant dans le tableau de suivi, l'appel à candidature du logement est adressé au bureau accès au logement à la DDCS avec le nom de la famille pressentie.

Les services de l'État se chargent de proposer la famille dans l'outil « Sypl0 ».

Les modalités détaillées de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral "mal-logés" sont précisées en annexe 7.

⇒ **Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent Action Logement**

Un document précisant la méthodologie sera diffusé ultérieurement par Action Logement Services.

⇒ **Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent 1001 Vies Habitat**

A chaque saisie de congé d'un logement sur le contingent 1001 Vies Habitat, le/la chargé(e) de relogement de la MOUS relogement recherche les candidats à positionner au regard des critères et des typologies.

3.4 Les engagements des partenaires dans le suivi de la démarche

Les partenaires s'engagent par la signature du présent document à :

- Participer au dispositif de relogement présentés ci-dessus par :
 - Leur présence aux instances de pilotage et de suivi du relogement telles décrites partie 2.1.
 - La transmission de tous les documents et de toutes les informations nécessaires au bon déroulement du relogement, notamment auprès du référent (Chargé de projet ANRU, EPT)
 - Le signalement et la mise à disposition de logements vacants susceptibles d'accueillir des ménages à reloger dans la limite des engagements définis
- Respecter et faire respecter les modalités de relogement

Les partenaires s'engagent à informer le référent de toute évolution concernant les indications contenues dans le présent protocole ou dans les documents et outils ayant servi à leur établissement utilisés dans les groupes de travail préparatoires.

En particulier, les tableaux relatifs à l'indication des démolitions et des logements mobilisables, notamment les constructions neuves, seront mis à jour si nécessaire (cf. annexes).

Lors de chaque évaluation annuelle intermédiaire des relogements, sera examinée la nécessité de faire évoluer les dispositions et les justifications correspondantes.

En particulier, l'identification de nouvelles possibilités de mobilisation de construction, la mobilisation éventuelle d'autres acteurs (bailleurs ou communes) au relogement, sont susceptibles d'impacter les dispositions et engagements.

Signé à Savigny-sur-Orge, le

L'Etat, représenté par le Préfet du Département de l'Essonne		L'ANRU, représenté par son Directeur général

Le Conseil Départemental, représenté par son Président		L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre représenté par son Président

La Commune de Savigny-sur-Orge représentée par son Maire		1001 Vies Habitat, représenté par son Directeur Île-de-France

Action Logement Services, représenté par sa directrice de la Délégation régionale Ile- de-France		

4 ANNEXES

ANNEXE 1 – Convention Habitat et Renouvellement Urbain ;

ANNEXE 2 – Tableaux d'identification des démolitions ;

ANNEXE 3 – Tableau de suivi des relogements ;

ANNEXE 4 – Tableaux d'identification du potentiel de relogement sur le parc existant à Savigny-sur-Orge ;

ANNEXE 5 – Tableau d'identification des logements neufs et existants mobilisables pour le relogement ;

ANNEXE 6 – Tableau des engagements ;

ANNEXE 7 – Méthodologie de proposition de candidatures pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU sur le contingent préfectoral.

Ville de Savigny-sur-Orge
Renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux

Protocole de relogement
Annexe 1 : Convention Habitat/Renouvellement
urbain





EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**Nouveaux projets de renouvellement urbain
Convention habitat**

V3 – 12 octobre 2018

Sommaire

1	Préambule	3
1.1	Un territoire de projets, un territoire d'accueil populaire	3
1.2	Une volonté affirmée de mettre les politiques publiques et les projets de renouvellement urbain au service des habitants	5
1.3	Une convention-cadre conçue comme un document évolutif	6
2	Le NPNRU dans l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : un levier pour agir sur la structure du parc de logement et sur le peuplement des quartiers	6
2.1	Des quartiers prioritaires inscrits plus ou moins fortement dans les dynamiques de transformation urbaine	6
2.2	Des quartiers porteurs de spécificités du point de vue de la structure du parc et du peuplement	9
2.3	Le NPNRU comme levier de transformation de l'attractivité des quartiers et de réduction des inégalités socio-spatiales	11
3	Des orientations de projets adaptées à la diversité des contextes locaux mais sous-tendues par une vision partagée à l'échelle du territoire	11
3.1	En matière de diversification de l'offre dans les quartiers	12
3.2	En matière de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie	13
3.3	En matière de requalification des logements maintenus	13
3.4	En matière de relogement et d'attributions dans le parc social	14
4	Des outils à construire et conforter pour maximiser l'efficacité et la cohérence des projets	15

1 Préambule

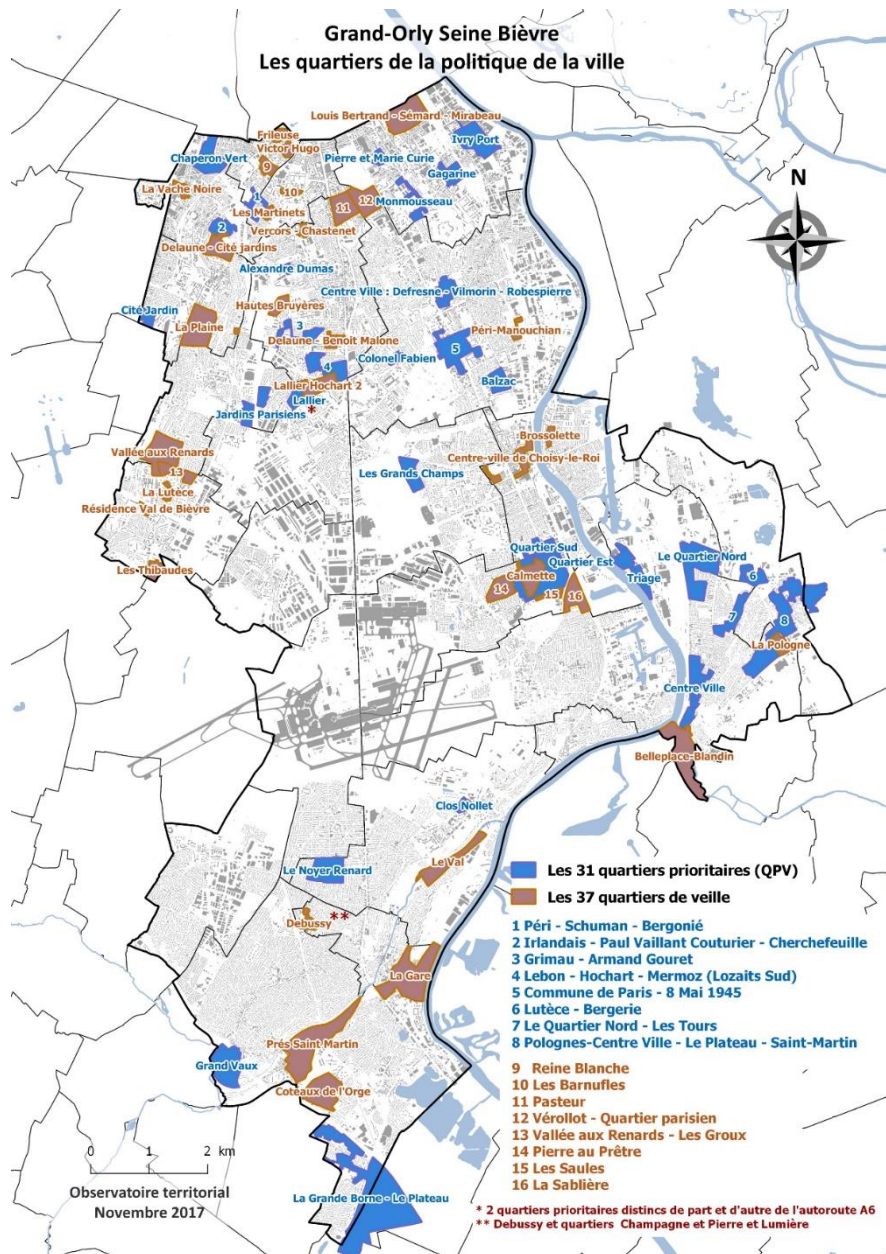
1.1 Un territoire de projets, un territoire d'accueil populaire¹

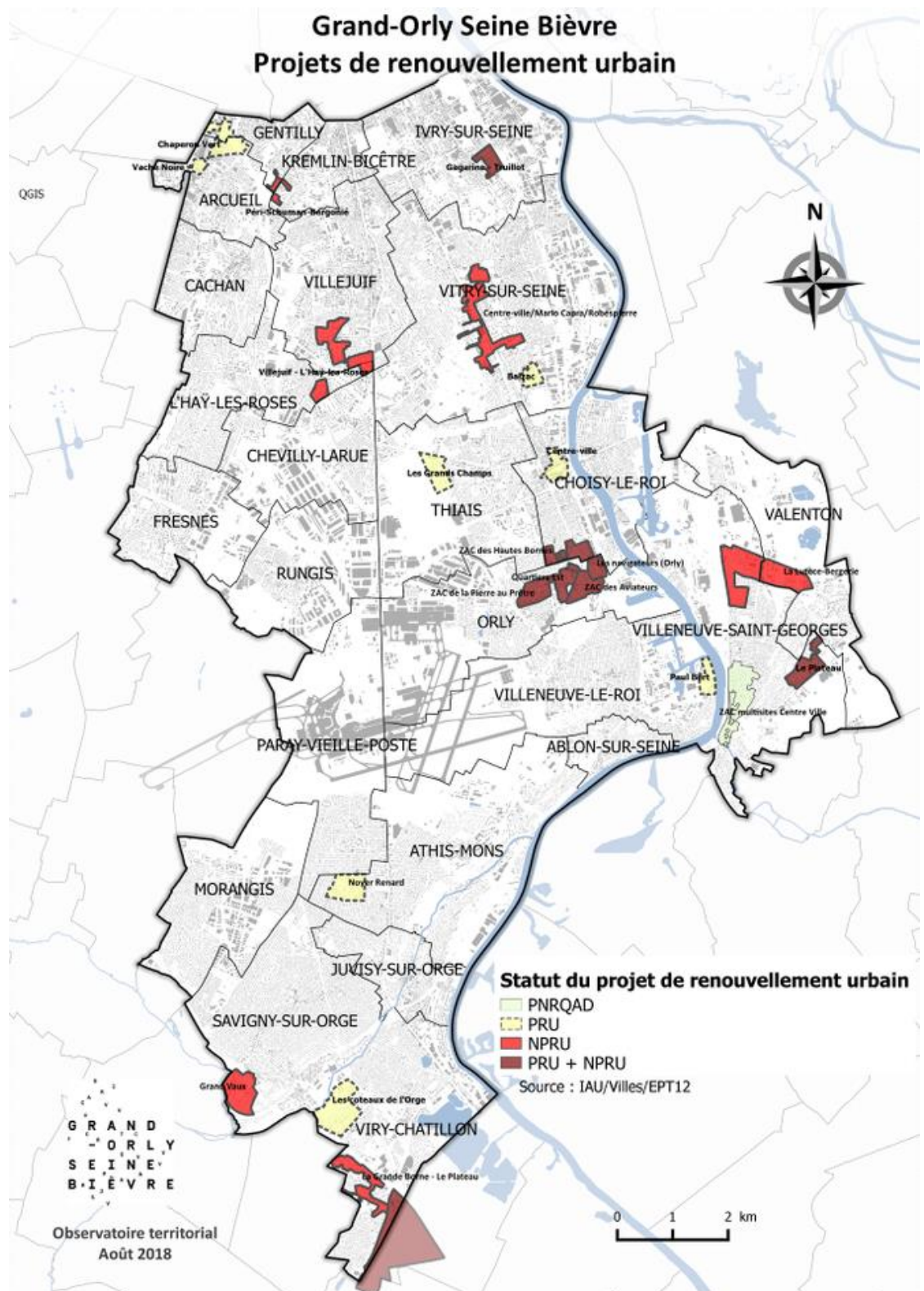
- L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est :
 - Avec près de 700 000 habitants, le premier territoire de la métropole en nombre d'habitant après Paris ;
 - Avec 4 125 logements autorisés par an (période 2008-2013), le premier constructeur de logements avant Paris.
- 31 quartiers prioritaires sur 16 communes, 100 000 habitants, soit 1 habitant sur 7, 29 quartiers de veille, 8 contrats de ville, une dizaine de projets de renouvellement urbain (PRU) de première génération achevés ou en cours de finalisation, 11 nouveaux projets de renouvellement urbain² (NPRU), 1 programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), des grands projets d'aménagement et de transport.
- Le territoire compte plus de 60 bailleurs qui se partagent un parc de près de 100 000 logements locatifs sociaux sur un total de 280 000 résidences principales³. Il convient de noter le rôle majeur des 7 offices publics de l'habitat (OPH) qui témoignent d'une tradition communale de production de logement locatif social. Le nombre de demandes actives de logement social s'élève à près de 45 000 et 76% des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

¹ Pour des éléments de diagnostic plus complet sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre voir « Projet de Territoire. Synthèse du diagnostic », 2018. Disponible sur <http://www.grandorlyseinebievre.fr/>

² Les périmètres utilisés dans les différentes cartes intégrées à la convention pour représenter les NPUR se contentent de reprendre les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville sur lesquels ces projets se déploient. Ainsi, ils ne reflètent pas précisément les périmètres de projet qui seront retenus dans les conventions de renouvellement urbain dans le courant de l'année 2018 et 2019.

³ Source : RPLS 2016





1.2 Une volonté affirmée de mettre les politiques publiques et les projets de renouvellement urbain au service des habitants

- Les orientations politiques : la coopérative des villes ; la volonté d'éviter l'exclusion sociale ; la maîtrise par les Maires des politiques publiques engagées (relogement, peuplement, reconstitution, développement de l'offre...) ; face aux logiques de marché

et au risque d'une ville à deux vitesses, la volonté de répondre aux besoins des habitants, au service d'un développement harmonieux aux différentes échelles (quartier, ville, EPT).

- L'habitat au cœur de la dynamique et du sens des NPRU, avec plusieurs dimensions : relogement, peuplement, démolition / reconstitution, diversification sur site, stratégie en matière de programmation à plus grande échelle, renforcement des équipements publics, réhabilitation, intensité urbaine...

1.3 Une convention-cadre conçue comme un document évolutif

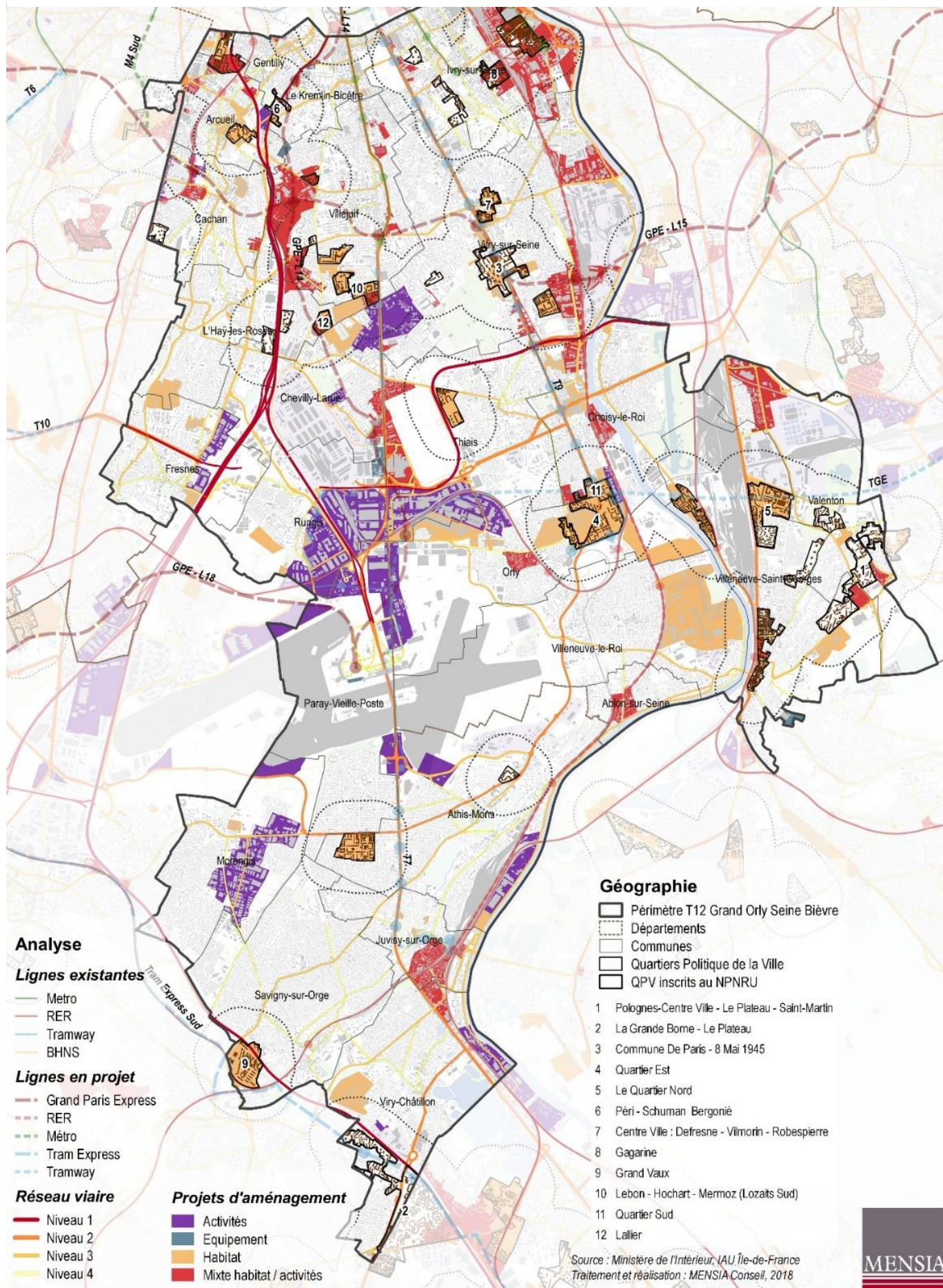
- La convention constitue un cadre commun pour l'action, qui vise à montrer l'articulation entre une stratégie générale de l'EPT et des communes en matière d'habitat et à énoncer des principes d'action partagés par les élus du territoire, en particulier les maires porteurs de projets dans le cadre du NPNRU.
- Elle est vouée à évoluer dans le temps, pour tenir compte des différentes temporalités d'élaboration et de conventionnement des projets du NPNRU et de l'affinement, dans le temps, de la stratégie territoriale en matière d'habitat, en particulier dans le cadre de la CIL.

2 Le NPNRU dans l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : un levier pour agir sur la structure du parc de logement et sur le peuplement des quartiers

2.1 Des quartiers prioritaires inscrits plus ou moins fortement dans les dynamiques de transformation urbaine

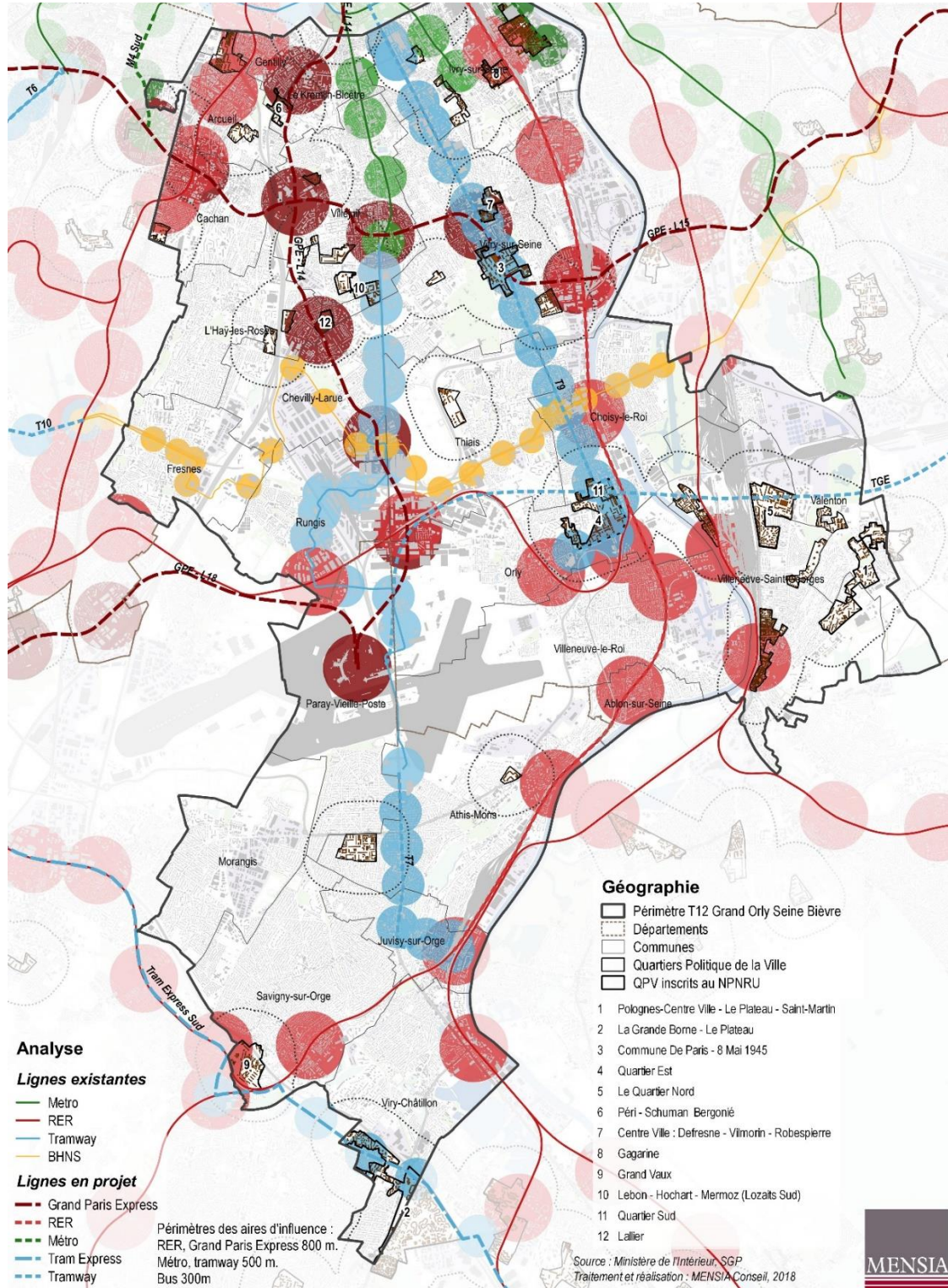
- La géographie prioritaire est présente dans l'ensemble du territoire mais plus particulièrement concentrée au nord d'une ligne L'Haÿ-les-Roses / Villeneuve Saint-Georges, notamment dans la partie du territoire où le marché du logement est le plus tendu et qui va connaître à l'avenir les plus fortes évolutions urbaines. La majorité des projets de renouvellement urbain se trouvent ainsi en proximité immédiate d'un ou de plusieurs projets d'aménagement. Un tel contexte géographique pose la question de la possible concurrence entre les produits proposés, qu'il s'agisse de logements ou de locaux d'activité économique.

Quartiers prioritaires et dynamiques urbaines



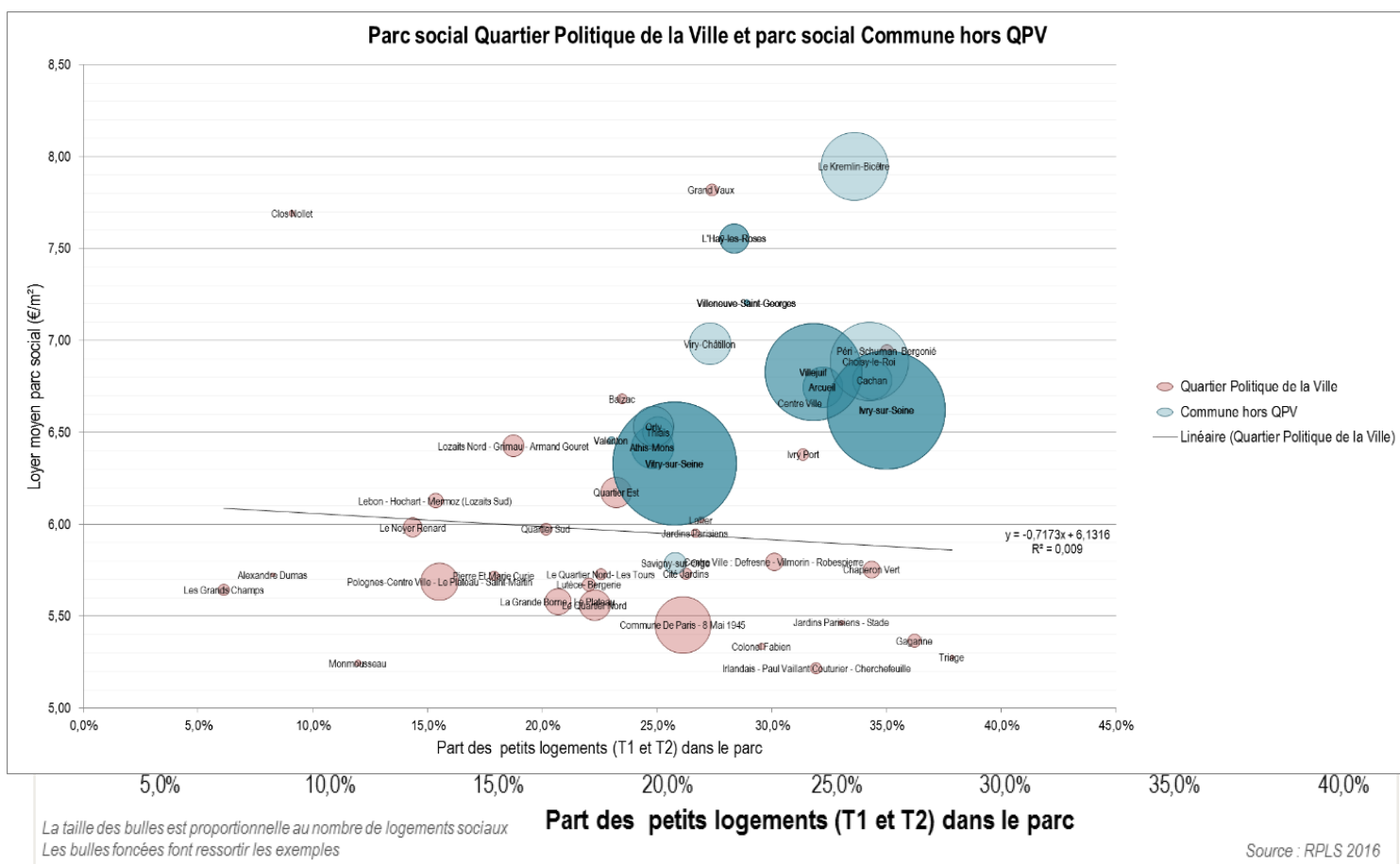
- À moyen terme, de nombreux quartiers devraient bénéficier directement d'une amélioration de leur desserte et de leur accessibilité aux pôles d'emploi ainsi que des dynamiques de transformation urbaine en cours. Par différenciation, les quartiers les plus à l'écart de ces dynamiques pourraient voir leur attractivité stagner voire se dégrader.
- Enfin, il convient de signaler que certaines communes et/ou quartiers ont déjà bénéficié d'un projet de renouvellement urbain de première génération.

Quartiers prioritaires et infrastructures de transports



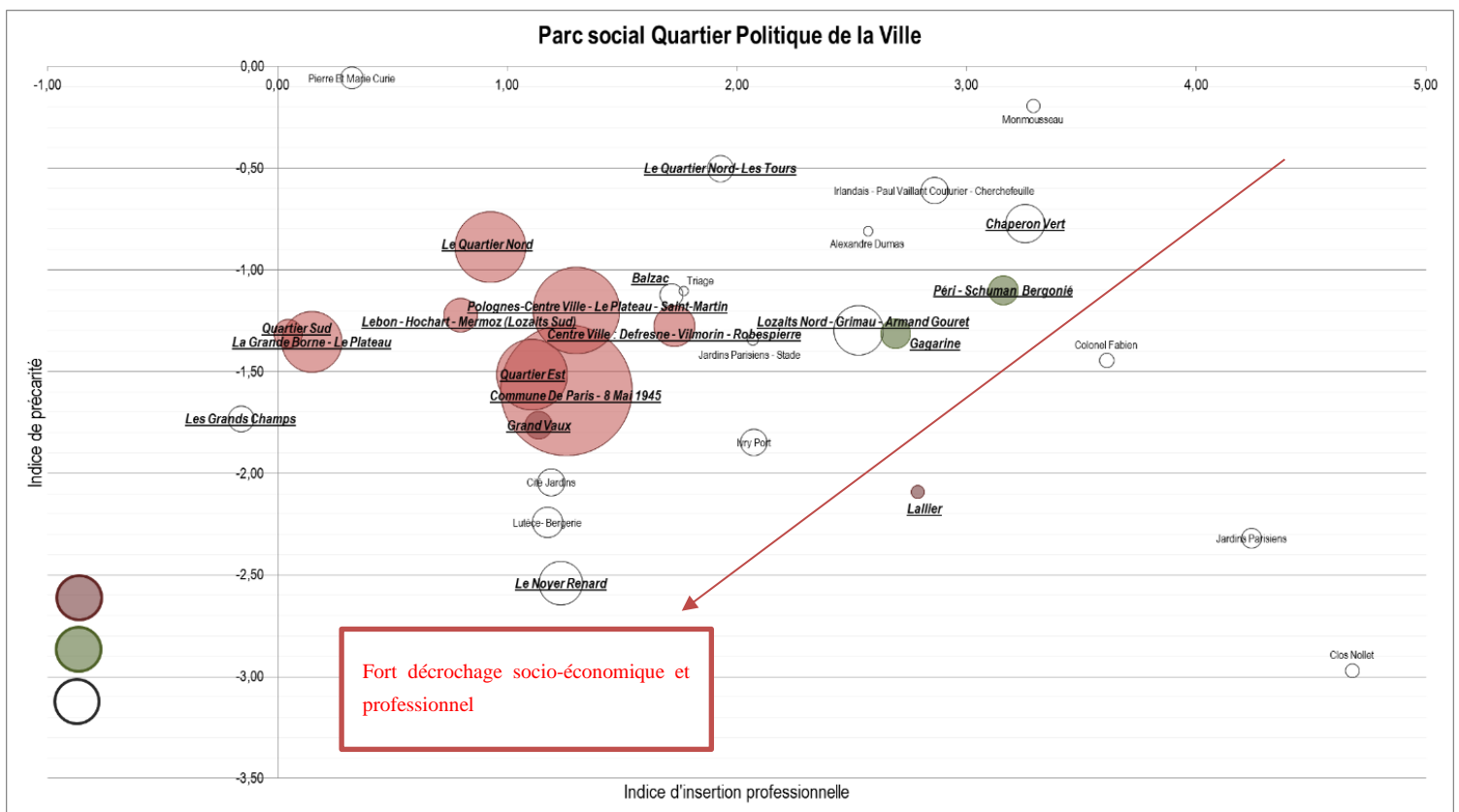
2.2 Des quartiers porteurs de spécificités du point de vue de la structure du parc et du peuplement

- La structure du parc locatif social dans les QPV traduit une fonction dominante d'accueil des familles à revenus modestes, plus encore que dans le parc social hors QPV, en raison de la prépondérance des logements PLUS d'avant 1977, des loyers moins élevés, ainsi que de la forte dominante de logements sociaux.
- Le graphique ci-dessous met en évidence cette spécificité en matière de structure du parc et de valeurs de loyers à travers une comparaison en QPV et hors QPV. À titre d'exemple :
 - Alexandre Dumas à Villejuif : Des caractéristiques très différentes du parc social hors QPV à travers un loyer moyen plus faible et une part des petits logements bien inférieure.
 - À l'inverse, Balzac à Vitry-sur-Seine affiche une structure proche du parc social hors QPV de sa commune : loyers similaires voire plus élevés, part des petits logements légèrement inférieure. Cela peut s'expliquer par une intervention forte sur le parc locatif social dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain première génération.



- Les QPV abritent 23% du parc locatif social, signe, à l'échelle de l'EPT, d'une répartition diffuse de ce type de logements malgré le fait que les deux tiers des habitants en QPV se situent dans la partie Nord/Nord-Est du territoire.

- L'occupation sociale dans les QPV est marquée par une précarité partout importante, un taux d'emploi et une insertion professionnelle des habitants moindres que dans le reste du territoire et dans le reste du parc social, bien qu'inégalement distribuées.
- Le graphique ci-dessous montre une spécialisation sociale qui se traduit par une précarité des ménages⁴ partout importante et une insertion professionnelle des actifs⁵ moindre que dans le reste du parc social, bien qu'inégalement distribuée :
 - Monmousseau (Ivry-sur-Seine) : La population la moins précarisée et la mieux insérée dans le marché de l'emploi.
 - Clos-Nollet (Athis-Mons) : Le plus bas des indices de précarité mais une forte insertion professionnelle : une population de « travailleurs pauvres ».
 - Les Grands Champs (Thiais) : Une population fortement décrochée et exclue du marché du travail, malgré des investissements dans le cadre du PNRU.
 - Commune de Paris – 8 mai 1945 (Vitry-sur-Seine) : Un quartier représentatif des QIN du NPNRU mais une taille qui peut receler des situations de ménages très différentes.



- Comme dans le reste du territoire et malgré des différences significatives d'un quartier à l'autre, le parc locatif social des QPV présente un manque de fluidité, induit par le cumul de l'avantage monétaire important et de la difficulté d'accès au reste du marché pour les ménages.

⁴ L'indice de précarité des ménages est un indicateur composite établi en prenant en compte la part des bas revenus par UC, des ménages monoparentaux, des allocataires du RSA socle, des allocataires de l'AAH, des ménages dépendant à 100% des prestations sociales

⁵ L'indice d'insertion professionnelle est établi en prenant en compte le taux d'emploi, la part des actifs des CSP inférieures, la part des actifs précaires (CDD, intérim, stage), la part de la population diplômée supra V

- En conclusion, le caractère spécifique du parc social en QPV est indéniable. Le rôle qu'il joue au sein des communes de l'EPT est celui d'accueil des populations les plus précaires. L'intervention sur ce parc dans le cadre des NPRU doit prendre en compte cette spécificité. Les démolitions risqueraient ainsi de viser le segment du parc social le moins cher. Dans le même temps, les loyers de sortie de l'offre reconstituée seront nécessairement au-dessus du loyer moyen au sein de ces quartiers. Une évaluation et une observation attentive de ce phénomène est ainsi nécessaire.

2.3 Le NPNRU comme levier de transformation de l'attractivité des quartiers et de réduction des inégalités socio-spatiales

- Les quartiers du NPNRU constituent un enjeu majeur pour l'EPT, tant du point de vue de l'aménagement du territoire aux différentes échelles, de l'insertion des quartiers dans le tissu urbain et social des villes, que de celui du rééquilibrage territorial des différents segments du parc de logements, de la diversification de l'offre de logements, de la mixité sociale et de la réduction d'une ségrégation socio-spatiale qui demeure forte en certains points du territoire.
- Le NPNRU est conçu par les élus du territoire comme un dispositif susceptible de faire le lien entre ces sujets et une opportunité pour expérimenter, sur une base opérationnelle, des orientations communes en matière d'adéquation de la programmation neuve aux besoins des ménages, de redistribution du parc social, de gestion du peuplement dans ce dernier.
- Les projets de renouvellement urbain sont sous-tendus par une orientation partagée par les élus communaux et par l'EPT, qui consiste à utiliser le levier du NPNRU pour améliorer les conditions de logement des habitants des quartiers et apporter une meilleure réponse aux aspirations des ménages en matière de parcours résidentiel.
- 11 nouveaux projets de renouvellement urbains sont dénombrés dont 9 d'intérêt national et 2 d'intérêt régional. Il est à noter que les deux projets d'intérêt régional s'inscrivent dans un contexte de recomposition urbaine important. Ces nouveaux projets de renouvellement urbain permettent de poursuivre un travail engagé dès la création de l'ANRU. En effet, la première génération de renouvellement urbain comprend 8 projets sur le territoire.

3 Des orientations de projets adaptées à la diversité des contextes locaux mais sous-tendues par une vision partagée à l'échelle du territoire

La stratégie qui préside à la programmation des projets de renouvellement urbain se situe au croisement des besoins particuliers de chacun des quartiers, de la spécificité des contextes locaux (de marché, de peuplement, de dynamiques de transformation urbaine, ...) et d'orientations partagées en cours de définition à l'échelle de l'EPT en matière d'habitat.

Il est à noter la bonne desserte future du territoire, dont les sites de renouvellement urbain, par la ligne 14 et 15 du Grand Paris Express ou par la ligne de tramway T9, dans le cadre d'un marché du logement majoritairement tendus.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de renforcer la mixité des populations tout en permettant aux personnes modestes habitant dans les quartiers en renouvellement urbain de pouvoir y rester quand ceux-ci deviennent plus attractifs. Ainsi, le développement de la mixité sociale ne devra pas se traduire par une logique d'exclusion des populations modestes.

Pour certains sites moins attractifs une attention encore plus particulière sera portée sur les conditions permettant de développer une programmation diversifiée.

En annexe, un tableau consolidé présente les objectifs programmatiques tels qu'ils sont connus à ce jour

3.1 En matière de diversification de l'offre dans les quartiers

- La volonté que l'objectif de mixité par la diversification de l'offre de logements et par les stratégies d'attribution dans le parc social ne soit pas au détriment des populations qui résident actuellement dans les quartiers, en particulier dans les quartiers qui seront les mieux servis par les transformations urbaines à l'œuvre et par l'amélioration de l'offre de transports en communs.
- Des démolitions programmées dans tous les quartiers, avec pour objectif – outre la reconfiguration de la forme urbaine – de libérer des emprises foncières pour permettre la diversification de l'offre de logements et accroître la mixité résidentielle, avec un volume estimé à ce jour à environ 4 000 logements (chiffre à préciser) démolis à l'échelle de l'EPT sur la durée du programme national – de 10 à 15 ans selon le rythme effectif de mise en œuvre des projets.
- Une stratégie de diversification pour chacun des projets assise sur une analyse de la réalité locale en matière de marché de l'habitat, qui tient compte de l'attractivité particulière du quartier et de sa capacité à accueillir des produits logements autres que locatifs sociaux.
- Une volonté de diversifier l'offre y compris au sein du parc locatif social (dans les cas de production neuve sur site), de manière en particulier à mieux répondre au besoin identifié de typologies manquantes dans chacun des quartiers (en particulier pour les jeunes actifs, les décohabitants, les personnes âgées, les familles monoparentales, ...) et à mixer les types de financements lorsque cela est pertinent.
- Un regard élargi à l'échelle de la commune et des communes voisines pour éviter les risques de concurrence entre les programmes neufs, en particulier dans le segment de l'accession libre et de l'accession sociale. Si l'offre privée trouvera sans difficulté preneur dans plusieurs sites notamment ceux situés à proximité du réseau de transport en commun cela ne sera pas nécessairement le cas dans certains sites enclavés
- La mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des prix de sortie dans le segment de l'accession libre visant à favoriser l'accessibilité de ces produits à des ménages de l'EPT.
- Une attention particulière à la soutenabilité des copropriétés créées dans le cadre des projets, en privilégiant partout les ensembles de petite taille et en mettant en place des dispositifs d'accompagnement des propriétaires accédant, des conseils syndicaux et des syndicats dès la mise en service des immeubles.
- Une négociation des contreparties foncières au cas par cas avec Foncière Logement (sur la base du taux de 30% des surfaces de plancher créées pour tous les quartiers, modulables à +/- 10%), visant à promouvoir le logement locatif libre là où il est utile (sous l'angle du logement des salariés) et là où il est praticable pour Foncière Logement (sous l'angle des niveaux de loyers escomptables), avec partout le souci de préserver l'équilibre des bilans d'opération. Une étude réalisée en partenariat avec Action Logement permettra de mieux connaître les besoins en logement des salariés.
- Un enjeu de bonne gestion et de suivi du peuplement dans les logements locatifs libres construits par Foncière Logement dans le cadre des projets de renouvellement urbain.
- Des projets urbains qui doivent favoriser l'attractivité et la commercialité des nouveaux logements, en particulier via la localisation des fonciers qui leur sont destinés, en bonne

articulation avec les évolutions de l'environnement urbain et le désenclavement du quartier.

- Une attention particulière portée à la capacité effective des équipements publics – en particulier scolaires et de petite enfance – à soutenir l'attractivité des quartiers pour de nouveaux habitants et la qualité de vie pour les habitants en place.

3.2 En matière de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie

- La volonté de répondre au mieux aux besoins des habitants en s'appuyant sur l'élan de reconstruction de l'offre en logement locatif social.
- Un engagement de reconstitution de 1 pour 1 de l'offre de logements locatifs sociaux démolie dans le cadre de chacun des projets. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Vitry-sur-Seine, le souhait est d'offrir une réponse aux décohabitants identifiés sur site et donc de reconstruire 1,2 logement pour 1 logement démolis.
- Un objectif de mobiliser le levier de la reconstitution pour favoriser la diffusion du parc social, en particulier à bas loyer, dans le tissu des communes.
- Une échelle de reconstitution à géométrie variable en fonction des projets et du contexte local : un objectif partagé par les maires de privilégier la reconstitution de l'offre au sein de la commune, en adaptant cette ligne de conduite à la capacité de dégager du foncier à cet effet, tout en mobilisant le levier de la reconstitution pour favoriser le rééquilibrage du parc social à l'échelle du territoire. Ainsi, pour certains projets, la reconstitution de l'offre peut se réaliser à l'échelle de la ville tandis que pour d'autres une réflexion intercommunale est nécessaire pour une partie de la reconstitution. Des principes de coopération pour encadrer cette réflexion sur la reconstitution hors commune ont d'ailleurs été validés dans les instances de l'EPT.
- Un principe d'ouverture à une reconstitution partielle sur site, par dérogation au règlement général de l'ANRU, lorsque cela s'avère pertinent. En effet, la volonté est de permettre aux habitants actuels des quartiers – singulièrement ceux qui devront faire l'objet d'un relogement dans le cadre des démolitions – de bénéficier des transformations urbaines occasionnées par le projet de renouvellement urbain (cadre de vie, équipements publics, aménités, ...) et, quand c'est le cas, de la nouvelle attractivité générée par les évolutions attendues dans l'environnement immédiat des quartiers et notamment par les nouvelles infrastructures de transport : une reconstitution partielle sur site est envisageable lorsque cela apparaît pertinent.

3.3 En matière de requalification des logements maintenus

- Une réflexion approfondie et intégrant l'ensemble des dimensions (sociales, techniques, urbaines, patrimoniales) pour analyser les avantages et inconvénients des choix de réhabilitation ou de démolition, qui sont très lourds en termes d'impact pour les habitants. Il convient notamment de souligner l'impact négatif d'une partie du parc qui ne serait pas réhabilité sur l'attractivité d'un quartier ayant pourtant bénéficié d'un NPRU ;
- Une ambition globale de remise à niveau du parc locatif social des QPV, visant à garantir la pérennité du patrimoine locatif social maintenu, à offrir à ses habitants un meilleur confort d'habitat et à réduire la facture énergétique pour tous, en particulier pour les ménages les plus fragiles, et à contribuer à la transition énergétique du territoire.
- Une négociation des contreparties en réservations locatives avec Action Logement au cas par cas dans le cadre de la requalification des logements, de manière à utiliser au mieux le levier des réservations comme un instrument de la mixité sociale dans les quartiers – lorsque cela est utile et possible, en particulier au regard de l'accessibilité aux emplois depuis le quartier.

- Une ambition en matière de réhabilitation également portée en direction du parc privé au sein des quartiers en renouvellement urbain, avec une attention particulière vis-à-vis des copropriétés dégradées.
- Une attention soutenue aux copropriétés identifiées comme présentant des signes de fragilité, notamment à travers la mise en place de dispositifs d'accompagnement ad hoc pour celles qui présentent un risque de dégradation avéré. Au moins, trois projets de renouvellement urbain ont un enjeu important en matière de copropriétés fragiles ; il s'agit de Villeneuve st Georges, Orly et Savigny.
- Une exigence de bonne gestion vis-à-vis des organismes de logement social, visant à garantir la meilleure pérennité des investissements qui seront réalisés à ce titre dans le cadre du NPNRU.
- Un levier à mobiliser à travers l'outil que constitue l'abattement TFPB, dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs sociaux pour l'amélioration du cadre de vie des habitants.

3.4 En matière de relogement et d'attributions dans le parc social

- L'ambition d'utiliser le levier du relogement comme un instrument pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers du NPNRU et dans le parc social hors QPV.
- Une volonté de favoriser le relogement des ménages dont le logement aura été démoli dans le cadre du projet dans le parc neuf ou réhabilité, tout en portant une attention particulière à garantir aux ménages relogés un reste à charge adapté à leurs ressources, en s'appuyant pour cela sur les dispositions de minoration des loyers prévues dans le règlement général de l'ANRU. Dans le cadre de plusieurs projets, l'engagement a été pris de garantir un reste à charge constant au m² pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI. Certains bailleurs vont plus loin et s'engagent sur le maintien du reste à charge pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.
- Les relogements visent à garantir la mise en œuvre des exigences de la loi égalité et citoyenneté pour les ménages du premier quartile dans des conditions adaptées au contexte du territoire, qui seront discutées dans le cadre de la CIL. L'objectif est de mettre en place la CIL avant la fin de l'année 2018.
- Une prise en compte des souhaits des ménages : une attention à ce que la réalisation des projets favorise une réponse positive aux aspirations des ménages à bénéficier d'un logement adapté et à ce que les opérations de relogement ne conduisent pas à l'exclusion de leur quartier ou de leur commune les ménages qui souhaitent y rester. Plusieurs projets prévoient ainsi la mise en œuvre des droits au retour en lien avec cet objectif.
- Un objectif d'accompagnement individuel des ménages dans le cadre du relogement, visant à identifier le bon logement (localisation, typologie, loyer), à anticiper le déménagement et à favoriser l'appropriation de leur nouveau logement et/ou, lorsque c'est le cas, de leur nouveau quartier. Cet accompagnement sera mis en œuvre dans le cadre de MOUS attachées à chacun des projets et dont le périmètre sera précisé en fonction de leurs besoins propres.
- Une discussion à conduire avec les organismes de logements sociaux du territoire et les réservataires pour favoriser la mutualisation des contingents dans le cadre du relogement et pour faire en sorte que le NPNRU agisse comme un levier effectif en faveur de la fluidification du parc social.
- La volonté des communes de conserver une maîtrise sur le peuplement via les contingents communaux, notamment par le levier de garantie des emprunts.
- Un accord de principe sur la charte départementale pour le relogement avec le souhait de pouvoir décliner ses dispositions sur les deux départements, notamment sur les engagements chiffrés des réservataires dans le cadre des protocoles relogement.

- Trois protocoles de relogement ont été adoptés. Il s'agit de celui de Choisy, d'Orly et de Villejuif et l'Hay les Roses.

4 Des outils à construire et conforter pour maximiser l'efficacité et la cohérence des projets

- Une volonté de faire des projets du NPNRU :
 - des projets innovants : un effort pour conduire des expérimentations en matière urbaine (montage innovants du type foncier solidaire, dissociation du sol et du bâti, ...) et sociale (promotion de l'habitat participatif, auto-réhabilitation, ...)
 - des projets urbains exemplaires : une généralisation du principe des cahiers de recommandations architecturales et paysagères, une sélection rigoureuse et partagée entre les parties prenantes au projet (i) des maîtrises d'œuvre urbaines (à travers leurs compétences démontrées à produire des plans-guides favorisant l'évolution des quartiers en véritables quartiers de ville en prenant en considération l'environnement urbain élargi, à accompagner la transformation de l'espace public, à organiser la cohérence des formes urbaines, à accompagner le développement des projets architecturaux, ...) et (ii) des maîtrises d'œuvre architecturales (à travers leurs compétences démontrées à produire des logements et des modes d'habiter de qualité : surfaces, exposition, espaces extérieurs au logement, énergie, services communs, etc.)
 - des projets contribuant à la transition énergétique du territoire : une exigence de performance énergétique pour l'ensemble du parc locatif social réhabilité et pour tous les logements neufs construits dans le cadre du NPNRU ;
 - un levier pour accroître la coopération entre les parties prenantes en matière d'observation, d'attributions, de relogement, de gestion urbaine de proximité.
 - des projets qui s'inscrivent dans les principes du développement durable, à travers la mobilisation de plusieurs types d'outils : démarches de labellisation écoquartiers, AMO et maîtrise d'œuvre pour accompagner les porteurs de projet dans cette dynamique, ...
- Un accompagnement dans la reconstitution de l'offre hors site hors ville en identifiant les projets d'aménagement susceptibles de les accueillir et en proposant la réalisation d'un protocole entre les deux villes.
- La construction progressive d'une vision globale et harmonisée de l'ensemble des études habitat menées sur chaque NPRU, en cohérence avec les démarches et études menées à l'échelle de l'EPT : projet de territoire, préparation de la CIL, ...
- L'ambition d'un suivi rigoureux des effets des projets du NPNRU sur les dynamiques territoriales : la construction d'un observatoire des effets des projets sur les dynamiques de peuplement aux différentes échelles, sur les trajectoires des ménages, sur les dynamiques de marché du logement, etc.
- La poursuite et l'intensification d'un travail en réseau à l'échelle de l'EPT pour tirer toute la richesse, les retours d'expérience et les enseignements réciproques des 11 NPRU en matière d'Habitat, avec le recrutement d'un chef de mission dédié à l'animation de cette démarche.
- La recherche de solutions adaptées au contexte de chaque projet, avec l'établissement de principes clairs et transparents quand une réflexion intercommunale est nécessaire (exemple des reconstitutions hors communes), tenant compte des implications pour les communes concernées.

Le niveau d'avancement des projets est très variable selon les sites et il n'est pas possible à ce stade d'avoir une vision consolidée de l'ensemble de la programmation. En revanche l'outil de suivi de la programmation habitat dans les projets de renouvellement urbain présenté en annexe sera alimenté à mesure de la consolidation des programmations.

Annexe 2 - Tableau d'identification des démolitions

Date indisponibilité des logements (début démolition)	Imme	Nb logements démolis	Logements démolis par typologie		Logements démolis par contingent						Date de gel des nouvelles attributions	
			Typologie	Nb logements	Contingent Bailleur	Contingent ville	Contingent préfet Mal logés	Contingent préfet Fonctionnaires	Action Logement	Autres		
2021/2022	Barre Utrillo	162	T1									
			T2	54	19	22	11		2			
			T3	72	39	10	16		7			
			T4	27	8	5	9	4	1			
			T5	9	2	2	2	3				
				162	68	39	38	7	10	0	162	
2021/2022	Tour 5 Van Gogh	61	T1									
			T2									
			T3	61	11	33	17					
			T4									
			T5									
				61	11	33	17	0	0	0	61	
2024	Barre Van Gogh	137	T1	10	1	9						
			T2	36	17	10	7		2			
			T3	1					1			
			T4	81	18	23	27	8	5			
			T5	9	2	4	2	1				
				137	38	46	36	9	8	0	137	
2027	Tour 3 Van Gogh	61	T1									
			T2									
			T3	61	15	22	12	5	7			
			T4									
			T5									
				61	15	22	12	5	7	0	61	
2027	Barre Degas	162	T1	1	1							
			T2	53	5	28	15	5				
			T3	72	9	27	29	5	2			
			T4	27	1	13	12	1				
			T5	9	3	2	3	1				
				162	19	70	59	12	2		162	

Ville de Savigny-sur-Orge
Renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux

Protocole de relogement
Annexe 3 : Tableau de suivi des relogements



Le suivi des relogements sera reporté de façon exhaustive dans le tableau RIME, outil de saisie et de traitement des opérations de relogement.

Informations générales

N° identification ménage	Nom du Chef(fe) de ménage	Prénom du Chef(fe) de ménage	Commune	Quartier	IDTOP opération ANRU	Numéro du QPV	EPCI	Nom de l'opération	Adresse
--------------------------	---------------------------	------------------------------	---------	----------	----------------------	---------------	------	--------------------	---------

Logement initial

Typologie	Surf. Hab ou corrigée en m2	Loyer de base mensuel (y compris garage)	Provision pour charges	Nature des charges	quittance mensuelle	APL	Quittance résiduelle	Taux d'effort %
-----------	-----------------------------	--	------------------------	--------------------	---------------------	-----	----------------------	-----------------

Informations ménages

Statut d'occupation antérieur	Densité d'occupation avant	Nbre d'occupants	Structure familiale	Nombre d'enfants	Dont enfants majeurs		Nombre d'hébergé(s)	
Revenu Fiscal de Référence (RFR)	Salaire mensuel + Prest. familiales	Ressources du ménage	Situation professionnelle	Nature des ressources des ménages	Plafonds PLUS des ménages	Ancienneté du ménage dans le logement	Age du chef(fe) de ménage	Age du chef(fe) du ménage (en tranche)

Souhais

Souhait Nbre de pièces	Souhait initial	Souhait initial	Souhait initial	Evolution du Souhait	Evolution du Souhait	Evolution du Souhait
	DEPARTEMENT	COMMUNE	QUARTIER	DEPARTEMENT	COMMUNE	QUARTIER

Informations sur le relogement

Nombre de propositions par écrit	Typologie	Densité d'occupation après	Evolution du nbre de pièces av/apr	Surf. Hab ou corrigée en m2	Evolution surface habitable	Evolution de la surface du logement
Statut d'occupation	Nature du logement	Type de financement	Age du bâti	Date de livraison du logement locatif social	Date de conventionnement APL du logement	
Commune	Quartier_Adresse	Numéro du QPV	Bailleur	QPV/HORS QPV	Localisation géographique	Réservataire

Relogement - Informations financières

Loyer pratiqué inscrit dans le bail	Provision pour charges	Logt neuf ou moins de 5 ans : Loyer plafond du logement inscrit dans la convention	Plafond de loyer pour l'attribution de l'APL	Nature des charges	Minoration de loyer RGA ANRU	Montant de l'indemnité	Quittance mensuelle	Simulation APL	Quittance résiduelle
Taux d'effort %	Taux d'effort % rec	Evolution du taux d'effort	Evolution de la quittance résiduelle en valeur absolue	Evolution de la quittance résiduelle (en %)	Evolution du taux d'effort - tranche				

Type de relogement

Relogement	Accompagnement social lié au relogement	Date de signature du bail	Type du relogement	Identifiant opération	Evol quittance résiduelle VA 1	Evol quittance résiduelle VA 2	Evol quittance résiduelle 1	Evol quittance résiduelle 2
Evol surface 1	Evol surface 2	année déménagement	Ménages relogés < 60 % PLUS Evol. Quittance résiduelle (en %) > Evolution de la surface	Ménages relogés < 60 % PLUS - Evol. Quittance résiduelle (en VA) > Evolution de la surface	Ménages relogés < 60 % PLUS - Taux d'effort - Situation après le relogement > taux d'effort avant relogement			

Annexe 4 - Tableau récapitulatif potentiel relogement sur le parc existant à Savigny-sur-Orge

	Réservataires ----->	Nbre logts	Ville de Savigny-sur-Orge					Fonctionnaires					Préfecture					Action Logement					Bailleur					% ménages installés depuis moins d'1 an au 01/01/2016	ESTIMATION												
			Total dt	T1	T2	T3	T4	T5	Total dt	T1	T2	T3	T4	T5	Total dt	T1	T2	T3	T4	T5	Total dt	T1	T2	T3	T4	T5	Total dt		T1	T2	T3	T4	T5	Nombre de logts libérés en 1 an							
																																			Contingent Savigny	Contingent Préfecture	Contingent Action-logement	Contingent Bailleur			
ANTIN RESIDENCES	7 rue de Châteaubriand	8	2		1	1							2																						0,0%	0	0	0	0		
	Avenue du Général Morand	34	6			2	2	2						8			2	4	2																	5,9%	0	0	0	0	
1001 VIES HABITAT	Rue Claude Monet (réhab-2020-22)	162	54		26	23	4	1						35		9	13	9	4		24		4	13	6	1	18		8	6	1	3				10,7%	6	4	3	2	
	5 rue Van Gogh (démol-2022)	61	33			33								9		3	6				1			1			5			5					9,4%	Préparation démolition 2022					
	Rue Maurice Utrillo (démol-2022)	162	39		22	10	5	2				4	3		38		11	16	9	2	10		2	7	1		68		19	39	8	2				15,8%	Préparation démolition 2022				
	1 rue Van Gogh (Réhab-2020-22)	61	31		6	25									59		15	29	12	3	7		2	5			3		2	1					12,1%	4	7	1	0		
	3 rue Van Gogh (démol-2027)	61	22			22						4			12			12			8			8			5			5						17,2%	4	2	1	1	
	2 au 10 rue Van Gogh (démol-2024)	137	46	9	10			23	4				8	1		17			17		12		2	1	8	1	6		4		2					12,0%	Préparation démolition 2024				
Rue Degas (démol-2027)	162	70		29	26	12	3	11		5	4	1	1	36		7		27	2	2			2			1			1						8,2%	6	3	0	0		
DOMAXIS	17 rue Henri Dunant	16	3		1	1		1		1				4		1	2	1		8		1	3	3	1		0									Mis en service 2015					
	121 Bd Aristide Briand	10	2		1	1								3		2	1			5			3	1	1		0									?					
EMMAUS	Avenue des Palombes	65	13	2	4	5	2			3	2	1		17	3	4	7	3		25	4	9	7	4	1	7		1	6							4,7%	1	1	1	0	
ICF LA SABLIERE	14 au 40 rue des Prés Saint-Martin	338	45	4	13	11	16	1	14		2	3	8	1	84	6	14	19	41	4	70	7	12	19	31	1	9	1		1	6	1			6,1%	3	5	4	1		
	41 Avenue Charles De Gaulle	134	12		5	5	2		1		1				33		5	20	8		17		8	3	6		8			5	3					7,5%	1	2	1	1	
IMMOBILIERE 3F	Avenue des Tilleuls	16	8			3		5	0					4			2		2	1					1	3			2			1			0,0%	0	0	0	0		
	Allée de la Genestrière	168	43		3	23	17		8			6	2		55		2	27	26		6			4	2		58		3	38	17					6,7%	3	4	0	4	
	Avenue Gay Lussac	42	12		1	11			2			2			9			9			1			1			18			18						5,1%	1	0	0	1	
	Allée des Berges de l'Orge	54	15		2	2	9	2	2				2		13		2	2	9		23		4	4	12	3	9		2	2	5					Mis en service 2015					
	13-15 rue Châteaubriand	29	7		2	3	2		1				1		8		1	3	3	1	12			5	4	3	2		1	1						6,9%	0	1	1	0	
	Rue de Morsang	17	2		1	1			0						4		4				0						4		2	2						11,8%	0	0	0	0	
	5-15 rue César Franck	25	0						0						0						0						25	5	12	8						8,3%	0	0	0	2	
	Rue Paul Gaughin	2	0						0						0						0						2		1	1						0,0%	0	0	0	0	
	Rue Jean Marsaudon	138	0						8		4	4			8		3	5			113		45	49	19		17		6	10	1						20,2%	0	2	23	3
	Avenue de Longjumeau	24	0						0						0						13		1	12			2		1	1							28,6%	0	0	4	1
Rue Gounod	20	0						0						0						13			8	5			7			4	3						18,8%	0	0	2	1
6 à 18 Avenue de Longjumeau	65	11		2	6	2	1	0						17		3	9	4	1	0						0										?					
RESIDENCES YVELINES	Squarre Brassens	135	59	4	14	30	9	2	7			4	2	1	34	2	8	18	5	1	0					68	7	15	34	10	2					5,3%	3	2	0	4	
ESSONNE	113 Bd Aristide Briand	13	3	2		1			4		3	1			3	2	1	0	0	0	0					4	2	1	1							25,0%	1	1	0	1	
	Henri Matisse	10	2				2		3			3			2	0	0	2	0	0	0					5			2	3						10,0%	0	0	0	1	
SCI FONCIERE	10 rue des Prés Saint-Martin	29	0					0						0						0						29		13	8	8						10,7%	0	0	0	3	
SN PROLOGUES	Grande Rue-rue du Mail-rue Charles R	21	0					0						0						0						21	13	5	1	1	1					11,8%	0	0	0	2	
SOGEMAC HABITAT	6 au 32 rue de Châteaubriand	132	0					7		2	3	2		40	0	10	19	11	0	1		1				67		19	34	14						6,1%	0	2	0	4	
	22 au 26 rue Charles Rossignol	21	0					0						0						0						21	3	8	7	3						0,0%	0	0	0	0	
	2 au 4 rue de Châteaubriand	13	0					0						0						0						13	1	6	2	4						0,0%	0	0	0	0	
TOTAL		2385	540	21	143	245	107	24	94	0	20	35	29	8	554	13	106	241	172	22	374	12	96	153	100	11	507	32	129	245	89	10					12,4%	32	37	42	32

Annexe 6 - Tableau des engagements

Engagement Savigny-sur-Orge	Contingent préfectoral publics prioritaires	Contingent Ville	Contingent Action Logement	Contingent 1001VH	Contingent institutionnel	Autres bailleurs
Parc existant sur Savigny	25% du nombre de logements démolis (soit 146)	100%	Mobilisation en fonction des besoins des habitants salariés d'entreprises adhérentes	100%	/	A venir
Parc neuf sur Savigny		25%		50% des logements neufs sur site (soit 110)		A venir
Parc en hors Savigny		/		Mobilisation en fonction des besoins		A venir

Ville de Savigny-sur-Orge
Renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux

Protocole de relogement
Annexe 7 : Méthodologie de proposition de
candidature (contingent préfectoral)



1. Sur le contingent préfectoral “mal-logés”

Le processus d’attribution nécessite que les services de l’État disposent du document de suivi des relogements partagé avec tous les acteurs de l’opération de renouvellement urbain.

Seuls les ménages disposant d’une demande de logement à jour et identifiés par la cellule de relogement pourront être proposés sur le contingent préfectoral.

Les principes généraux d’instruction des vacances de logements sur le contingent préfectoral sont présentés ci-après.

La DDCS Essonne se réserve toutefois la possibilité de déroger ponctuellement à ces principes, par exemple en cas de nécessité de relogement d’autres publics prioritaires, sans que cela ne remette en cause ses engagements globaux de contribution au relogement tels que définis dans le protocole de relogement.

Instruction des vacances de logements sur le contingent préfectoral dans le parc du bailleur démolisseur

- Les vacances de logement sur le contingent préfectoral sont signalées par le bailleur démolisseur, par l’intermédiaire du référent ou directement avec copie au référent, au bureau du logement de la DDCS Essonne, accompagnée le cas échéant de propositions de candidatures adaptées faites en lien avec la cellule de relogement.
- Le bureau du logement de la DDCS Essonne donne suite à ces propositions de relogement, à hauteur de la proportion globale de relogement sur laquelle il s’est engagé dans le protocole de relogement :
 - tant que cette proportion n’est pas atteinte et dans les limites évoquées ci-dessus, il donne une suite favorable à ces propositions, en informant le référent et en transmettant au bailleur démolisseur la liste des candidats ainsi proposés ;
 - lorsque cette proportion est atteinte, il en informe le référent. Aucune suite n’est alors donnée aux éventuelles sollicitations ultérieures.
- Le bailleur démolisseur informe la DDCS de la décision de relogement et assure la mise à jour des informations :
 - attribution du logement au ménage retenu : il procède à la saisie des informations nécessaires sous Syplo s’il en dispose ; à défaut, il adresse la fiche-navette au bureau du logement de la DDCS Essonne qui procède à la saisie ;
 - radiation de la DLS : il procède à la radiation de la demande de logement social du ménage retenu dans le SNE.

Instruction des vacances de logements sur le contingent préfectoral dans le parc d'autres bailleurs présents sur le territoire communal concerné par le projet NPNRU

- Si le bureau du logement de la DDCS Essonne propose de mettre à disposition un logement vacant d'un autre bailleur présent sur le territoire communal, il en informe directement le référent avec les caractéristiques du logement concerné, pour qu'il lui propose des ménages.
- Le référent dispose d'un délai de 5 jours pour proposer les candidatures correspondant le mieux aux caractéristiques du logement envisagé (à défaut de proposition dans ce délai, le bureau du logement de la DDCS Essonne récupère la vacance) pour une durée d'un mois.
- Le bureau du logement de la DDCS Essonne transmet au bailleur du logement vacant la liste des candidats proposés.
- Le processus d'attribution suit ensuite son cours usuel :
 - À l'issue de la CAL, le bailleur informe le bureau du logement de la DDCS Essonne de la décision de la commission.
 - En cas de décision favorable, le bailleur assure la mise à jour des informations :
 - ❖ attribution du logement au ménage retenu : il procède à la saisie des informations nécessaires sous Syplo s'il en dispose ; à défaut, il adresse la fiche-navette au bureau du logement de la DDCS Essonne qui procède à la saisie ;
 - ❖ radiation de la DLS : il procède à la radiation de la demande de logement social du ménage retenu dans le SNE.
 - En cas de refus, les motifs devront être notifiés en même temps que la décision. Le bailleur procédera à la mise à jour sous Syplo s'il en dispose, ou à défaut, adressera la fiche-navette correspondante au bureau du logement de la DDCS Essonne.

Instruction des vacances de logements sur le contingent préfectoral en dehors du territoire communal concerné par le projet NPNRU

- La liste des autres communes souhaitées par les ménages à reloger (hors décohabitants) est adressée par le référent au bureau du logement de la DDCS Essonne.
- Si le bureau du logement de la DDCS Essonne propose de mettre à disposition un logement vacant d'un bailleur présent en dehors du territoire communal concerné par le projet NPNRU¹, il en informe directement le référent avec les caractéristiques du logement concerné, pour qu'il lui propose des ménages.

¹ Ce cas de figure n'est possible que tant que la proportion de relogement sur laquelle l'État s'est engagé dans le protocole de relogement n'est pas encore atteinte.

- Le processus est ensuite identique à celui décrit précédemment (instruction des vacances de logements sur contingent préfectoral dans le parc d'autres bailleurs présents sur le territoire communal).

Quels que soient les processus d'instruction, la commune concernée par le projet NPNRU sera tenue régulièrement informée par l'intermédiaire du référent, par le biais d'informations écrites (copie des propositions faites aux bailleurs) ou par le biais des réunions des cellules ou comités de relogement .

2. Sur le contingent communal

Les principes généraux d'instruction des vacances de logements sur le contingent communal sont présentés ci-après.

La ville faisant actuellement l'objet d'un arrêté de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU (Arrêté n°755-2017-DDT-SHRU du 19 décembre 2017), la gestion du contingent communal est donc assurée dans la durée de l'arrêté par le Préfet de l'Essonne.

Cette mesure codifiée à l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation implique que le contingent communal, pendant la durée de l'arrêté de carence, soit géré par les services de l'État. Ainsi les vacances de logements du contingent communal devront être déclarées au fil de l'eau par les bailleurs aux services du bureau accès au logement de la DDCS Essonne.

Dans la durée de l'arrêté ce sont donc les procédures indiquées ci-dessus pour le contingent préfectoral "mal logés" qui s'appliquent pour le contingent communal.

Dès la levée de l'arrêté, les procédures indiquées ci-dessous seront en vigueur :

Instruction des vacances de logements sur le contingent communal dans le parc du bailleur démolisseur

- Les avis de congé sur le contingent communal sont transmis par 1001 Vies Habitat au service habitat-logement de la Ville pour instruction.
- L'avis de congé de logement est accompagné de la fiche patrimoine descriptive indiquant les caractéristiques du logement et les conditions financières de la location (loyer, détail des charges, dépôt de garantie...)
- Tout avis de congé est étudié en priorité pour le relogement NPRU.
 - **Si le logement n'est pas retenu pour le relogement**, plusieurs candidatures hors NPRU (mutation et attribution) seront alors proposées par le service habitat-logement selon

la procédure d'attribution usuelle.

- **Si le logement est retenu pour le relogement**, une candidature est proposée sous 5 jours. Le candidat est contacté par la MOUS.

Pour réduire les délais, le candidat reçoit la proposition par courrier et par mail.

Le/la chargé(e) de relogement et le service attributions de 1001 Vies Habitat sont informés de la proposition.

- **Si le candidat accepte la proposition**, la visite du logement et la constitution du dossier sont assurées par le bailleur. Dans le cadre des mutations prioritaires NPRU pour les ménages locataires en titre, les candidatures sont instruites et validées par 1001 Vies Habitat. Pour les décohabitants et les hébergés, l'attribution du logement fera l'objet d'un passage en commission d'attribution logement.
- **Si le candidat refuse la proposition de relogement**, une nouvelle candidature est proposée par la MOUS sous 48 heures après connaissance du refus.
- **En cas de nouveau refus**, plusieurs candidatures hors NPRU (mutation et attribution) seront alors proposées par le service habitat-logement selon la procédure d'attribution usuelle.

Instruction des vacances de logements sur le contingent communal dans le parc des autres bailleurs présents à Savigny-sur-Orge

- Les avis de congé sur le contingent communal sont transmis par le bailleur au service habitat-logement de la Ville pour instruction.
- L'avis de congé de logement est accompagné du bon de visite et de la fiche patrimoine descriptive indiquant les caractéristiques du logement et les conditions financières de la location (loyer, détail des charges, dépôt de garantie...)
 - **Si le logement n'est pas retenu pour le relogement**, plusieurs candidatures hors NPRU (mutation et attribution) seront alors proposées par le service habitat-logement selon la procédure d'attribution usuelle.
 - **Si le logement est retenu pour le relogement**, une candidature est proposée au bailleur par la MOUS sous 5 jours.

Pour réduire les délais, le candidat reçoit la proposition accompagnée du bon de visite par courrier et par mail.

 - **Si le candidat accepte la proposition**, le dossier est constitué par la MOUS pour le passage en commission d'attribution.

- **Si le candidat refuse la proposition de relogement**, une nouvelle candidature est proposée par le service habitat-logement sous 48 heures après connaissance du refus.
- **En cas de nouveau refus**, plusieurs candidatures hors NPRU (mutation et attribution) seront alors proposées par le service habitat-logement selon la procédure d'attribution usuelle.
- **À l'issue de la CAL**, le bailleur informe la MOUS de la décision de la commission.
 - En cas de décision favorable, le bailleur assure la mise à jour des informations et procède à la radiation de la demande de logement social du ménage retenu dans le SNE.
 - En cas de refus, les motifs devront être notifiés.

Instruction des vacances de logements mises à disposition de la Ville pour un tour par les bailleurs présents à Savigny-sur-Orge (hors bailleur démolisseur)

- Les avis de congé sont transmis par le bailleur au service habitat-logement de la Ville pour instruction.
- L'avis de congé de logement est accompagné du bon de visite et de la fiche patrimoine descriptive indiquant les caractéristiques du logement et les conditions financières de la location (loyer, détail des charges, dépôt de garantie...)
- Les logements vacants mis à disposition pour un tour peuvent être mis à disposition pour le relogement NPRU

Les candidatures sont proposées à la MOUS par le service habitat-logement selon le processus de désignation identique à celui décrit précédemment (Instruction des vacances de logements sur le contingent communal dans le parc des autres bailleurs présents à Savigny-sur-Orge).

Pour toute proposition faite sur le contingent d'un autre bailleur, sur la commune ou hors commune, le ménage proposé sera accompagné pour la visite du logement par le/la chargé(e) de relogement de la MOUS afin de permettre, s'il y a lieu, d'échanger sur d'éventuels souhaits de travaux complémentaires.