



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25\_1788

Savigny-sur-Orge - Approbation de la charte  
inter-bailleurs pour le relogement  
des habitants de Grand Vaux"

L'an deux mille vingt, le 25 février à 19h15 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 du 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent <sup>(2)</sup>	M. Perillat-Bottonet (4)	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent <sup>(3)</sup>	Mme Tordjman <sup>(1)</sup>	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer <sup>(4)</sup>	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocne	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent <sup>(1)</sup>	M. Daudet <sup>(3)</sup>	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

### Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

## 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 différents 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 et par le Conseil territorial le 21 décembre 2019.

Le protocole de relogement expose dans un premier temps, le processus de relogement mis en place :

- création des instances de pilotage
- conduite des relogements par la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS relogement) de 1001 Vies Habitat (enquête sociale avant relogement, accompagnement des ménages au relogement, évaluation des relogements)
- définition des principes sur le 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 deuxième temps, le protocole expose les engagements des réservataires pour la mobilisation de logements sur leur contingent : le bailleur 1001 Vies Habitat, l'Etat, la ville de Savigny-sur-Orge, et Action Logement Services.

Lors de l'élaboration du protocole de relogement, l'objectif était également d'intégrer des engagements de la part d'autres bailleurs afin de faciliter la mise en œuvre des relogements. La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) à l'échelle de l'EPT n'ayant à l'origine pas encore été lancée, la Ville de Savigny-sur-Orge et l'EPT ont organisé une rencontre inter-bailleurs dans le but de la mise en place d'une solidarité entre 1001 Vies Habitat et d'autres bailleurs présents localement pour le relogement des ménages de Grand Vaux. Cependant, l'accord inter-bailleurs n'avait pas abouti au moment de la finalisation du protocole de relogement et n'avait pu y être intégré.

La mise en place d'un partenariat inter-bailleurs est indispensable au bon déroulement des relogements des ménages de Grand Vaux, d'autant plus que la majorité des habitants souhaitent être relogés en dehors du quartier voire en dehors de la commune, ce qui implique la mobilisation de logements sur des communes où 1001 Vies Habitat n'a pas de parc.

Il a donc été décidé de mettre en place un partenariat inter-bailleurs via une charte qui vient compléter le protocole de relogement, avec les principaux bailleurs présents sur la commune de Savigny-sur-Orge (Seqens, ICF Habitat La Sablière, Immobilière 3F, Les Résidences Yvelines Essonne) et qui ont un parc de logements important sur d'autres communes.

Cette charte inter-bailleurs, qui a été élaborée en groupe de travail et dont des points réguliers d'information ont été faits en comité technique, regroupe six articles. Leur contenu est résumé ci-dessous.

### • Article 1 – Objet de la charte inter-bailleurs

La charte inter-bailleurs vise à :

- Définir les engagements inter-bailleurs en matière de mobilisation de contingent ;
- Fixer la méthodologie de mise en œuvre des relogements dans le parc des contingents appartenant aux bailleurs sociaux autres que 1001 Vies Habitat ;
- Elaborer une première pièce à 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 dans le cadre de la CIL.

### • Article 2 – Les besoins en relogement

Les résultats des enquêtes relogements de la phase « 1 » ont confirmé la volonté pour la majorité des ménages enquêtés de quitter le quartier, et plus particulièrement de quitter la commune de Savigny-sur-Orge (50% des enquêtés). Par conséquent, la mobilisation du patrimoine des bailleurs signataires situé sur le territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et au-delà s'avère nécessaire pour la bonne mise en œuvre des relogements de Grand Vaux.

Le relogement inter-bailleurs pouvant déjà se faire via les contingents de la Ville de Savigny-sur-Orge, de l'Etat et d'Action Logement Services, la charte vise particulièrement la mise à disposition pour un tour de logements sur le contingent des bailleurs.

Pour ce faire, la localisation du patrimoine de chaque bailleur signataire, à l'échelle de l'Île-de-France, est indiquée ci-dessous de manière indicative :

- 1001 Vies Habitat : patrimoine présent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France ;
- Seqens : patrimoine présent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France ;
- ICF Habitat La Sablière : patrimoine présent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France ;
- Immobilière 3F : patrimoine présent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France ;
- Les Résidences Yvelines Essonne : patrimoine présent sur les départements des Yvelines (78) et de l'Essonne (91).

• **Article 3 – Les modalités de mise en œuvre du relogement**

Le protocole de relogement a instauré un processus qualitatif pour le relogement des ménages de Grand Vaux, dans lequel le partenariat inter-bailleurs devra s'inscrire.

• **Article 4 – Les engagements des partenaires**

Les engagements de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'engage à veiller au respect de la charte inter-bailleurs et du protocole, ainsi qu'à mettre en place le cadre et les instances pour l'élaboration de la stratégie habitat dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Les engagements de 1001 Vies Habitat

1001 Vies Habitat s'engage à signer les éventuelles chartes de relogement des bailleurs signataires élaborées dans le cadre de leurs opérations de relogements.

Les engagements des autres bailleurs

Seqens, ICF Habitat La Sablière, Immobilière 3F, Les Résidences Yvelines Essonne s'engagent à :

- Proposer de façon régulière des logements à la MOUS relogement ;
- Répondre aux sollicitations de la MOUS relogement sur des demandes spécifiques ;
- Mettre à disposition pour un tour des logements qui soient en accord avec les souhaits des ménages mentionnés dans la liste des ménages immédiatement relogeables envoyée par la MOUS relogement aux réservataires.

• **Article 5 – Durée**

La charte est conclue pour la période de mise en œuvre des relogements induits par la démolition des 583 logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux.

• **Article 6 – Avenant**

Les signataires de la charte conviennent d'examiner les propositions d'avenant visant à étendre, compléter ou préciser cette dernière.

Compte tenu des éléments exposés précédemment et détaillés dans la charte inter-bailleurs, il est proposé que le Conseil territorial approuve cette charte et ses annexes.

## 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°4/776 du Conseil municipal de Savigny-sur-Orge en date du 28 novembre 2019 approuvant la convention de site pluriannuelle du Nouveau projet de Renouvellement Urbain du quartier de Grand Vaux et ses annexes ;

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

**Vu** la délibération n°2019-12-21\_1683 du conseil territorial en date du 21 décembre 2019 approuvant le protocole de relogement de Grand Vaux ;

**Vu** le projet de charte inter-bailleurs 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 charte inter-bailleurs, annexé à la présente, ainsi que ses annexes.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite charte, ses annexes et tout avenant nécessaire à celle-ci.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 73**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020,  
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**

**Charte Inter-bailleurs**



**Novembre 2019**

**IL EST CONVENU ENTRE :**

L'Établissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRÊTRE ;

ET

La Ville de Savigny-sur-Orge, représentée par son Maire, Monsieur Eric MEHLHORN ;

ET

1001 Vies Habitat, représenté par son Directeur Territorial Métropole du Grand Paris, Monsieur Nicolas Brunet ;

ET

Seqens, représenté par son Directeur délégué à la Direction de l'Essonne, Monsieur Pierre-Yves THOREAU ;

ET

ICF Habitat La Sablière, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Luc VIDON ;

ET

Immobilière 3F, représentée par son Directeur Départemental, Monsieur Pierrick BOUTELEUX ;

ET

Les Résidences Yvelines Essonne, représentées par son Directeur d'agence « Les Quatre Vallées », Monsieur Olivier CALLENS.

## **SOMMAIRE**

---

Préambule .....	4
Article 1 – Objet de la charte inter-bailleurs.....	7
Article 2 – Les besoins en relogement .....	8
Article 3 – Les modalités de mise en œuvre du relogement .....	9
Article 4 – Les engagements des partenaires .....	13
Article 5 – Durée .....	14
Article 6 – Avenant.....	14
Annexes.....	16

PROJET

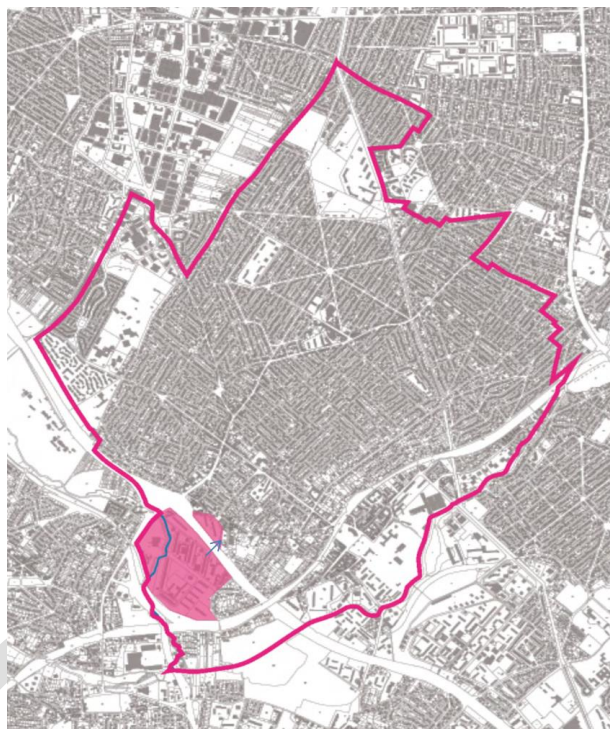


## Préambule

---

### Le quartier de Grand Vaux

Grand Vaux est situé au sud du territoire de Savigny-sur-Orge. Il est isolé du reste de la ville par l'autoroute A6 au nord (le site Grand Val étant la partie du quartier située de l'autre côté de l'A6) et par les voies ferrées au sud. Seul un tunnel sous l'autoroute permet de relier directement le quartier au reste de la ville de Savigny. Le quartier est par ailleurs traversé par la rivière de l'Yvette. Près de 4 700 habitants vivent à Grand Vaux, soit environ 13% de la population communale.



Le site s'étend sur environ 22 hectares et concentre 1 659 logements collectifs (49% logements sociaux et 51% logements privés). Constitué au milieu des années 1960, le quartier de Grand Vaux est caractéristique des formes urbaines de la période des « grands ensembles », des barres et des tours implantées selon la topographie du site. Il souffre d'une image dévalorisée et de dysfonctionnements urbains entravant toute évolution positive, sociale ou urbaine. Le site dispose d'un certain nombre d'équipements, mais ceux-ci se trouvent déconnectés des espaces résidentiels et pâtissent d'accès confidentiels. Le centre commercial présent sur dalle au centre du quartier est fortement dégradé : les surfaces commerciales de proximité sont pour la plupart fermées.

Le site compte pourtant de réels atouts (desserte en transport en commun et desserte routière, qualité paysagère, présence des berges de l'Yvette), sans pouvoir en tirer les bénéfices en termes d'attractivité et de capacité de mutation. Structuré par un foncier aux parcelles démesurées, sur lesquelles ont été bâtis de grands ensembles de logements, le quartier se trouve paralysé dans une configuration dont le contexte socio-économique ne fait qu'accélérer la dépréciation.

## Le NPRU de Grand Vaux

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre, la Ville de Savigny-sur-Orge et ses partenaires sont engagés depuis 2015 dans une démarche ambitieuse devant concourir à un renouvellement urbain durable et qualitatif du quartier de Grand Vaux, basé sur une meilleure intégration du site au reste de la ville.

Après plusieurs mois d'études préalables et d'élaboration du projet de renouvellement urbain du quartier, et différentes phases de concertation avec la population, le projet a été présenté à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), principal financeur du projet, en Comité National d'Engagement. Suite à cela, le projet a été validé par l'ANRU et ses partenaires, à travers la signature d'une déclaration d'engagement le 25 janvier 2019 à Grand Vaux en présence du Ministre chargé de la Ville et du Logement.

De lourdes interventions sont planifiées dans le quartier avec, en particulier, la démolition de 583 logements sociaux appartenant au bailleur 1001 Vies Habitat, qui a la responsabilité de reloger les locataires concernés par une des trois phases des démolitions :

- 2021/2022 : Tour 5 Van Gogh et Barre Utrillo (223 logements) ;
- 2024 : Barre Van Gogh (137 logements) ;
- 2026/2027 : Tour 3 Van Gogh et Barre Degas (223 logements).

**Afin de tenir le calendrier du projet validé par l'ANRU, un objectif de 6 relogements par mois a été fixé par 1001 Vies Habitat.**

### La mise en place d'un protocole pour la bonne conduite du relogement

Ces démolitions nécessitant en amont le relogement de nombreux ménages et par conséquent la mobilisation de logements, un protocole de relogement a été élaboré sous le pilotage de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (*voir annexe 1*). Ce protocole définit des règles en matière de relogement et formalise les engagements des réservataires pour la mobilisation de logements sur leur contingent (Ville, 1001 Vies Habitat, Etat, Action Logement Services). Il a été approuvé par le Conseil municipal le 20 décembre 2018.

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. 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 les bâtiments non voués à la démolition : la barre Monet et la tour 1 Van Gogh qui seront réhabilitées) ;
- 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 ou de la 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.

Solidarité inter-bailleurs :

Au moment de la finalisation du protocole de relogement à la fin de l'année 2018, le partenariat inter-bailleurs entre 1001 Vies Habitat et d'autres bailleurs n'avait pas encore abouti. De plus, la solidarité inter-bailleurs ne pouvait se faire dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), celle-ci n'ayant pas encore été mise en place à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (constitution des collèges de la CIL au premier semestre 2019).

Il a donc été décidé de mettre en place un partenariat inter-bailleurs, via une charte qui viendrait compléter le protocole de relogement, avec les principaux bailleurs présents sur la commune de Savigny-sur-Orge (Seqens, ICF Habitat La Sablière, Immobilière 3F, Les Résidences Yvelines Essonne) et qui ont un parc de logements important sur d'autres communes.

**La présente charte inter-bailleurs s'inscrit dans ce contexte et dans la continuité des engagements et dispositifs partenariaux déjà existants, fixés par le protocole de relogement.**

## **Article 1 – Objet de la charte inter-bailleurs**

---

La présente charte inter-bailleurs a pour objet de fixer les modalités et règles de partenariat entre les différents signataires pour la mise en œuvre du dispositif de relogement et d'accompagnement des ménages à reloger dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux à Savigny-sur-Orge.

Elle vise également à déterminer la nature des engagements réciproques pris par 1001 Vies Habitat, Seqens, ICF Habitat La Sablière, Immobilière 3F, et Les Résidences Yvelines Essonne en matière de mobilisation de leur contingent de logements.

La mise en place du partenariat inter-bailleurs va permettre :

- d'élargir le champ des possibilités de relogement aux ménages à reloger et ainsi augmenter les chances de trouver des logements correspondant à leurs besoins ;
- de garantir aux ménages à reloger des propositions de relogement qui soient en accord avec leurs besoins exprimés lors des enquêtes sociales et un parcours résidentiel positif ;
- de veiller à l'équilibre social du quartier et contribuer à la mixité sociale à l'échelle du quartier, de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre, voire en dehors.

### ▪ **Les objectifs de la charte inter-bailleurs de l'opération de Grand Vaux**

La présente charte inter-bailleurs vise à :

- Définir les engagements inter-bailleurs en matière de mobilisation de contingent ;
- Fixer la méthodologie de mise en œuvre des relogements dans le parc des contingents appartenant aux bailleurs sociaux autres que 1001 Vies Habitat ;
- Elaborer une première pièce à 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 dans le cadre de la CIL.

### ▪ **La définition et le phasage des relogements**

Comme l'indique le protocole de relogement, le dispositif de relogement « 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 d'apprécier leur droit au relogement, la MOUS relogement de 1001 Vies Habitat procède à une analyse au cas par cas des situations des ménages sur la base des éléments déclaratifs et administratifs.

Les ménages à reloger ont droit jusqu'à trois propositions de relogement conformes à leurs besoins, dans l'hypothèse où les deux premières propositions n'auraient pas abouti.

Le relogement des ménages occupant les 583 logements voués à la démolition s'effectue en trois phases, liées au phasage des démolitions mentionné précédemment :

- Phase « 1 » 2019 à 2021 : Tour 5 Van Gogh et Barre Utrillo (223 logements) ;
- Phase « 2 » 2021 à 2023 : Barre Van Gogh (137 logements) ;
- Phase « 3 » 2024 à 2026 : Tour 3 Van Gogh et Barre Degas (223 logements).

Au démarrage de chacune de ces phases, la MOUS relogement réalise des enquêtes sociales avant relogement afin de faire le point avec chaque ménage sur leur situation et leurs souhaits relogement. Les principaux résultats des enquêtes de la phase « 1 » sont détaillés ci-après dans l'article 2.

## **Article 2 – Les besoins en relogement**

---

Les besoins en relogement sont ceux indiqués dans la liste des ménages immédiatement relogeables transmis par la MOUS relogement à l'ensemble des réservataires (hormis Action Logement Services qui fait l'objet d'un envoi spécifique). Ces besoins sont ceux exprimés par les ménages à reloger lors des enquêtes relogement (ou ultérieurement après une mise à jour des dossiers) et après vérification par la MOUS relogement de la capacité des ménages à accéder et se maintenir dans le logement désiré.

A ce jour, le profil et les besoins des ménages de la phase « 1 » des relogements sont connus. Ils sont résumés ci-après à titre d'information afin que les contingents bailleurs soient dès à présent mobilisés en fonction de cela.

- **Les résultats des enquêtes sociales avant relogement menées auprès des ménages concernés par la phase « 1 » des relogements**

Le rapport final des enquêtes relogement est annexé à la présente charte (*voir annexe 2*). De manière synthétique, l'enquête sociale relogement montre que sur les 195 ménages rencontrés (sur 207) :

- Sur le plan social :
  - Une majorité des ménages avec enfants (56 %).
  - Un taux d'activité élevé (73 %), corrélé à un taux de chômage important (23 % des adultes de référence).
  - Un emploi très souvent local (56 % dans le département).
  - 3 ménages sur 4 relevant des plafonds PLAI.
  - 54 % disposant de revenus inférieurs au seuil de pauvreté.
  - 41 % des ménages ont des taux d'effort supérieurs à 30 %.
- Sur le plan des souhaits de relogement :
  - 80 % des ménages souhaitent quitter le quartier de Grand Vaux en premier choix (30% dans un autre quartier de la ville et 50% dans une autre commune).
  - Les besoins en typologie corrigée (195 logements): 45 T2, 55 T3, 71 T4, 22 T5 et 2 T6.
  - Pour les relogements dans le quartier, plus de la moitié (24) nécessite un besoin de petits logements.
  - 104 ménages comptent au moins un titulaire qui travaille dans une entreprise de + de 20 salariés, leur éligibilité auprès d'Action Logement Services sera à vérifier.
  - Quelques problématiques de santé nécessitant des logements adaptés (12 douches) / 37 aides à la mise en carton.

NB : 12 ménages restaient à rencontrer à l'issue de ces enquêtes afin de connaître leurs besoins en relogement.

### ▪ **Le parc « bailleurs » à mobiliser pour les relogements**

Les résultats des enquêtes relogements de la phase « 1 » ont confirmé la volonté pour la majorité des ménages enquêtés de quitter le quartier, et plus particulièrement de quitter la commune de Savigny-sur-Orge (50% des enquêtés). Par conséquent, la mobilisation du patrimoine des bailleurs signataires situé sur le territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et au-delà s'avère nécessaire pour la bonne mise en œuvre des relogements de Grand Vaux.

Le relogement inter-bailleurs pouvant déjà se faire via les contingents de la Ville de Savigny-sur-Orge, de l'Etat et d'Action Logement Services, la présente charte vise particulièrement la mise à disposition pour un tour de logements sur le contingent des bailleurs.

Pour ce faire, la localisation du patrimoine de chaque bailleur signataire, à l'échelle de l'Île-de-France, est indiquée ci-dessous de manière indicative :

- 1001 Vies Habitat : patrimoine présent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France ;
- Seqens : patrimoine présent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France ;
- ICF Habitat La Sablière : patrimoine présent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France ;
- Immobilière 3F : patrimoine présent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France ;
- Les Résidences Yvelines Essonne : patrimoine présent sur les départements des Yvelines (78) et de l'Essonne (91).

## ***Article 3 – Les modalités de mise en œuvre du relogement***

---

Le protocole de relogement a instauré un processus qualitatif pour le relogement des ménages de Grand Vaux, dans lequel le partenariat inter-bailleurs devra s'inscrire.

### ▪ **L'accompagnement des ménages**

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).

#### **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 explique l'objectif de cette enquête, recense 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 renseigne 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.

### Etape 2 : l'accompagnement au relogement

Le relogement est assuré par 1001 Vies Habitat via une équipe en interne. Elle est composée d'un Chargé de relogement (mobilité), du Responsable Commercialisation, de la Responsable Développement Social et du Responsable Habitat dont les rôles se répartissent comme suit :

Etapes	Descriptif	Chargé de mobilité	Responsable commercialisation	Responsable Développement Social		Responsable Habitat
				CESF	Chargé de Développement Social et Urbain	
L'accompagnement à la formulation des besoins des familles	Contacts réguliers avec les familles afin de mieux appréhender/approfondir leurs besoins et leurs souhaits et identifier plus facilement des propositions adaptées à leurs attentes.	X				
	Conseils auprès des locataires pour la construction d'un projet résidentiel ajustée en fonction des attentes et contraintes de chacun.	X				
	Permanences à la Maison du projet	X				
Positionnement sur les logements disponibles	Identification/recensement des logements disponibles		X			
	Positionnement des ménages sur les logements disponibles	X				
Établissement des propositions de logements	Envoi des convocations de visites aux ménages	X				
	Visite du logement avec les locataires	X				
Remise en état des logements d'accueil	Identifier, avec la famille, la liste des travaux à réaliser dans le logement d'accueil	X				
	Lancement et suivi des travaux dans le logement d'accueil					X
Accompagnement spécifiques auprès des familles	Si nécessaire, travail avec la famille pour construire un nouveau budget logement / reste à vivre	X		X		
	Accompagnement social pour les ménages rencontrant des problématiques spécifiques			X		
Envoi du préavis de départ aux occupants	Sur la base des critères définis avec les familles lors de la visite.	X				
Organisation des déménagements	Accompagnement de la famille dans son déménagement	X			X	
	Mise au point de la prise en charge financière par le bailleur,	X				
État des lieux de départ du logement	Organisation d'un état des lieux sortant	X				
	Transfert/remboursement de la caution		X			
Accompagnement de l'entrée dans le nouveau logement	Le jour du déménagement.	X				
	Quelques jours après, pour s'assurer que des problèmes techniques ne se présentent pas dans le logement.	X				
Accompagnement après le relogement	A minima, une prise de contact après le déménagement et mise en place d'un relais avec la nouvelle agence en cas de changement de quartier et/ou de bailleur.	X				
	Accompagnement plus rapproché et lien avec les travailleurs sociaux du secteur en fonction des besoins du ménage.			X		

Cette MOUS relogement interne gère la plateforme de relogement. Elle assure également des permanences hebdomadaires à la Maison du projet. Elle est le principal interlocuteur du locataire pour toutes les étapes du processus (fiche individuelle, mise à jour des dossiers, visites des logements, déménagements, travaux dans le logement etc...). La MOUS relogement (le chargé de relogement) actualise si besoin les dossiers des ménages dans le Système National d'Enregistrement (SNE).

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 établit 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 post-relogement réalisée par un cabinet d'audit extérieur.

#### ▪ **Le process de relogement mis en place**

La méthodologie de mise à disposition des logements, qui a été présentée lors du premier comité de pilotage relogement du 28 mars 2019, est celle présentée ci-dessous. Le partenariat inter-bailleurs devra s'y inscrire :

1. Transmission aux réservataires par la MOUS relogement de la liste (anonyme) des ménages à reloger avec les besoins issus des enquêtes (typologie/localisations/plafonds de ressources etc.). Action Logement Services fait l'objet d'une transmission spécifique d'une liste nominative ;
2. Mise à disposition de logements par les réservataires à la MOUS relogement ;
3. Positionnement par la MOUS relogement d'un ménage sur le logement proposé au regard de ses souhaits (sous 5 jours) ;
4. Proposition au ménage à reloger du logement correspondant à ses souhaits (par courrier de la part de 1001 Vies Habitat). Si refus de la part du ménage, une autre proposition lui est faite dans la limite de trois ;
5. Visite du logement par le ménage en présence de la MOUS relogement (sous 8 jours) ;
6. Acceptation ou refus de la proposition de relogement par le ménage. Si refus de la part du ménage, une autre proposition lui est faite dans la limite de trois ;
7. Montage du dossier du ménage par la MOUS relogement en vue d'un passage en CAL ;
8. Acceptation ou refus du dossier du ménage à reloger par la CAL ;
9. Signature du bail, suivie du déménagement sous 10 jours.

#### ▪ **Les principes du relogement**

##### Maitrise du reste à charge

Pour chaque proposition de logement, le ménage est informé du nouveau loyer correspondant. La MOUS relogement réalise une simulation de son taux d'effort et de son reste à vivre. Un principe de maîtrise du reste à charge est appliqué et la MOUS relogement est vigilante à garantir la solvabilité des ménages.

##### Indemnité pour minoration de loyer au bailleur relogeur

Pour les relogements de ménages de Grand Vaux effectués dans des logements de programmes neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, une indemnité pour minoration de loyer à l'organisme HLM relogant un ménage est prévue. Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL. Un montant global de 500 000 € a été accordé par l'ANRU. Une convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » sera signée avec l'ANRU, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 1001 Vies Habitat et les autres bailleurs.

L'indemnité pour minoration de loyer peut être accordée sous quatre conditions cumulatives :

- Le relogement est rendu nécessaire par une opération d'investissement contractualisée avec l'ANRU



- dans le cadre du NPNRU ;
- Le relogement est réalisé dans un logement locatif social neuf ou conventionné pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) depuis moins de cinq ans à la date du relogement, quelle que soit sa localisation (hors ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville) et son mode de financement ;
- Le relogement est réalisé avec un montant de loyer inscrit dans le bail fixé au maximum au plafond de loyer du ménage pour l'attribution de l'APL, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- Le relogement est définitif.

Les étapes de l'attribution de l'indemnité pour minoration de loyer :

- signature d'une convention spécifique (voir annexe 3) entre l'ANRU, l'EPT, 1001 Vies Habitat et les bailleurs susceptibles de reloger des ménages de Grand Vaux ;
- relogement de ménages avec minoration de loyer en inscrivant le montant du loyer dans le bail ;
- déclaration annuelle à 1001 Vies Habitat de la part des bailleurs relogeurs des ménages relogés avec minoration de loyer (cf. tableau en annexe de la convention type) ;
- déclaration annuelle à la DDT de la part de 1001 Vies Habitat des ménages relogés avec minoration de loyer (cf. tableau en annexe de la convention type) ;
- demande de DAS/paiement de la part de 1001 Vies Habitat auprès de la DDT/ANRU ;
- validation par la DDT et versement de l'indemnité par l'ANRU à 1001 Vies Habitat ;
- versement de l'indemnité aux bailleurs relogeurs par 1001 Vies Habitat.

#### Frais de déménagement

Le déménagement (en Île-de-France) ainsi que les frais annexes (changement d'adresse postale, transferts de lignes téléphoniques, réabonnement électricité, ouverture des compteurs d'eau etc.) sont pris en charge par 1001 Vies Habitat.

Pour le déménagement, deux solutions sont proposées par 1001 Vies Habitat aux locataires : la prise en charge par une entreprise de déménagement missionnée par 1001 Vies Habitat 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.

#### Dépôt de garantie

Relogements chez les autres bailleurs : 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).

#### Travaux spécifiques dans le nouveau logement

Les travaux de remise en état préalable des logements mis à disposition du relogement sont pris en charge par le bailleur relogeur comme dans le cadre d'attributions classiques.

Au cas par cas, des travaux d'aménagement exceptionnel liés au relogement peuvent être 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 (exemple : réaménagement d'une cuisine récemment installée par un ménage dans le logement qu'il doit quitter etc.).

#### ▪ **Le pilotage du relogement**

Le dispositif de pilotage et de suivi du relogement est coordonné par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, via le chargé de projet ANRU.

Le protocole de relogement a instauré deux instances de pilotage :

- Un comité de pilotage, dont le rôle est d'assurer le pilotage du volet relogement du NPRU et du respect du protocole : objectifs, principes et engagements. Il se réunit deux fois par an et se compose des services des partenaires signataires du protocole et des réservataires ainsi que les représentants des associations de locataires du quartier et du Conseil Citoyen.
- Un comité technique, dont le rôle est de suivre l'avancement global des relogements. Il se réunit mensuellement et se compose des services des partenaires signataires du protocole et des réservataires ainsi que les représentants des associations de locataires du quartier et du Conseil Citoyen.

### ***Article 4 – Les engagements des partenaires***

---

Les bailleurs signataires de la présente charte confirment leur intérêt pour la mise en place d'une solidarité inter-bailleurs afin de faciliter les relogements de l'opération de Grand Vaux, étant donné que 1001 Vies Habitat pourra en retour, à l'avenir, participer au relogement des ménages à reloger par ces bailleurs sur d'autres sites en renouvellement urbain.

Cette solidarité inter-bailleurs pour le relogement des habitants de Grand Vaux se veut être régulière afin notamment de mobiliser des logements d'une certaine typologie difficile à trouver et/ou sur des secteurs souhaités par des habitants où 1001 Vies Habitat et les réservataires y ont peu ou pas de parc de logements.

Pour des raisons de souplesse, les bailleurs signataires de la présente charte ne souhaitent pas s'engager sur une mise à disposition d'un pourcentage de leur contingent libre, au regard de leurs responsabilités respectives à devoir reloger dans le même temps des ménages dans le cadre de leurs propres projets de renouvellement urbain en Île-de-France.

Sur le plan opérationnel, la MOUS relogement inclura les bailleurs signataires dans la liste des réservataires qui sont destinataires de la liste actualisée des ménages immédiatement relogeables. Les bailleurs signataires porteront une attention particulière aux ménages souhaitant être relogés en dehors de Savigny-sur-Orge à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et au-delà.

Les partenaires signataires de la charte inter-bailleurs s'engagent à respecter chacun des articles de la présente charte qui s'inscrit dans la continuité du protocole de relogement.

#### Les engagements de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'engage à veiller au respect de la présente charte inter-bailleurs et du protocole, ainsi qu'à mettre en place le cadre et les instances pour l'élaboration de la stratégie habitat dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

### Les engagements de 1001 Vies Habitat

1001 Vies Habitat s'engage à signer les éventuelles chartes de relogement des bailleurs signataires élaborées dans le cadre de leurs opérations de relogements.

### Les engagements des autres bailleurs

Seqens, ICF Habitat La Sablière, Immobilière 3F, Les Résidences Yvelines Essonne s'engagent à :

- Proposer de façon régulière des logements à la MOUS relogement ;
- Répondre aux sollicitations de la MOUS relogement sur des demandes spécifiques ;
- Mettre à disposition pour un tour des logements qui soient en accord avec les souhaits des ménages mentionnés dans la liste des ménages immédiatement relogeables envoyée par la MOUS relogement aux réservataires.

## ***Article 5 – Durée***

---

La présente charte est conclue pour la période de mise en œuvre des relogements induits par la démolition des 583 logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Grand Vaux.

## ***Article 6 – Avenant***

---

Les signataires de la présente charte conviennent d'examiner les propositions d'avenant visant à étendre, compléter ou préciser cette dernière.

Signé à....., le .....

L'Établissement 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 Territorial		Seqens, représenté par son Directeur délégué à la Direction de l'Essonne

ICF Habitat La Sablière, représentée par son Directeur Général		Immobilière 3F, représentée par son Directeur Départemental

Les Résidences Yvelines Essonne, représentées par son Directeur d'agence « Les Quatre Vallées »		

## **Annexes**

---

Annexe 1 – Protocole de relogement de Grand Vaux ;

Annexe 2 – Rapport des enquêtes sociales de la phase 1 des relogements ;

Annexe 3 – Convention spécifique pour le versement de l'indemnité pour minoration de loyer.

PROJET

**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.

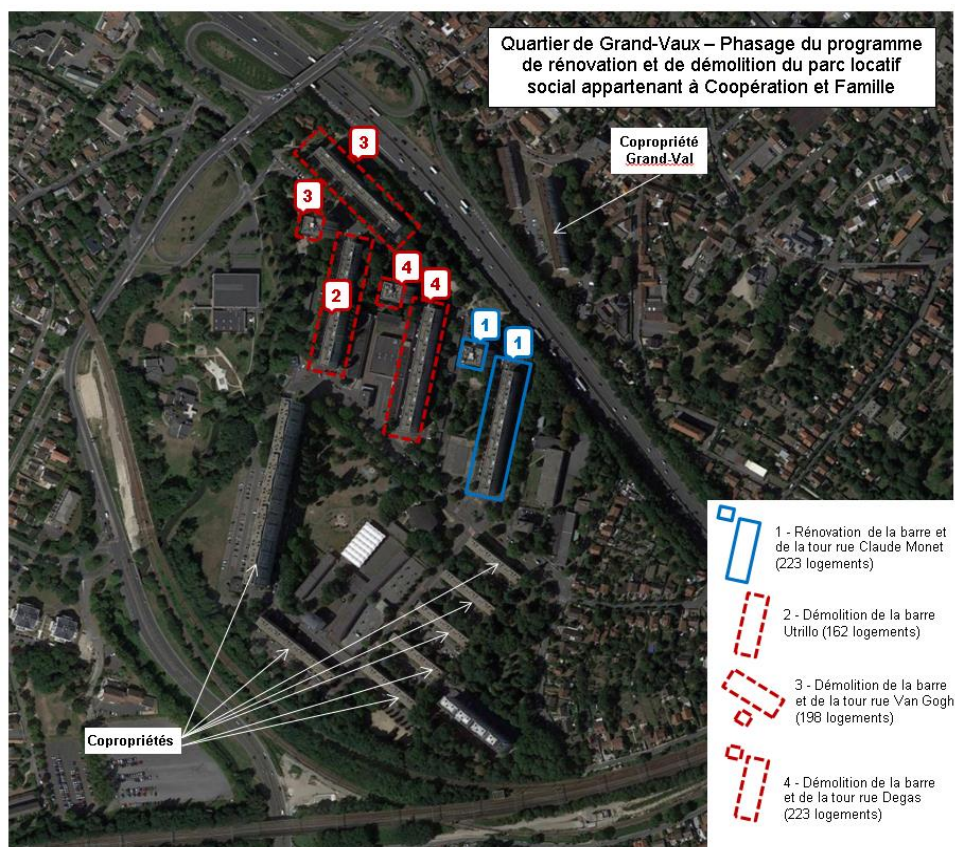
Les travaux de la CIL permettront d'approfondir le diagnostic existant et d'avoir un débat sur les orientations en matière d'habitat, notamment sur la gestion des attributions de logements sociaux. Les réflexions de la CIL sur la programmation habitat seront à articuler avec le PMHH qui pose des objectifs 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/m<sup>2</sup> 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.

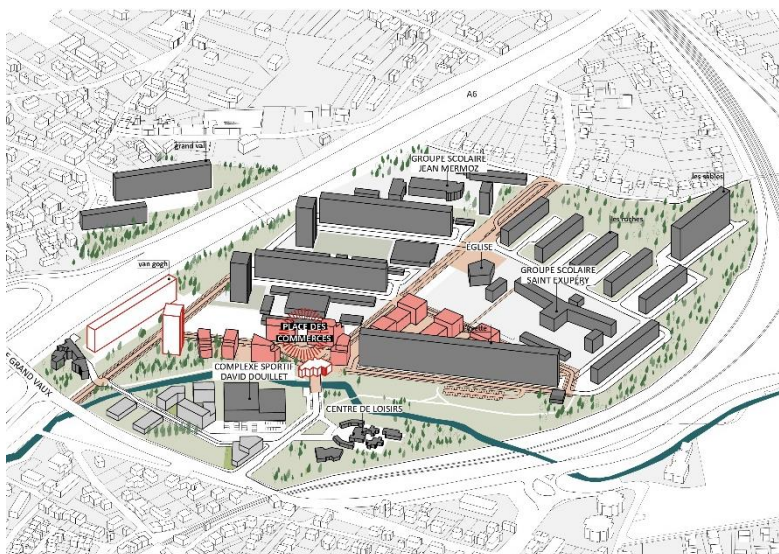
Une crèche, de rayonnement communal, un centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) ainsi que des logements seront construits.

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



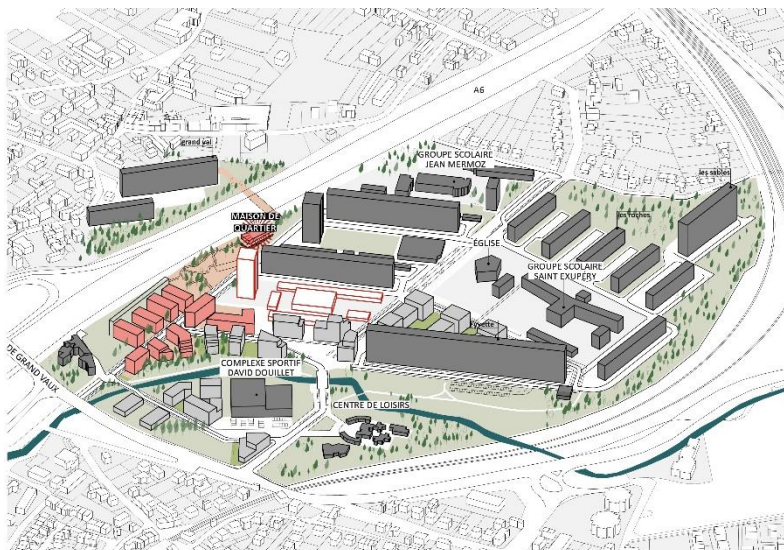
Après la construction de la nouvelle crèche en entrée de quartier, la crèche des Moussaillons sera détruite afin de créer la nouvelle place publique de Grand Vaux. Ouverte sur l'Yvette, elle sera bordée de commerces en rez-de-chaussée au-dessus desquels seront construits des logements.

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



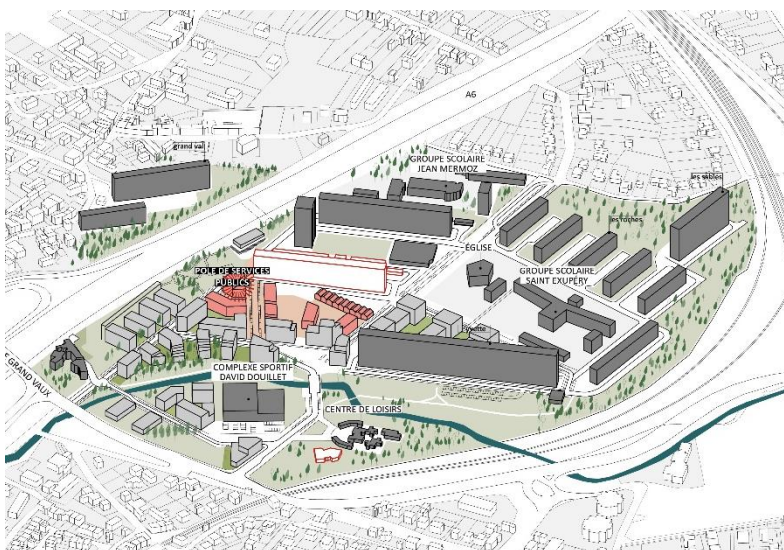
Dans un troisième temps, la maison de quartier, initialement située en entrée de quartier, sera relocalisée à côté du tunnel qui mène à Grand Val. Ce dernier sera requalifié. Sa position surélevée et centrale lui donne de la visibilité depuis différents points du quartier.

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.

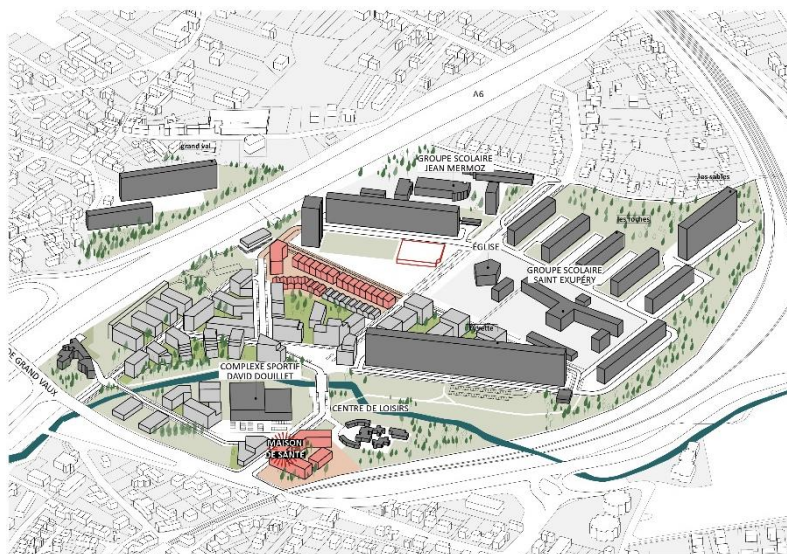
### Temps 04 | mise en place d'un pôle de services publics : 2027-2029



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.

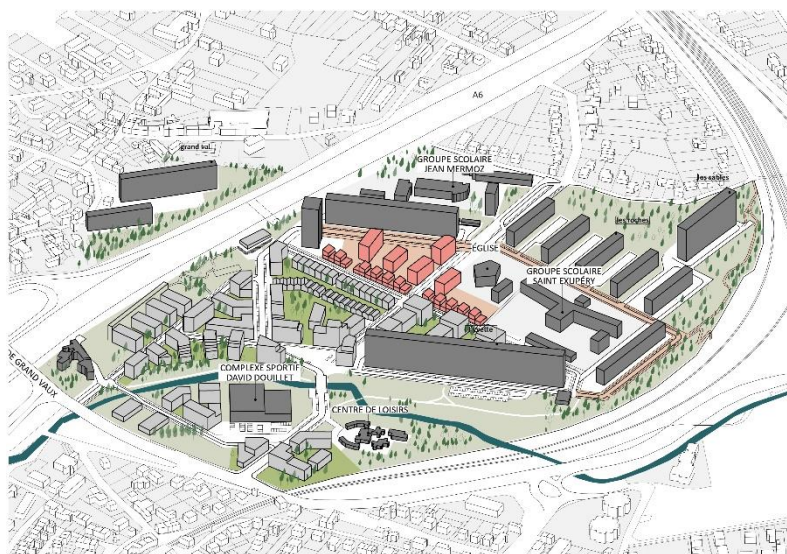
#### Temps 05 | installation de la maison de santé : 2029-2031



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.

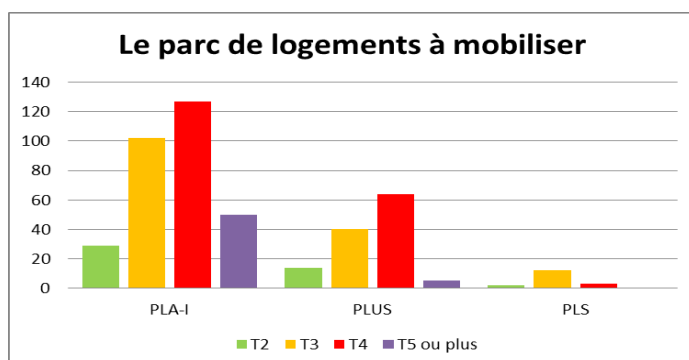
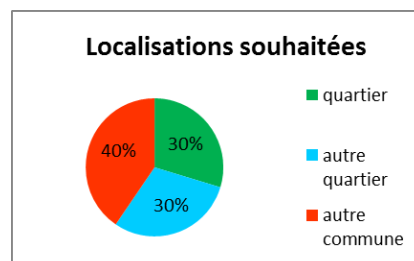
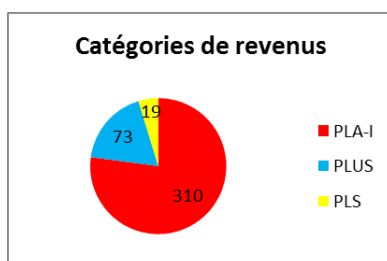
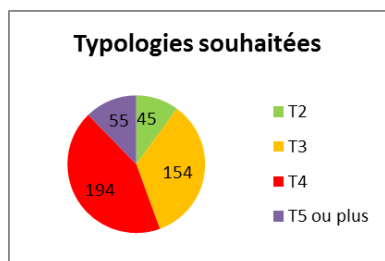
L'objectif de cette étude était de connaître finement les caractéristiques socio-économiques et d'occupation des ménages ainsi que leurs attentes en termes de parcours résidentiel pour contribuer à la définition du projet urbain et définir une vision globale du type de logements à mobiliser.

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

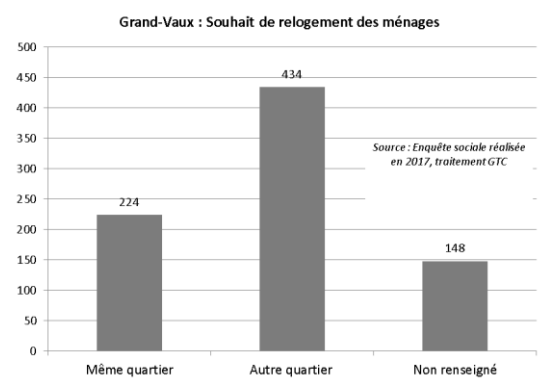
La première photographie des souhaits des ménages montre :

- 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%)



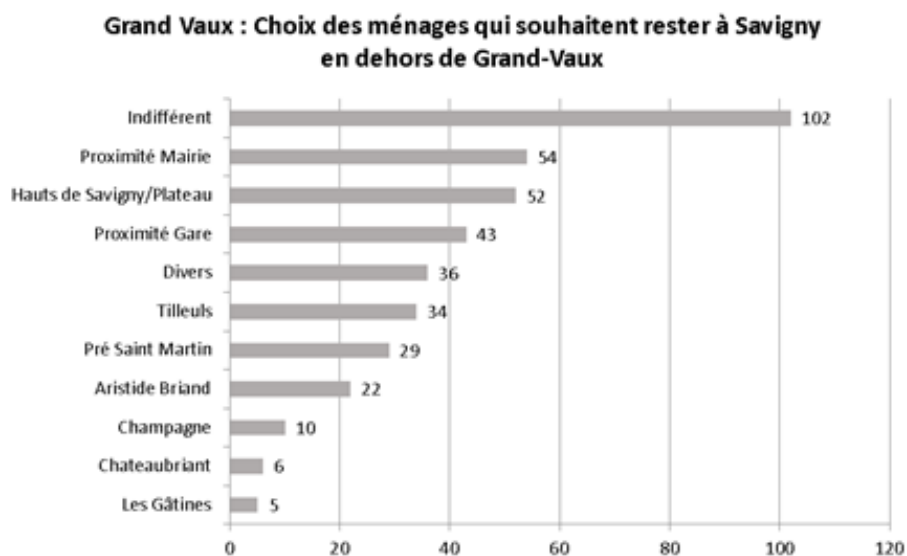
## Souhait des ménages

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



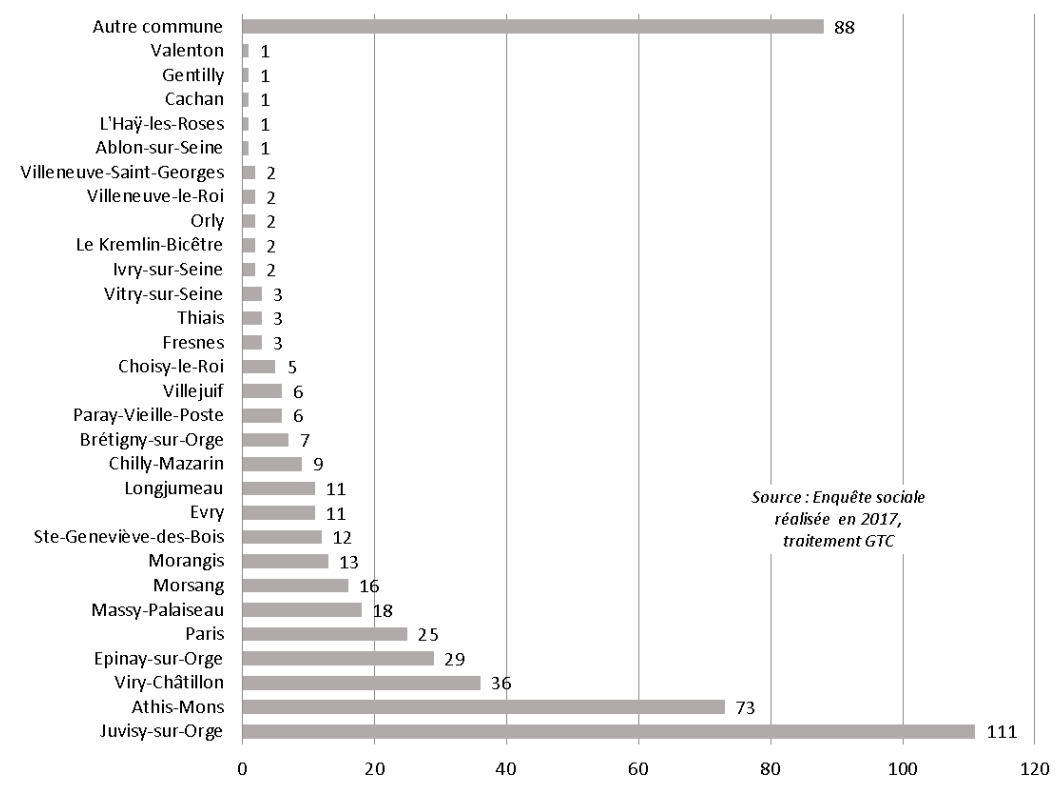
C'est dans la Tour du 5 et du 1 rue Van Gogh que la proportion de ménages souhaitant rester dans le quartier est la plus faible avec respectivement 20% et 24%. A l'inverse, dans les barres Degas et Van Gogh, cette proportion atteint 45% et 42%.

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



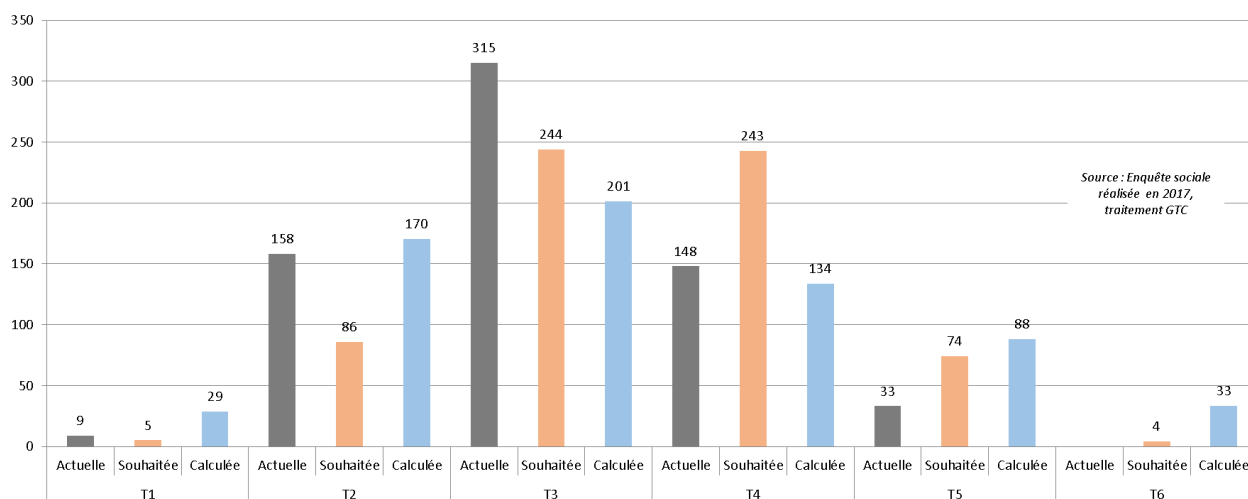
Pour les ménages qui ne souhaitent pas demeurer à Savigny-sur-Orge (500 ménages expriment cette volonté), leur choix se porte sur les communes proches : Juvisy-sur-Orge, Athis-Mons, Viry-Châtillon et Epinay-sur-Orge.

### 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 charge 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<sup>er</sup> 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 accord<sup>1</sup>.

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<sup>®</sup> 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

---

<sup>1</sup> 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 ;

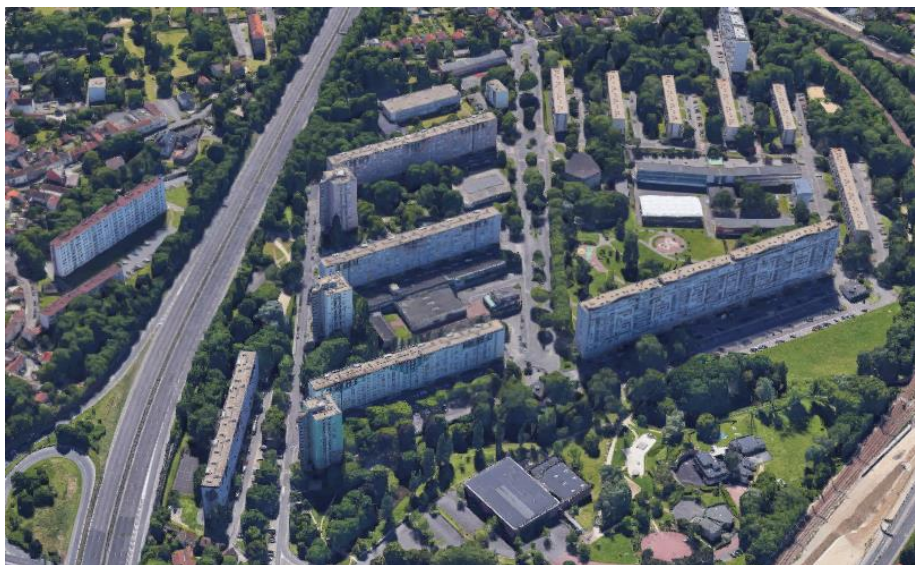
ANNEXE 3 – Tableau de suivi des relogements ;

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.



**1001 VIES HABITAT**  
**SAVIGNY-SUR-ORGE**  
QUARTIER GRAND VAUX

**ENQUÊTE SOCIALE RELOGEMENT**  
**5 RUE VAN GOGH**  
**2 À 12 RUE MAURICE UTRILLO**

DANILO BAGGIO  
ASTRID PIERLOT  
**LE FRENE**

# 1. Introduction

Le quartier du Grand-Vaux à Savigny-sur-Orge (91) bénéficiera d'un important projet de rénovation dans le cadre du NPNRU, dont les principaux objectifs sont les suivants :

- désenclaver le quartier en créant ou renforçant les échanges avec son environnement urbain ;
- requalifier les espaces extérieurs, souvent dégradés, peu lisibles et marqués par de l'insécurité ;
- densifier le quartier en changeant ses formes urbaines ;
- diversifier l'offre des logements en diminuant la part des logements sociaux sur site, et améliorer la mixité sociale, par des nouvelles offres de logement privé ;
- restructurer l'offre en commerces et équipements ;
- améliorer la gestion du site (mise en place d'une GUP).

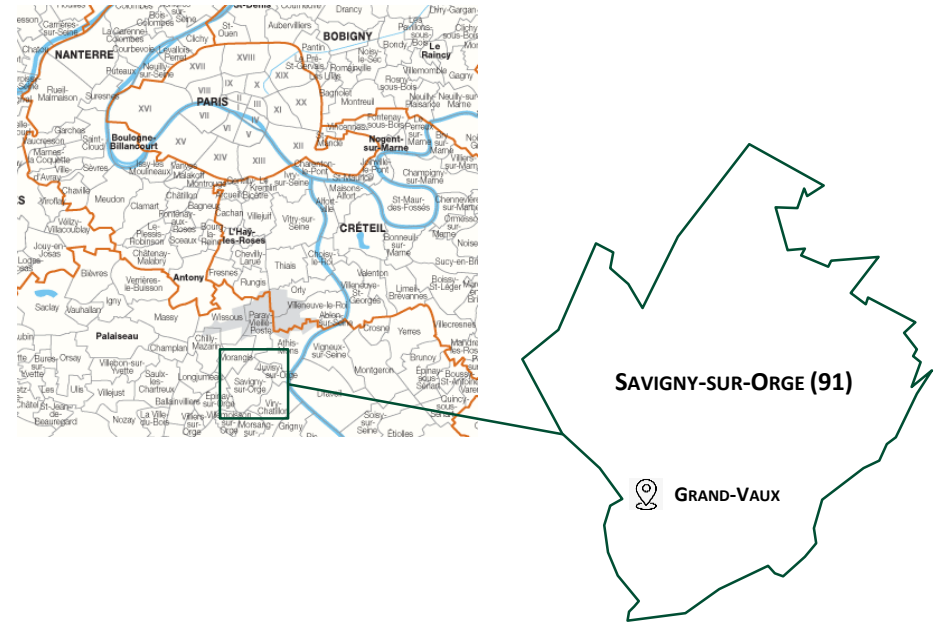
Principal bailleur social du quartier, 1001 Vies Habitat est propriétaire d'un important ensemble immobilier. Construit dans les années 1960, ce dernier compte 806 logements répartis dans sept bâtiments (3 tours et 4 barres).

Dans le cadre du PRU, 1001 Vies Habitat prévoit de démolir près de 3/4 des logements existants. Les programmes de démolition sont organisés en trois phases distinctes :

- 2019-2022 : tour 5 Van Gogh et barre Utrillo
- 2021-2024 : barre Van Gogh
- 2024-2027 : tour 3 Van Gogh et barre Degas

Parallèlement aux phases de démolition, la tour 1 Van Gogh et la barre Monet seront réhabilitées et residentialisées (2020-2021).

Afin d'entamer la première phase de relogements, 1001 Vies Habitat a confié au FRENE la réalisation des enquêtes sociales auprès des ménages des 223 logements concernés.



## 1. Introduction (suite)

La mission confiée au FRENE comportait plusieurs volets :

- Informer individuellement les locataires sur le projet et ses modalités.
- Identifier, dans le détail, tous les aspects de l'occupation sociale actuelle en rapport avec le relogement.
- Recenser les besoins et souhaits exprimés par les locataires vis-à-vis des futurs parcours résidentiels.
- Entamer la phase opérationnelle du relogement par le recueil des demandes et dossiers de relogement.

Le présent document structure l'analyse des données recueillies de la manière suivante :

- Cadrage de l'enquête sociale.
- Profils des ménages rencontrés et occupation des logements.
- Emploi et ressources.
- Parcours résidentiels, besoins et souhaits exprimés vis-à-vis du relogement.
- Situations particulières de mobilité, santé, handicap et fragilités économiques nécessitant une prise en charge spécifique.

Il sera complété, dans un deuxième temps, par une analyse stratégique des besoins à l'aune de l'offre mobilisable, en vue de préparer la phase opérationnelle des relogements.



## 2. Cadrage

### 94 % des locataires rencontrés

Pour présenter le projet aux locataires concernés, 1001 Vies Habitat a organisé deux réunions publiques, les 26 novembre et le 3 décembre 2018. Lors de ces réunions, le FRENE a pu exposer sa mission aux ménages concernés.

Les entretiens ont été réalisés selon le calendrier suivant :

- **20 décembre 2018** : envoi aux 208 ménages présents d'un courrier d'information, rappelant le démarrage de l'enquête sociale et ses modalités. A ce courrier étaient joints un formulaire CERFA de demande de logement et une liste de pièces à fournir.
- **07 Janvier au 02 Février 2019** : réalisation des enquêtes à domicile par une équipe composée de 5 chargés d'enquête. Présente sur site du lundi au samedi, en journée comme en soirée, l'équipe du FRENE a été bien reçue par les ménages.
- **24 janvier 2019** : un courrier de relance a été envoyé aux ménages non rencontrés par la démarche du porte à porte, donc sans rendez-vous, afin de leur rappeler le calendrier et l'importance des enquêtes relogement.

Des 223 logements concernés par la démolition, 11 étaient déjà vacants et 4 étaient loués à des associations et 1 était occupé par un ménage en cours de déménagement.

A l'issue de la phase de terrain, des 207 ménages à reloger :

- 195 ont été rencontrés,
- 3 ont refusé de répondre en raison d'un congé locatif prévu pour l'année 2019,
- 1 locataire était absent de son logement (hospitalisation),
- 8 n'ont pu être rencontrés malgré les multiples passages et relances effectués.

Statut	5 V. Gogh	2-12 Utrillo	Total	
<b>Nombre total de logements</b>	61	162	223	
Baux associatifs	2	2	4	
Congé en cours		1	1	
Logements vacants	2	9	11	
<b>Ménages présents à rencontrer</b>	<b>57</b>	<b>150</b>	<b>207</b>	<b>100%</b>
<b>Entretiens réalisés</b>	<b>54</b>	<b>141</b>	<b>195</b>	<b>94%</b>
Refus	2	1	3	2 %
Ménages non rencontrés	1	7	8	4 %
Locataires absents	0	1	1	-

## 2. Cadrage (suite)

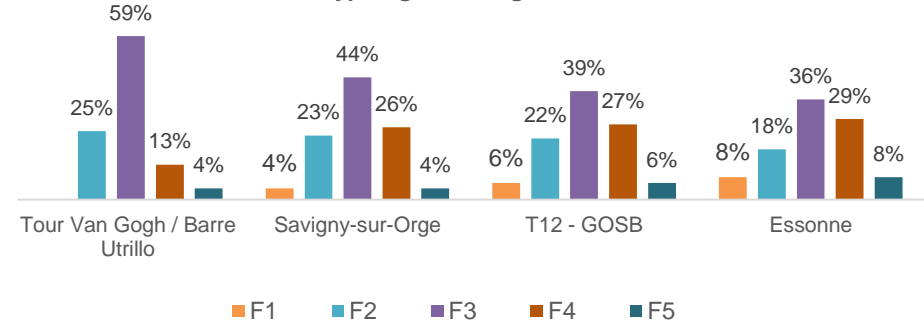
### Une minorité de grands logements

Les petites et moyennes typologies (F2/F3) représentent 83 % des logements à démolir.

- la tour 5 Van Gogh compte uniquement des 3 pièces ;
- la barre Utrillo est plus diverse sur le plan de typologies :
  - ✓ 33 % des F2
  - ✓ 45 % des F3
  - ✓ 22 % des F4/F5

- En comparaison avec les parcs sociaux de référence<sup>1</sup> (Ville, Territoire et Département), les immeubles concernés par la première phase de démolition sont marqués par une nette sous représentation des 4 pièces.

Typologie des logements



	Typologies			
	F3	F3	F3	F3
15e	973	974	975	976
14e	969	970	971	972
13e	965	966	967	968
12e	961	962	963	964
11e	957	958	959	960
10e	953	954	955	956
9e	949	950	951	952
8e	945	946	947	948
7e	941	942	943	944
6e	937	938	939	940
5e	933	934	935	936
4e	929	930	931	932
3e	925	926	927	928
2e	921	922	923	924
1e	917	918	919	920
rdc	163			
	5 Van Gogh			

	Typologies																	
	F3	F2	F4	F3	F2	F3	F4	F2	F3	F3	F2	F4	F3	F2	F3	F5	F2	F3
9e	677	678	679	704	705	706	731	732	733	758	759	760	785	786	787	812	813	814
8e	674	675	676	701	702	703	728	729	730	755	756	757	782	783	784	809	810	811
7e	671	672	673	698	699	700	725	726	727	752	753	754	779	780	781	806	807	808
6e	668	669	670	695	696	697	722	723	724	749	750	751	776	777	778	803	804	805
5e	665	666	667	692	693	694	719	720	721	746	747	748	773	774	775	800	801	802
4e	662	663	664	689	690	691	716	717	718	743	744	745	770	771	772	797	798	799
3e	659	660	661	686	687	688	713	714	715	740	741	742	767	768	769	794	795	796
2e	656	657	658	683	684	685	710	711	712	737	738	739	764	765	766	791	792	793
1e	653	654	655	680	681	682	707	708	709	734	735	736	761	762	763	788	789	790
rdc																		
	12 Utrillo			10 Utrillo			8 Utrillo			6 Utrillo			4 Utrillo			2 Utrillo		

#### Légende

- Entretien réalisés
- Locataires non rencontrés
- Baux associatifs
- Logements vacants
- Locaux techniques

1. L'ensemble des données présentées dans ce document concernant les parcs sociaux de la commune, de l'EPT Grand-Orly Val-de-Bievre Seine-Amont et du département de l'Essonne sont issus de la publication Socles de données, de l'Observatoire du Logement Social en Ile-de-France, selon périmètres en vigueur au 1er janvier 2016.

### 3. Profils des ménages rencontrés et occupation des logements

#### Un parc occupé avant tout par des familles avec enfants...

- Parmi les ménages rencontrés, près de 3 sur 4 comptent au moins un enfant. Les couples représentent deux tiers de ces ménages, contre un tiers des familles monoparentales.
- Les familles nombreuses (3 enfants et plus) représentent à elles seules 25 % des ménages à reloger, soit autant de grands logements (4 pièces et plus) à mobiliser dans le cadre du relogement.
- Dans le groupe de ménages sans enfant(s), les personnes seules sont majoritaires (73 %).

#### ... et, souvent, par des ménages en situation de sur-occupation<sup>1</sup>.

- 1 ménage sur 4 est actuellement à l'étroit dans son logement :
  - ✓ Les familles nombreuses sont majoritaires dans ce groupe (31/49).
  - ✓ 40 % des F2 et 24 % des F3 sont concernés.
- 20 logements sont aujourd'hui sous occupés, dont la grande majorité (17) au sens légal (en rouge dans le tableau ci-contre) <sup>1</sup>.

#### Peu de ménages avec hébergés, mais des situations diverses

Les ménages complexes, comptant avec au moins un hébergé, représentent 6.5 % des ménages rencontrés. Les liens avec les locataires en titre sont divers :

- 3 des 13 situations d'hébergement déclarées concernent un enfant ayant lui-même son ménage (3 familles monoparentales, avec respectivement 1, 3 et 4 enfants).
- 1 un ascendant.
- 8 autres parents (collatéraux ou petits-enfants)
- 1 hébergé n'a pas de liens de parenté avec le locataire.

1. Il agit ici des situations de sur-occupation liées au « manque de confort », comme par exemple un ménage avec 4 enfants occupant un logement de type T3. Nous n'utilisons donc pas la définition de la sur-occupation fondée sur le rapport entre le nombre de personnes et la superficie du logement (Code de la sécurité sociale, article D 542-14-2<sup>o</sup>).

Structure familiale des ménages	Nb enf	Typologie				Total	
		F2	F3	F4	F5		
Personnes seules	0	22	13	1		36	25%
Couples sans enfant		5	7	1		13	
Familles monoparentale	1	5	15	2		22	24%
	2		17			17	
	3		5	1		6	
	4		1	1		2	
Couples avec enfant(s)	1	8	8	1		17	44%
	2		26	3	1	30	
	3	1	15	8	1	25	
	4		2	5		7	
	5			2	1	3	
	6				3	3	
	7		1			1	
<b>Personnes seules avec hébergé(s)</b>		1	2	1		5	2.5 %
<b>Famille monoparentale avec hébergé(s)</b>		1				1	0.5 %
<b>Couple avec enfant(s) avec hébergé(s)</b>		2	4	1		7	3.5 %
<b>Total</b>		<b>45</b>	<b>117</b>	<b>27</b>	<b>6</b>	<b>195</b>	<b>100%</b>

<b>Situations de sur-occupation (de confort)</b>	<b>49</b>	<b>25%</b>
<b>Situations d'équilibre</b>	<b>126</b>	<b>65%</b>
<b>Situations de sous-occupation (de confort)</b>	<b>3</b>	<b>2%</b>
<b>Situations de sous-occupation (au sens légal)</b>	<b>17</b>	<b>9%</b>

### 3. Profils des ménages rencontrés et occupation des logements (suite)

#### Une nette surreprésentation des couples avec enfants...

- Dans les parcs sociaux de la commune, du territoire et du département, la part des couples avec enfants avoisine le tiers. Dans les immeubles à démolir, ces ménages représentent près de la moitié des ménages.
- Au sein de ce groupe, cette surreprésentation tient surtout aux familles nombreuses, deux fois plus présentes au sein des ménages à reloger.
- Cette occupation particulière induit une moyenne de personnes par ménage supérieure à celle des parcs sociaux de référence : 3,3 personnes par logement contre 2,5 à 2,7 (cf. tableau ci-contre).

Parmi les ménages sans enfants, les personnes seules comme les couples sont à leur tour sous-représentés.

#### ...et une similarité dans les grandes classes d'âge

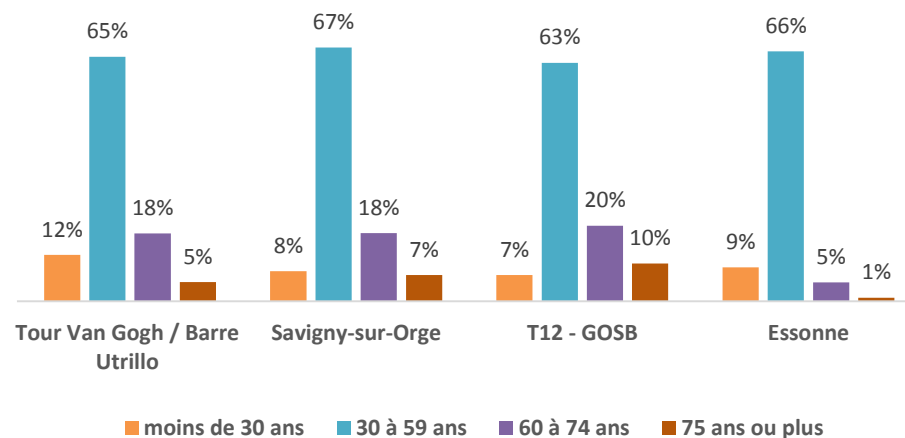
Peu d'écart entre, d'une part, la structure des classes d'âge des personnes de référence des ménages et, d'autre part, celles rencontrées dans les parcs sociaux de référence.

Seul écart notable avec le parc social de la commune : une présence plus remarquable des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans (+ 50%).

Cela se ressent dans l'âge moyen des locataires et conjoints : 47 et 40 ans respectivement.

Structure familiale des ménages	Tour 5 Van Gogh / Barre Utrillo	Parc social		
		Savigny-sur-Orge	T12 Grand-Orly Val-de-Bievre Seine-Amont	Essonne
<b>Ensemble</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Personnes seules</b>	<b>19%</b>	<b>30%</b>	<b>32%</b>	<b>29%</b>
<b>Familles monoparentales</b>	<b>25%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>23%</b>
<i>dont 1 ou 2 enfants</i>	21%	18%	18%	19%
<i>dont 3 enfants ou plus</i>	4%	4%	3%	4%
<b>Couples sans enfant</b>	<b>7%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>
<b>Couples avec enfant(s)</b>	<b>47%</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>	<b>32%</b>
<i>dont 1 ou 2 enfants</i>	26%	23%	20%	20%
<i>dont 3 enfants ou plus</i>	21%	11%	10%	12%
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>
<b>Taille moyenne des ménages</b>	<b>3,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>

Âge de la personne de référence



### 3. Profils des ménages rencontrés et occupation des logements (suite)

La forte présence de ménages avec enfants impacte, toutefois, la répartition des classes âge de l'ensemble de la population logée (y compris les hébergés) : la part de personnes âgées de moins de 18 ans est nettement plus importante dans le groupe des ménages à reloger.

#### Peu d'enfants majeurs

Avec en moyenne 11 ans, les 314 enfants célibataires et sans enfant(s) des locataires sont, en grande majorité (56%), âgés de moins de 10 ans.

Les deux groupes d'âge le plus représentés correspondent à la scolarité de l'école primaire (25%) et du collège (22%).

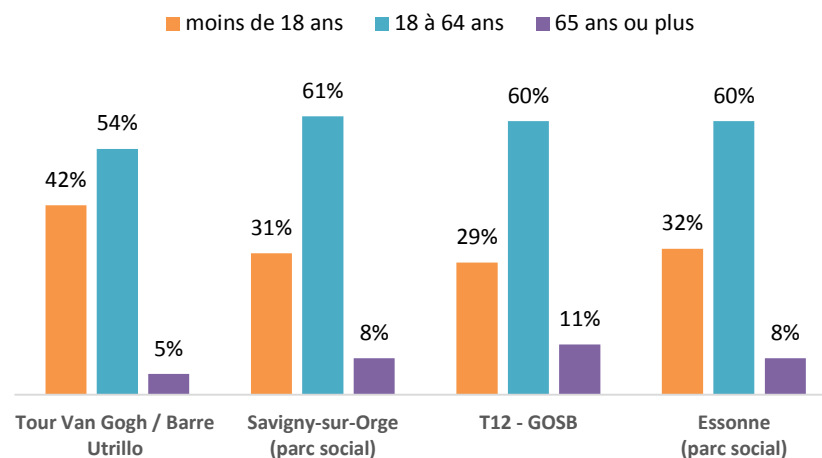
Au total, les locataires ont déclaré la présence de 69 enfants majeurs célibataires et sans enfant :

- 36% poursuivent des études
- 32% travaillent
- 20% sont au chômage
- 7% sont sans profession
- 5% ont un statut d'handicapé

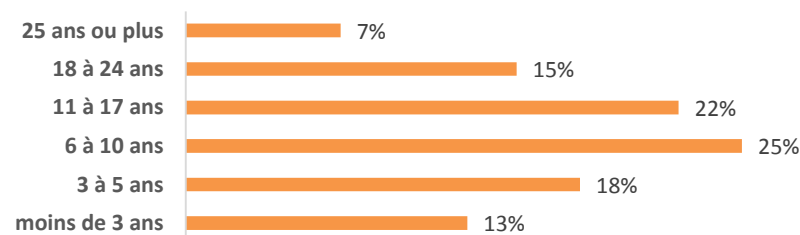
Seuls 3 d'entre eux ont émis le souhait de décohabiter dans le cadre du relogement. Un seul est en situation d'emploi. Aucun n'aurait déposé une demande de logement social.

Cependant, de par son rôle souvent facilitateur dans le relogement des grands ménages, il serait utile d'interroger plus loin les souhaits de décohabitation des enfants majeurs disposant de ressources compatibles avec un logement autonome.

Âge de l'ensemble de personnes des ménages



Classes d'âge des enfants



## 4. Emploi

### Des situations d'emploi souvent précaires

- Parmi les titulaires (locataires et conjoints), 53 % sont en situation d'emploi, soit un taux similaire à celui constaté dans le parc social de la commune (55 %). Toutefois, si dans le parc social 50 % des titulaires ont un emploi stable, ce taux descend à 40 % pour les ménages à reloger.
- Seuls 27 % des ménages formés par des couples enregistrent une double activité professionnelle.
- L'emploi précaire (CDD/Intérim) touche autant les locataires que les conjoints (près d'un sur cinq). Ces derniers sont néanmoins plus souvent au chômage<sup>1</sup> (28 % contre 23 %).
- 44 % des titulaires en situation de chômage bénéficient des revenus de remplacement, 39 % perçoivent des minimas sociaux et 17 % se sont pas indemnisés.

### Un emploi largement local

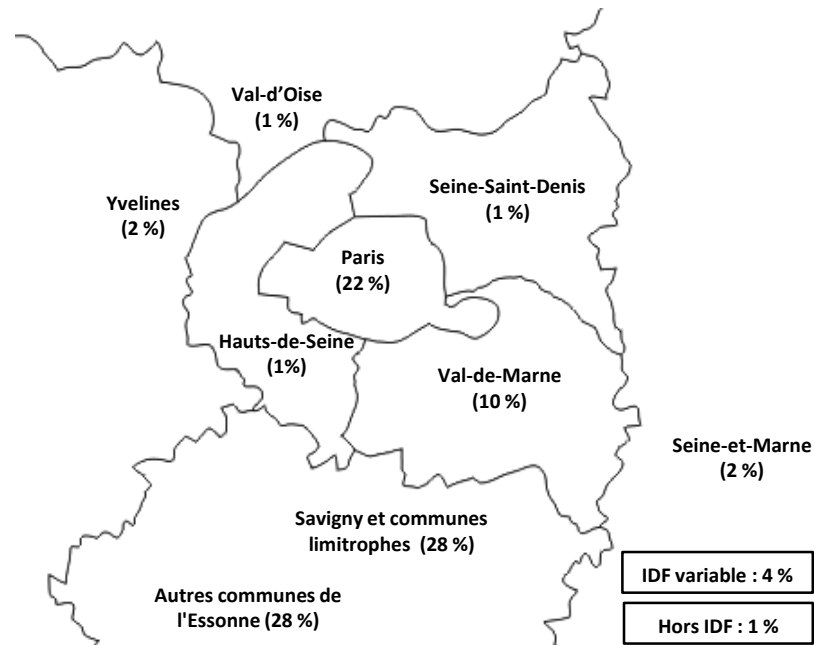
- 56 % des titulaires travaillent dans le département de l'Essonne, dont la moitié à Savigny-sur-Orge ou dans l'une des communes limitrophes.
- Paris et le département du Val-de-Marne concentrent un tiers des lieux de travail.

Alors que 61 % des ménages ont au moins une voiture, les titulaires en emploi utilisent deux fois plus les transports en commun (60 %) que la voiture (32 %). 5 % se rendent au travail en vélo ou à pied et 3 % travaillent à domicile.

1. Demandeurs d'emploi parmi les actifs.

Situation socioprofessionnelle des locataires et conjoints			Locataires		Conjoints	
			Nb	%	Nb	%
Actifs	En emploi	CDI / Fonction.	83	43%	37	35%
		CDD / Intérim	23	12%	10	9%
		Indépendant	4	2%	2	2%
Inactifs	Au chômage	ARE (Pôle Emploi)	15	8%	8	8%
		ASS / RSA	14	7%	6	6%
		Non indemnisé	4	2%	5	5%
Inactifs		Retraité	30	15%	4	4%
		Handicapé / Invalide	9	5%	3	3%
		Etudiant	1	1%		
		Sans profession	12	6%	31	29%
<b>Total</b>			<b>195</b>	<b>100%</b>	<b>106</b>	<b>100%</b>

### Lieux d'emploi des locataires et conjoints (en %)



## 5. Ressources

Dans l'analyse des ressources des ménages, nous utilisons 2 indicateurs correspondant à des constructions différentes.

### 1. Le revenu par rapport au plafond de ressources HLM

Le revenu/plafond HLM privilégie le revenu imposable résultant de la somme des revenus d'activités (salaires, bénéfices) et des revenus de remplacement (ARE, retraites) moins les abattements fiscaux.

Il est calculé à partir du revenu fiscal 2018 (sur revenus 2017) de la personne de référence et de son conjoint (relevé au moment de l'enquête), rapporté aux catégories de ménage.

**Il permet de mesurer le niveau de pauvreté des ménages et d'évaluer leur capacité d'accéder au logement social.**

### 2. Le revenu par unité de consommation (RUC)<sup>1</sup>

Le RUC s'obtient à partir des ressources intégrant les prestations sociales.

Le calcul tient compte de toutes les ressources mensuelles de la personne de référence et de son conjoint. **Il constitue un indicateur de niveau de vie qui tient compte de la structure des ménages.** Il s'agit d'une donnée déclarative.

Nous avons retenu l'approche du CREDOC, qui constitue une échelle de référence. Elle distingue<sup>2</sup>,

Catégories pauvres et modestes,	RUC < 1239 €/mois (30% de la population)
Classes moyennes (supérieures et inférieures),	RUC compris entre 1239 € et 2231 € (50% de la population)
Catégories aisées et hauts revenus,	RUC > 2231 € (20% de la population)

1. Dans le calcul des Unités de Consommation, l'échelle d'équivalence utilisée par l'INSEE et par EUROSTAT attribue 1 unité de consommation au premier adulte, 0,5 unité de consommation aux autres personnes de 14 ans et plus, 0,3 aux enfants de moins de 14 ans .

Le revenu par unité de consommation s'obtient à partir des ressources mensuelles rapportées au nombre d'U.C. du ménage.

2. INSEE. Distribution des niveaux de vie – 2015.

## 5. Ressources (suite)

### Une fragilité économique certaine

88 % des ménages nous ont communiqué toutes les informations nécessaires au calcul des ressources par rapport aux plafonds HLM.

Un tiers des ménages à reloger dispose de ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS. C'est près du double des taux constatés dans les parcs sociaux de référence (entre 15 % et 17 %). A l'inverse, les ménages dépassant ces plafonds y sont presque absents (5 %).

Par rapport aux différents plafonds de ressources :

- 75 % des ménages sont sous PLAI,
- 20 % sous les plafonds PLUS,
- 4 % sous PLS,
- 1 % dépasse les plafonds PLS.

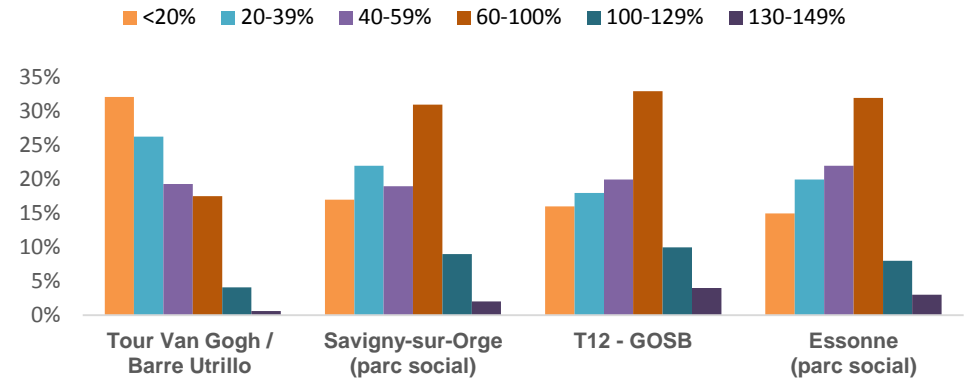
### 2 ménages sur 3 appartiennent aux catégories populaires

- 54 % des ménages à reloger vivent sous le seuil de pauvreté. A titre comparatif, pour un couple avec 3 enfants de moins de 14 ans, le seuil de pauvreté est de 2 436 € / mois ; pour un couple sans enfant ou pour une personne seule avec 1 enfant de plus de 14 ans, il est de 1 525 € / mois.

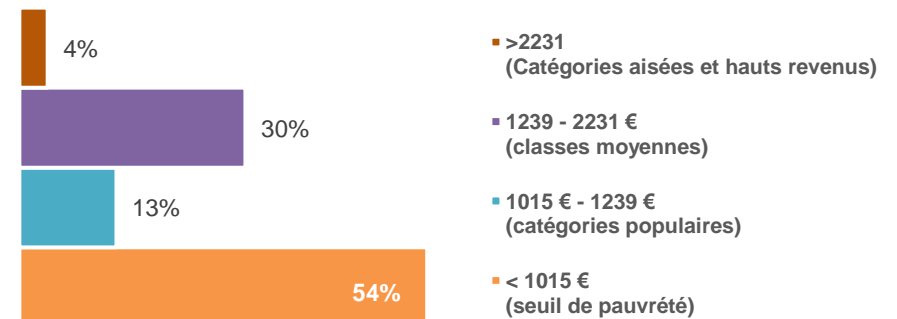
96 % des ménages nous ont communiqué toutes les informations nécessaires au calcul des revenus par unité de consommation.

- **41 % des ménages ont un taux d'effort actuel supérieurs à 30 %.**
- **Le reste-pour-vivre moyen est de 35,6 € (par U.C.).**

Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS  
(n=171)



Ressources par Unité de Consommation (RUC)  
Revenus imposables + prestations familiales et sociales  
(n= 188)





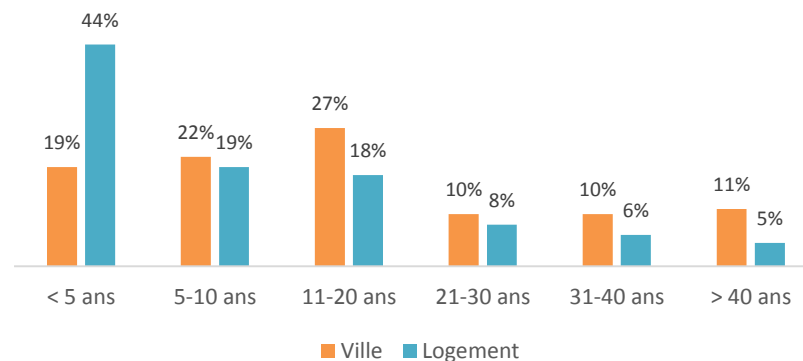
## 6. Parcours résidentiels et appréciation du cadre de vie

### Un ancrage relativement récent dans la commune et dans les logements

- 63 % des locataires rencontrés vivent dans leur logement depuis moins de 10 ans. 85 ménages y vivent depuis moins de 5 ans, dont 44 étaient déjà dans la commune avant d'intégrer leur logement actuel.
- 19 % des locataires y habitent depuis au moins 20 ans. On sait, par expérience, que ce sont les locataires les plus anciennement installés qui rencontrent le plus de difficulté à se projeter dans un autre logement et un autre environnement.
- L'ancienneté dans la commune est aussi peu marquée, puisque les locataires rencontrés sont présents en moyenne depuis moins de 20 ans (31 % y habitent depuis plus de 20 ans).
- 27 % des locataires habitaient déjà dans le parc social avant d'arriver dans leur logement actuel, 47 % occupaient un logement du parc privé et 24 % ont quitté une situation précaire (hébergement, squat, résidence sociale).
- L'origine géographique des ménages est essentiellement locale, puisque : 51 ménages habitaient déjà le quartier, 64 un autre quartier de la Ville et 52 une commune limitrophe.

- 159 ménages (82 %) ont déclaré avoir réalisé des travaux dans leur logement notamment des travaux d'embellissements.
- 44 auraient installé une cuisine aménagée, 19 une salle de bains aménagée.

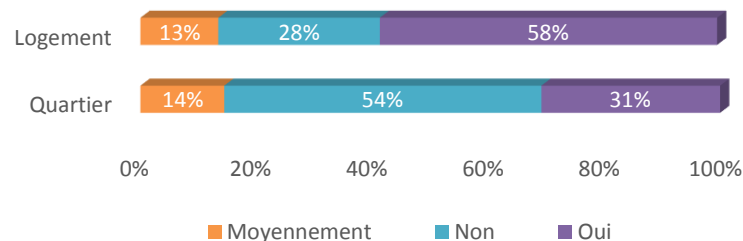
Ancienneté dans la ville et le logement



### Une appréciation plus positive des logements que du quartier

- 31 % des ménages apprécient leur quartier et ils sont 58 % à avoir exprimé un avis positif de leur logement, en mettant en avant son agencement (54) et l'attachement qu'ils en ont (15).
- Le quartier recueille peu d'avis positifs : ceux qui l'apprécient précisent y avoir pour beaucoup leurs habitudes et que celui-ci est proche des axes routiers. Les autres ménages ayant un avis plus critique (54 %) déplorent le climat actuel (dégradations, bruits, incivilités...).

Appréciation du logement et du quartier

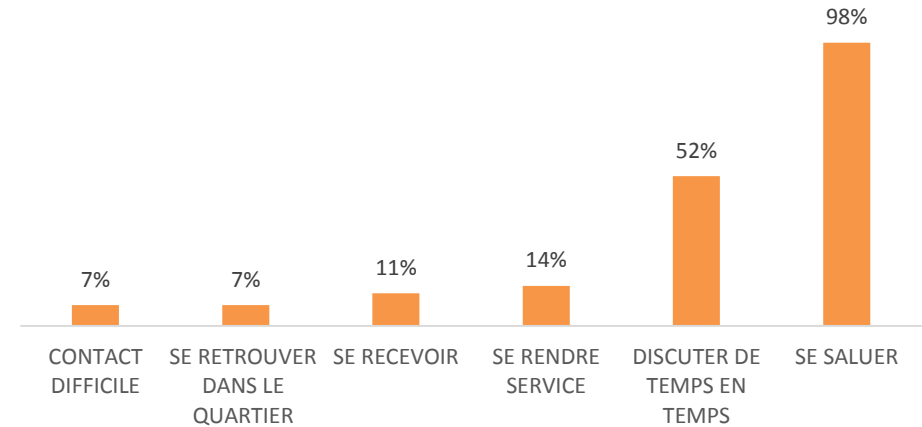


## 6. Parcours résidentiels et appréciation du cadre de vie (suite)

### Des liens amicaux dans le quartier pour une petite majorité de locataires

- Les entretiens menés par nos chargés d'enquête ont relevé, pour certains ménages, un attachement au quartier, en raison des habitudes que les habitants peuvent y avoir mais également un réseau d'entraide.
- 14 ménages nous ont précisé avoir des contacts difficiles avec un de leurs voisins.
- 98 % des ménages nous ont précisé saluer leur voisin et plus de la moitié discutent au moins de temps en temps avec eux.
- Un réseau d'entraide pour certains ménages : 14 % d'entre eux se rendent service (courses, garde d'enfant, clés, dépannages, fêtes).
- 39 ménages (20 %) rencontrés nous ont précisé avoir de la famille dans le quartier. Il s'agit de parents, frères, sœurs ou encore de cousins.
- Les liens amicaux sont plus nombreux : 96 ménages (49%) déclarent en avoir dans le quartier.
- Ces liens pourront peser dans le choix de localisation pour le relogement.

Relations de voisinage  
(% répondants)



## 7. Les perspectives du relogement

### Un avis partagé vis-à-vis du relogement

66 % des ménages rencontrés ont exprimé un avis favorable à la perspective du relogement.

Lors de l'enquête sociale de pré-configuration du NPNRU réalisée en octobre / novembre 2016, les locataires de la Tour 5 Van Gogh s'étaient exprimé en grande majorité en faveur de la démolition (89 %). Pour les locataires de la Barre Utrillo l'avis était déjà plus nuancé : 64 % d'avis favorable.

Parmi les ménages arrivés il y a moins de 10 ans, 75 % émettent un avis favorable, tandis que ceux installés depuis plus de 20 ans, 10 % partagent cet avis.

Par ailleurs, 66% des locataires ayant émis un avis favorable au relogement ont souhaité, en premier choix, un relogement en dehors du quartier.

Ces nuances quant à la perspective du relogement, notamment pour la Tour 5 Van Gogh, sont souvent liées aux réserves que les locataires émettent dans la prise en compte de leurs souhaits :

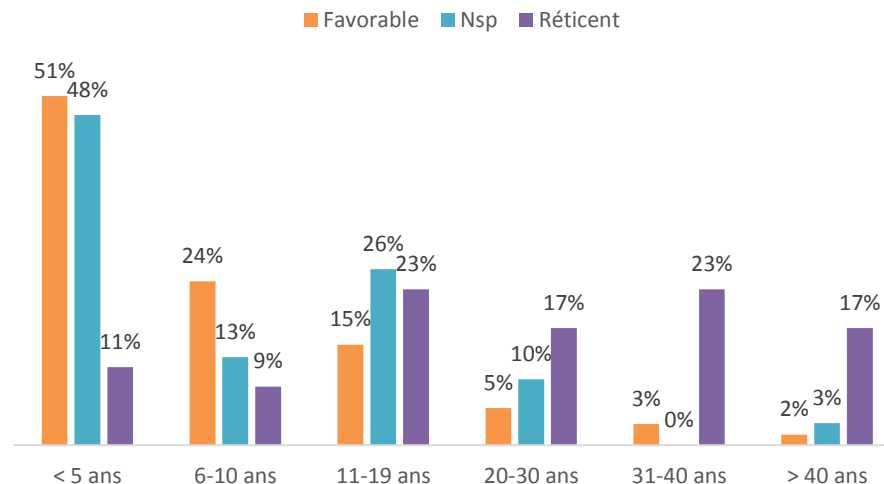
« Pour être contents il faut savoir où on va aller »,

« Inquiétudes du nouveau logement »

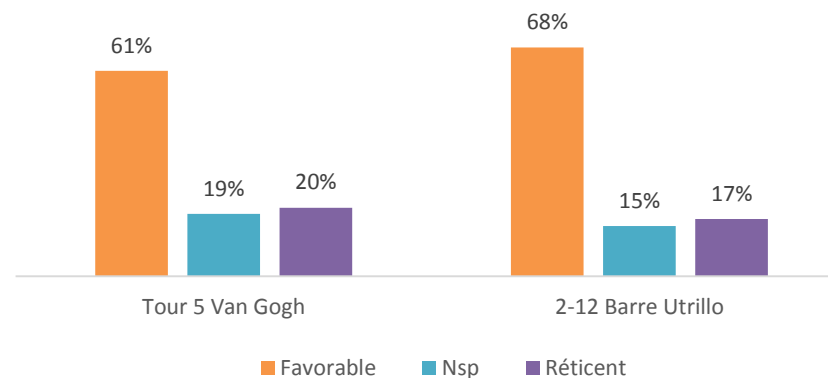
« On était très bien comme ça, j'aurais préféré une réhabilitation ».

Le groupe des « indécis » et des « réticents » expriment, de manière plutôt spontanée, leurs regrets quant à la perspective de devoir quitter le logement, les craintes relatives à la localisation des logements proposés et leurs inquiétudes quant au déroulement du relogement (engagements de 1001 Vies Habitat, déménagement).

Avis sur le relogement en fonction de l'ancienneté dans le logement



Appréciation du relogement par adresse



## 7. Les perspectives du relogement (suite)

### Un rééquilibrage d'occupation pourra avoir lieu avec une concordance nombre de pièces / taille du ménage

A la lecture des souhaits de typologie de relogement, plusieurs éléments sont à soulever :

- Le souhait du locataire correspond à la taille du ménage dans 81% des cas.
- Le point de blocage se situe au niveau des locataires isolés ou de petits ménages (couple sans enfant ou personne seule avec un enfant majeur) qui espèrent l'attribution d'un 3 ou 4 pièces dans le cadre du relogement. Il s'agit, pour la plupart, de locataires plutôt anciens dans les logements (plus de 25 ans) qui n'envisagent pas de vivre dans un 2 pièces.
- La loi Egalité et Citoyenneté durcissant les règles d'attribution, des négociations seront à mener avec ces ménages afin de les amener vers un projet de relogement en adéquation avec la nouvelle réglementation et adapté à leur profil.
- Après correction des souhaits de typologie, nous constatons que :
  - ✓ **27 locataires pourront être relogés dans un logement plus petit** (en bleu dans le tableau ci-dessous). Ce sont des ménages le plus souvent en situation de sous-occupation aujourd'hui.
  - ✓ **96 d'entre eux, devront être relogés dans un logement plus grand.**

Les 72 autres locataires pourraient conserver leur typologie actuelle.

### 46 % des besoins nécessitent la mobilisation de grands logements.

L'état des besoins présenté ci-dessous devra être complété avec les informations sur les 12 locataires non encore rencontrés.

Typologie corrigée en fonction de l'occupation actuelle

Typologie actuelle	Typologie future corrigée *					Ménages à rencontrer	Total
	T2	T3	T4	T5	T6		
T2	24	19	2			4	49
T3	20	31	55	9	1	6	122
T4	1	5	13	9			28
T5			1	4	1	2	8
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>71</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>207</b>
	<b>22%</b>	<b>27%</b>	<b>34%</b>	<b>11%</b>	<b>1%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>

\* Les souhaits non conformes aux obligations légales sur le plan de l'occupation ont été « redressés », afin de tenir compte des besoins réels sur le plan de typologies.

## 7. Les perspectives du relogement (suite)

### Un souhait de quitter le quartier confirmé en premier choix par 80 % des locataires

Le recueil des souhaits sur le plan des localisations a été fait en deux temps. Dans un premier temps, les ménages ont formulé des souhaits de localisation : dans le quartier ; dans un autre quartier de la commune ou dans une autre commune.

Dans un second temps, ils les ont priorisés.

Il en ressort que :

- **97 locataires priorisent un relogement dans une autre Ville**, dont notamment (cf. détails page suivante) :
  - 37 dans une ville de l'EPT GOSB
  - 41 dans une autre commune de l'Essonne
  - 4 dans une commune des Hauts-de-Seine

Ces ménages précisent que ce choix de parcours est motivé par un rapprochement familial / amical (36), par la possibilité de se rapprocher de leur lieu de travail (27) ou pouvoir changer de cadre de vie (18). Les besoins en petits et grands logements sont équilibrés.

- **59 locataires souhaitent, en priorité, un autre quartier de la Ville.** Leurs souhaits sont motivés par un rapprochement familial / amical, des raisons professionnelles, les écoles et les commerces. Les localisations les plus fréquemment citées sont : Centre Ville (15), Proche de la gare (10), Aristide Briand (9), Les Tilleuls (9), Le Plateau (5) et Champagne (5).
- **39 locataires sont attachés à Grand Vaux et souhaitent, en premier choix, y rester.** Les motifs qui ressortent le plus sont leurs habitudes et l'école. Plus de la moitié des besoins concerne des petits logements (T2/T3).

Parmi les 97 ménages souhaitant quitter la commune,

- 44 accepteraient un relogement dans un autre quartier de la commune, 7 resteraient à Grand Vaux en second choix.

Parmi les 59 ménages souhaitant être relogés dans un autre quartier de Savigny-sur-Orge,

- 46 envisagent un relogement dans une autre commune en deuxième choix, 5 demandent un relogement dans le quartier de Grand Vaux.

Parmi les 39 ménages souhaitant rester à Grand Vaux,

- 22 souhaitent, en deuxième choix, être relogés dans un autre quartier de la commune, 10 dans une autre commune.

Localisation	Typologie future « corrigée »					Total	
	T2	T3	T4	T5	T6		
Même quartier	17	7	13	2		39	20%
Autre quartier	14	12	22	11		59	30%
Autre commune	14	36	36	9	2	97	50%
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>71</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>195</b>	<b>100%</b>

## 7. Les perspectives du relogement (suite)

Comme indiqué précédemment, la majorité des ménages rencontrés souhaitent quitter la commune en premier choix (97). Pour autant, beaucoup de ces ménages ne souhaitent pas trop s'éloigner de Savigny-sur-Orge :

- 37 ménages demandent, en choix prioritaire, un relogement dans une des villes de la communauté d'agglomération, en particulier Juvisy-sur-Orge (commune limitrophe). Le département de l'Essonne est également plébiscité avec 41 demandent, notamment les communes de Massy, Evry et Epinay-sur-Orge.

Le département des Hauts de Seine et du Val de Marne sont aussi des secteurs souhaités par certains ménages espérant une mobilité résidentielle. La faisabilité d'un relogement dans ces secteurs sera à étudier, tout comme la mobilisation de grands logements, rarement libérés.

Des attentes en termes d'éléments de confort pour le futur logement ont été exprimées par les locataires :

- 135 demandent la présence d'un ascenseur,
- 130 souhaitent être à proximité des transports et 121 à proximité des commerces,
- 91 souhaitent être relogés dans un immeuble ayant du chauffage collectif,
- 86 indiquent vouloir souhaiter un parking / box,
- 84 s'interrogent sur la question du loyer,
- 83 désirent être dans un quartier calme,
- 80 ménages demandent une cuisine fermée,
- 56 aimeraient un balcon,
- 50 des placards.

Communes souhaitées par typologie (en choix 1)

	Typologie corrigée					
	T2	T3	T4	T5	T6	Total
<b>Communes de l'EPT 12</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>37</b>
Ablon		1				1
Athis Mons	1	1	3			5
Cachan			1			1
Juvisy-Sur -Orge	3	10	2	2		17
Morangis	1	1	2			4
Orly			1			1
Paray Vieille Poste		1	1			2
Villejuif	1					1
Viry Chatillon	1	2	2			5
<b>Autres Villes du 91</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>41</b>
Courcouronnes	1					1
Chilly Mazarin		1	1			2
Draveil			1			1
Epinay-Sur-Orge		2	2	1		5
Evry	1	1	3	1		6
Fleury-Merogis		1	2			3
Le Coudray Montceaux		1				1
Longjumeau			1			1
Marcoussis		1				1
Massy	1	2	3	1	1	8
Morsang-Sur-Orge		1		1		2
Ris Orangis			2			2
Saulx Les Chartreux				1		1
Saint Pierre Du Perray			1			1
Sainte Genevieve Des Bois		1	1			2
Vert Le Petit	1					1
Vigneux Sur Seine		2				2
Villemoisson		1				1
<b>Sous total Essonne</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>29</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>78</b>

## 7. Les perspectives du relogement (suite)

Communes souhaitées par typologie (en choix 1)

	Typologie corrigée					
	T2	T3	T4	T5	T6	Total
<b>Communes des Hauts-De-Seine</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Antony			1			1
Gennevilliers				1		1
Neuilly Sur Seine		1				1
Puteaux		1				1
<b>Communes du Val De Marne</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Alfortville			1			1
Créteil		1				1
Fontenay Sous Bois			1			1
<b>Communes de La Seine-St-Denis</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Les Lilas			1			1
Pantin		1				1
Villemomble	1					1
<b>Communes des Yvelines</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Versailles	2					2
<b>Communes du Val D'Oise</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Gonesse			1			1
<b>Paris</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<b>Sous total autres départements IDF</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>17</b>

Communes souhaitées par typologie (en choix 1)

	Typologie corrigée					
	T2	T3	T4	T5	T6	Total
<b>Hors IDF</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Rennes (35)		1				1
Grenoble (38)			1			1
<b>Sous Total Hors IDF</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## 7. Les perspectives du relogement (suite)

### Zoom sur les ménages pouvant potentiellement relever du secteur assujetti Action Logement

Lors de l'enquête sociale, un recensement des ménages travaillant dans une entreprise de plus de 20 salariés a été réalisé :

- 104 ménages comptent au moins un titulaire (locataire en titre ou conjoint) travaillant dans une entreprise de + de 20 salariés.
- Leur éligibilité au secteur étant à vérifier : les chiffres présentés ci-contre sont donc amenés à évoluer.

#### Au plan des souhaits :

- 54 %, soit 56 ménages, souhaitent un logement dans une autre commune en premier souhait. 21 d'entre eux ont indiqué une commune de l'EPT 12 et 23 une autre commune du 91.
- 35 %, soit 36 ménages, envisagent en premier souhait un relogement dans un autre quartier de Savigny-sur-Orge, avec principalement un besoin de grands logements (24 T4-T5).
- 12 %, soit 12 ménages, souhaitent en priorité rester dans le quartier de Grand Vaux. Le besoin en typologie est plutôt équilibré.

Ménages salariés (entreprise de + 20 salariés) :  
besoins de relogement par localisation

	Souhait de localisation de relogement par typologie corrigée (choix 1)						Total	
	T2	T3	T4	T5	T6			
Même quartier	3	3	4	2		12	12%	
Autre quartier	4	8	16	8		36	35%	
Autre commune	6	21	22	6	1	56	54%	
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>32</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>104</b>	<b>100%</b>	

Communes souhaitées par typologie (en choix 1)

	Typologie corrigée					
	T2	T3	T4	T5	T6	Total
<b>Communes de l'EPT 12</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>21</b>
Athis Mons	1		1			2
Juvisy-Sur-Orge		6	2	2		10
Morangis	1		1			2
Orly			1			1
Paray Vieille Poste		1	1			2
Viry Chatillon		2	2			4
<b>Autres Villes du 91</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Courcouronnes	1					1
Draveil			1			1
Epinay-Sur-Orge		2	1	1		4
Evry	1		1			2
Fleury-Merogis		1	1			2
Le Coudray Montceaux		1				1
Longjumeau			1			1
Marcoussis		1				1
Massy	1	1	2	1		5
Ris Orangis			1			1
Saint Pierre Du Perray			1			1
Sainte Genevieve Des Bois		1				1
Vigneux Sur Seine		2				2
<b>Communes des Hauts-De-Seine</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Gennevilliers				1		1
Puteaux		1				1
<b>Communes du Val De Marne</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Alfortville			1			1
Créteil		1				1
Fontenay Sous Bois			1			1
<b>Communes de La Seine-St-Denis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Les Lilas			1			1
<b>Communes des Yvelines</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Versailles	1					1
<b>Communes du Val D'Oise</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Gonesse			1			1
<b>Paris</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>56</b>



## 8. Situations particulières

### Quelques situations fragiles

Lors des entretiens, nos chargés d'enquêtes ont pu identifier plusieurs situations particulières liées à des fragilités des occupants (âge, handicap, difficultés linguistiques) ou relevant des problématiques d'occupation.

- 36 ménages comptent au moins une personne concernée par un problème de santé.
- 28 de ces situations sont reconnues par la MDPH.
- 29 personnes ont des difficultés motrices.
- 7 personnes font l'usage d'une canne pour se déplacer.

### Les incidences sur le relogement

- **Des besoins d'accessibilité :**
  - ✓ 6 souhaitent un relogement dans un bâtiment avec ascenseur,
  - ✓ 2 souhaitent une place de stationnement adaptée.
- **Des besoins d'adaptation :**
  - ✓ Douche sans seuil ou baignoire adaptée (12),
  - ✓ WC avec espace de transfert (2).
- **Des besoins d'accompagnement :**
  - ✓ Accueil tierce personne (3), aide à la mise en cartons (37) et cuisine équipée (21).

### Les dettes locatives

Au 20 décembre 2018, 74 ménages avaient une dette locative. Elles étaient réparties de la façon suivante :

- Moins de 3 termes : 43
- Entre 3 et 6 termes : 13
- Plus de 6 termes : 18 dont 5 ménages ayant une dette supérieure à 10 000 €.

### Surendettement

6 ménages ont déclaré être en situation de surendettement et 4 pour lequel une procédure serait en cours.

### Crédit à la consommation

7 ménages ont déclaré avoir contracté au moins un crédit à la consommation, dont :

- 2 ont une dette locative.
- 3 ont des remboursements supérieurs à 250 € / mois.

### Peu de logements dégradés

Sur le plan de l'état général de l'appartement :

- 88 logements ont été estimés comme étant dans un état soigné par nos chargés d'enquêtes,
- 71 comme étant dans un état courant,
- 18 sont dans un état vieilli,
- 18 logements cumulent plusieurs aspects négatifs (vieilli / manque d'entretien et dégradé par l'usage).

## 9. Synthèse

### Synthèse des données en rapport avec les besoins et les souhaits de relogement

- Une majorité des ménages avec enfants (56 %).
- Un taux d'activité élevé (73 %), corrélé à un taux de chômage important (23 % des adultes de référence).
- Un emploi très souvent local (56 % dans le département).
- 3 ménages sur 4 relevant des plafonds PLAI.
- 54 % disposant des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.
- 41 % des ménages ont des taux d'effort supérieurs à 30 %.
- 80 % des ménages souhaitent quitter le quartier de Grand Vaux en premier choix (30% dans un autre quartier et 50% dans une autre commune).
- Les besoins en typologie corrigée (195 logements): 45 T2, 55 T3, 71 T4, 22 T5 et 2 T6.
- Pour les relogements dans le quartier, plus de la moitié (24) nécessite un besoin de petits logements.
- Un inter-bailleur nécessaire pour satisfaire les demandes en dehors du quartier et de la Ville.
- 46 ménages ont une demande de logement en cours (37 pour la barre Utrillo et 9 pour la Tour 5 Van Gogh).
- 1 seul dossier DALO a été déclaré en enquête sociale.
- 104 ménages comptent au moins un titulaire qui travaille dans une entreprise de + de 20 salariés, leur éligibilité auprès d'Action Logement sera à vérifier.
- 12 ménages à rencontrer afin de connaître leurs besoins en relogement.
- Quelques problématiques de santé nécessitant des logements adaptés (12 douches) / 37 aides à la mise en carton.

**CONVENTION SPÉCIFIQUE RELATIVE AU VERSEMENT PAR L'ANRU DE LA  
SUBVENTION « INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »  
DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER  
DE GRAND VAUX A SAVIGNY-SUR-ORGE**

**Vu le règlement général (RGA) de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;**

**Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU ;**

**Vu le protocole de préfiguration n°530 et la convention pluriannuelle de renouvellement urbain n°811 portant sur un projet de renouvellement urbain sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Grand Vaux ;**

**Il est convenu entre les soussignés :**

**L'Anru**, représentée par son directeur général ou son délégué territorial dans le département ;

*ci-après désignée « l'Agence » ou « l'Anru »*,

**Le maître d'ouvrage des opérations d'investissement contractualisées dans une convention pluriannuelle NPNRU, éligibles au financement de l'Agence, et à l'origine du relogement des ménages :**

- **1001 Vies Habitat**, représenté par son président du Directoire ;

*ci-après désigné « le maître d'ouvrage »*,

**Les organismes de logement social susceptibles d'accueillir les ménages concernés par ce relogement :**

- ICF Habitat La Sablière, représentée par son directeur général ;
- Immobilière 3F, représentée par son directeur départemental ;
- Les Résidences Yvelines Essonne, représenté par son directeur d'agence « Les Quatre Vallées » ;
- Seqens, représenté par son directeur délégué à la direction de l'Essonne ;

*ci-après désignés « les organismes de logement social relogeurs »*,

**Et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre**, représenté par son président ;

*ci-après désignée « la collectivité porteuse du projet »*.

**Ce qui suit :**

## PRÉAMBULE

Plusieurs opérations d'investissement<sup>1</sup> liées à la réalisation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de la convention pluriannuelle visée ci-dessus vont nécessiter le relogement de ménages résidant dans les logements concernés par ces opérations.

Afin de faciliter les relogements de ces ménages et de favoriser la qualité de leurs parcours résidentiels, notamment vers le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, dans des conditions financières maîtrisées pour ces ménages, l'Anru peut accorder une subvention sous forme d'opérations d'ingénierie « indemnité pour minoration de loyer »<sup>2</sup> dont les organismes de logement social relogeurs qui contractent un bail avec ces ménages sont les bénéficiaires finaux.

### **Article 1 : Objet de la présente convention spécifique**

La présente convention a pour objet de préciser les obligations des différents signataires dans le cadre de la réalisation de plusieurs opérations de relogement ouvrant droit à l'attribution d'une subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru au titre du NPNRU, conformément aux modalités prévues par ses règlements<sup>3</sup>.

En particulier, elle précise les **modalités selon lesquelles cette subvention, versée par l'Anru au maître d'ouvrage d'une opération contractualisée<sup>4</sup> dans un protocole de préfiguration ou une convention pluriannuelle NPNRU, éligible au financement de l'Agence, et générant du relogement, est reversée par ce dernier à l'organisme de logement social accueillant les ménages, celui-ci en étant le bénéficiaire final.**

### **Article 2 : Conditions d'éligibilité à la subvention « indemnité pour minoration de loyer » accordée par l'Anru**

L'octroi de la subvention de l'opération d'ingénierie « indemnité pour minoration de loyer » peut être accordé pour le relogement de ménages qui respecte les conditions cumulatives d'éligibilité décrites à l'article 2.1.3.2 du titre II du RGA relatif au NPNRU, précisées ci-après :

- **Le relogement est rendu nécessaire par une opération d'investissement contractualisée avec l'Anru dans le cadre du NPNRU.**

Sont concernés les ménages :

- o Titulaires du bail et/ou décohabitants<sup>5</sup> qui occupent un logement locatif social (LLS) faisant l'objet d'une opération de démolition ou de requalification,
  - o Occupant un logement privé faisant l'objet d'une opération de recyclage de copropriété dégradée, d'habitat ancien dégradé ou de portage massif en copropriété dégradée ;
- **Le relogement est réalisé dans un logement locatif social neuf ou conventionné pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) depuis moins de cinq ans à la date du relogement, quelle que soit sa localisation (hors ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville) et son mode de financement<sup>6</sup> ;**

---

<sup>1</sup> Ces opérations d'investissement correspondent aux natures d'opération prévues dans le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU : démolition et requalification de logements locatifs sociaux, interventions sur le parc privé (recyclage de copropriétés dégradées, recyclage de l'habitat ancien dégradé, actions de portage massif en copropriétés dégradées).

<sup>2</sup> L'« indemnité pour minoration de loyer » correspond à une subvention accordée dans le cadre de la nature d'opération d'ingénierie conformément RGA NPNRU. Elle est cumulable avec la prise en compte d'un forfait pour relogement dans le cadre des opérations d'investissement.

<sup>3</sup> Règlement Général de l'Anru (RGA) et Règlement financier (RF) relatifs au NPNRU

<sup>4</sup> Conformément au RGA NPNRU, l'aide Anru pour minoration de loyer peut être mobilisée pour des ménages issus d'opérations co-financées ou non par l'Anru dès lors que ces opérations sont contractualisées dans un protocole de préfiguration ou une convention pluriannuelle NPNRU.

<sup>5</sup> Sont considérés comme décohabitants, les personnes liées au titulaire du bail (conjoint, ascendants ou descendants directs) dont le logement constituait la résidence principale et qui accèdent à un logement autonome dans le cadre du relogement.

<sup>6</sup> Il peut s'agir d'un logement financé dans le cadre de la programmation de droit commun du logement social, ou d'un logement financé dans le cadre de la reconstitution de l'offre associée au renouvellement urbain, en dehors de l'offre de LLS financée par l'Anru en PLUS CD à 17% ou 22% dans le cadre du PNRU qui ne peut être prise en compte pour l'octroi de l'indemnité Anru pour minoration de loyer dans le cadre du NPNRU.

- **Le relogement est réalisé avec un montant de loyer inscrit dans le bail fixé au maximum au plafond de loyer<sup>7</sup> du ménage pour l'attribution de l'APL**, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- **Le relogement est définitif<sup>8</sup>.**

La subvention « indemnité pour minoration de loyer » est forfaitaire et calculée par ménage relogé. Son montant est déterminé en fonction du type de logement (T1/T2, T3, T4/T5 et plus) dans lequel le ménage est relogé, quelle que soit la durée d'occupation effective du logement par le ménage concerné après la signature du bail.

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

### **Article 3 : Engagement du porteur de projet de renouvellement urbain concernant la mobilisation et le suivi de la subvention « indemnité pour minoration de loyer »**

La collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain assure la mobilisation des partenaires et le pilotage de la stratégie de relogement, formalisée dans le document-cadre fixant les orientations intercommunales d'attributions et déclinée dans la convention intercommunale d'attribution prévus par l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Cette stratégie, dont les dispositions sont rappelées dans l'article 6 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, fixe des objectifs locaux de qualité du relogement, et notamment un objectif de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

Plus particulièrement, dans le cadre de la présente convention, le porteur de projet s'engage à :

- Mobiliser les organismes de logement social présents sur le territoire de l'EPCI pour favoriser l'accès des ménages relogés au parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans,
- Assurer dans le cadre des revues de projets et des points d'étapes le suivi de la mobilisation de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » accordée par l'Anru et de l'avancement de sa consommation à l'échelle de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, et de l'objectif local de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, en lien avec le délégué territorial de l'Anru,
- Contribuer le cas échéant à évaluer l'impact de cette subvention sur la qualité des parcours et la maîtrise de l'impact financier du relogement pour les ménages.

### **Article 4 : Engagements du maître d'ouvrage générant le relogement**

Le maître d'ouvrage d'opérations contractualisées avec l'Anru générant du relogement est responsable juridiquement des relogements liés à cette opération. Il est partie prenante de la stratégie intercommunale de relogement pilotée par le porteur de projet de renouvellement urbain.

Par la signature de la présente convention, le maître d'ouvrage générant le relogement s'engage à :

- Suivre l'avancement de la consommation de l'enveloppe de subvention « indemnité pour minoration de loyer » programmée à l'échelle des opérations générant du relogement dont il est maître d'ouvrage, au fur-et-à-mesure des relogements, en lien avec le porteur de projet et la DDT,
- Assurer la centralisation des pièces justificatives nécessaires pour le versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », détaillées à l'article 6 de la présente convention, et leur transmission à l'Anru, selon les modalités prévues par le RF NPNRU ;

<sup>7</sup> Le plafond de loyer se réfère au loyer principal hors charges. Il s'applique au bail du ménage concerné et non au logement.

<sup>8</sup> Les relogements « tiroirs » ne peuvent donner lieu à l'attribution de cette « indemnité pour minoration de loyer ».

- Reverser aux organismes de logement social relogeurs la subvention « indemnité pour minoration de loyer », qui leur est versée par l'Anru, au fur-et-à-mesure des relogements et selon les modalités fixées à l'article 8 de la présente convention, et le cas échéant, récupérer auprès d'eux les sommes indûment perçues qui lui seraient réclamées.

## Article 5 : Engagements des organismes de logement social relogeurs

Les organismes de logement social relogeurs sont partie prenante de la stratégie intercommunale de relogement pilotée par le porteur de projet de renouvellement urbain.

Par la signature de la présente convention, les organismes de logement social relogeurs s'engagent à :

- Transmettre au maître d'ouvrage générant le relogement les pièces justificatives nécessaires au paiement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru et précisées à l'article 6 de la présente convention,
- Conserver les pièces justificatives des relogements concernés par la subvention « indemnité pour minoration de loyer » qui pourront être demandées par l'Anru :
  - o Baux des ménages relogés,
  - o Conventions APL des logements concernés.

## Article 6 : Modalités de versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru au maître d'ouvrage générant le relogement des ménages

Le paiement de la subvention par l'Anru au maître d'ouvrage générant du relogement s'effectue au fur-et-à-mesure du relogement effectif des ménages et dans la limite de l'enveloppe de chaque opération « minoration de loyer » programmée, selon les modalités suivantes et dans le respect du RF NPNRU susvisé :

### 1. Demande de décision attributive de subvention (DAS) à l'Anru

Pour chaque opération "indemnité pour minoration de loyer" programmée dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou d'un protocole de préfiguration, le maître d'ouvrage de l'opération générant le relogement demande une DAS auprès du délégué territorial de l'ANRU, selon les modalités prévues par le RF NPNRU.

Cette demande de DAS peut être déposée dès que la convention spécifique relative au versement par l'Anru de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » est signée par toutes les parties et que le maître d'ouvrage générant le relogement est en mesure de justifier le lancement opérationnel de l'opération, défini en annexe du RF NPNRU.

### 2. Le versement de la subvention par l'Anru

Suite à l'obtention de la DAS, le versement de la subvention interviendra sur la base du nombre de relogements avec minoration de loyers effectués, dans la limite de la programmation contractualisée avec l'Anru et dans le respect du RF susvisé<sup>9</sup>.

La demande de paiement de la subvention par le maître d'ouvrage à l'origine du relogement s'effectue auprès du délégué territorial de l'Anru, conformément aux modalités prévues par le RF NPNRU et sur la base de :

- La décision attributive de subvention,
- **L'état déclaratif annuel consolidé du relogement éligible à l'« indemnité pour minoration de loyer »**<sup>10</sup> effectué sur l'année n-1, établi et certifié par le maître d'ouvrage qui en est à l'origine.

<sup>9</sup> Le RF relatif au NPNRU impose que :

- La première tranche demandée représente au moins 10% du montant total de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » programmée à l'échelle de l'opération,
- Dès lors que plus de 80% de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » programmée a été versé, il n'est plus possible d'obtenir de versements par tranche annuelle. Dans ce cas, il convient pour le maître d'ouvrage de l'opération de demander le paiement du solde de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », dès que l'achèvement de l'opération « indemnité pour minoration de loyer » est justifié au regard de la programmation contractualisée avec l'Anru.

<sup>10</sup> Ce tableau peut être extrait à partir de l'outil de suivi du relogement RIME mis à disposition par l'USH (version 5).

A partir des états déclaratifs annuels du relogement éligible à l'« indemnité pour minoration de loyer » renseignés et certifiés par les organismes de logement social relogeurs (cf. modèle en annexe de la présente convention : modèle B), le **maître d'ouvrage à l'origine du relogement** renseigne et certifie un **état déclaratif annuel consolidé** (cf. modèle en annexe à la présente convention : modèle A) pour l'ensemble des relogements éligibles à la subvention « indemnité pour minoration de loyer » générés par le maître d'ouvrage à l'origine du relogement et réalisés sur l'année n-1.

Le maître d'ouvrage à l'origine du relogement ne transmet pas les états déclaratifs annuels établis par les organismes de logement social relogeurs à l'Anru mais les archive, en vue d'un éventuel contrôle ultérieur.

Dans les cas où le maître d'ouvrage à l'origine du relogement est également organisme de logement social relogeur, le tableau d'état déclaratif est renseigné et certifié par lui.

### 3. Contrôles préalables ou postérieurs aux versements effectués par l'Anru

Conformément au RGA NPNRU et au RF NPNRU, des contrôles sur pièces justificatives peuvent être opérés par l'Anru pour les besoins de l'instruction des dossiers, de la vérification de l'exécution des engagements ou du suivi des projets de renouvellement urbain.

Ces contrôles sont précisés dans le RF NPNRU en ce qui concerne l'engagement des subventions, l'ordonnancement des demandes de paiement et le paiement des subventions par l'Anru.

### **Article 7 : Modalités de reversement de la subvention de l'Anru par le maître d'ouvrage générant le relogement des ménages aux organismes de logement social relogeurs**

Le maître d'ouvrage générant le relogement s'engage à reverser le montant de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » versée par l'Anru aux organismes de logement social relogeurs :

- Sur la base de la transmission de l'état déclaratif annuel certifié par l'organisme de logement social relogeur (cf. modèle B en annexe) ;
- Dans un délai qui ne pourra excéder soixante jours suivant la constatation du versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru ;
- Dans la limite de la programmation de l'enveloppe financière de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », qui lui a été octroyée par l'Anru.

### **Article 8 : Information de l'Agence et modalités d'évolution de la présente convention spécifique**

Le maître d'ouvrage signataire de la présente convention s'engage à informer, sans délai, le délégué territorial de l'Agence de tous les événements susceptibles d'affecter la consistance ou les caractéristiques des opérations d'investissement à l'origine du relogement des ménages, le relogement de ces derniers dans les conditions prévues à l'article 3 de la présente convention et d'avoir une incidence sur le bénéfice de la subvention programmée dans la convention pluriannuelle.

Lorsque des modifications doivent y être apportées, la présente convention est modifiée par avenant co-signé par le porteur du projet de renouvellement urbain, l'ensemble des maîtres d'ouvrage, les organismes de logement social relogeurs concernés et l'Anru, qui intervient en tant que dernier signataire. Il peut s'agir de prendre en compte des évolutions telles que :

- L'intégration de nouveaux maîtres d'ouvrages à la convention pluriannuelle ou de nouveaux organismes de logement social accueillant des ménages relogés dans le cadre d'une opération contractualisée avec l'Anru, dans les conditions prévues à l'article 2 de la présente convention,
- L'élargissement du périmètre à une autre convention pluriannuelle portant sur le même territoire intercommunal,
- D'évolutions de la raison sociale ou du statut juridique de l'une des parties signataire de la présente convention.

**Signé le**

**Signatures :**

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine		Pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Le Directeur général		Le Président

Pour 1001 Vies Habitat		Pour ICF Habitat La Sablière
Le Directeur Territorial		Le Directeur Général

Pour Immobilière 3F		Pour Les Résidences Yvelines Essonne
Le Directeur départemental		Le Directeur d'Agence « Les Quatre Vallées »

Pour Seqens		
Le Directeur délégué à la direction de l'Essonne		



**MODÈLE A** (à renseigner par le maître d'ouvrage à l'origine des relogements, et à adresser au délégué territorial de l'Anru) :

**TABLEAU TYPE D'ETAT DECLARATIF ANNUEL CONSOLIDÉ DU RELOGEMENT ELIGIBLE A L'« INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »**

EFFECTUEE DANS LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NEUF OU CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS  
LIE A LA CONVENTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN N° ... [OU AU PROTOCOLE N° ...] SUR L'ANNEE N-1 : ...

Nom du maître d'ouvrage de l'opération à l'origine des relogements : ...

Fonction sociale, adresse et SIRET du bénéficiaire : ...

Titre de l'opération de relogement avec minoration de loyer : ...

Libellé de l'opération : ...

Nom de l'organisme de logement social relogeur	Identifiant du ménage relogé éligible à l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération générant le relogement du ménage avec minoration de loyer	Date de livraison du logement locatif social (jj/mm/aaaa)	Date de la convention APL du logement (jj/mm/aaaa)	Date de signature du bail pour le logement du ménage relogé (jj/mm/aaaa)	Typologie du logement dans lequel le ménage est relogé (T1/T2, T3, T4 et plus)	Montant du loyer inscrit dans le bail du logement dans lequel le ménage est définitivement relogé (en euros par m²)

Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T1/T2

Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T3

Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T4 et plus

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1**

Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T1/T2

Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T3

Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T4 et plus

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1**

Certifié exact, le :

Fait à :

Nom du représentant du maître d'ouvrage à l'origine des ménages :

Signature :

**MODÈLE B (à renseigner par l'organisme de logement social relogeur, et à adresser au maître d'ouvrage générant du relogement) :**

**TABLEAU TYPE D'ÉTAT DÉCLARATIF ANNUEL DU RELOGEMENT ELIGIBLE A L'« INDEMNITE POUR MINORATION DE LOYER »**

**EFFECTUEE PAR UN ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL RELOGEUR**

DANS LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NEUF OU CONVENTIONNE DEPUIS MOINS DE 5 ANS  
ET A UNE CONVENTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN N° ... [OU A UN PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION N° ...] SUR  
L'ANNEE N-1 : ...

Nom de l'organisme de logement social relogeur, accueillant les ménages : ...  
Raison sociale, adresse et SIRET de l'organisme de logement social relogeur : ...  
IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer : ...

Colonnes préremplies par le maître d'ouvrage à l'origine du relogement

Nom de l'organisme de logement social relogeur	Identifiant du ménage relogé éligible à l'indemnité pour minoration de loyer	IDTOP de l'opération générant le relogement du ménage avec minoration de loyer	Date de livraison du logement locatif social (jj/mm/aaaa)	Date de la convention APL du logement (jj/mm/aaaa)	Date de signature du bail pour le logement du ménage relogé (jj/mm/aaaa)	Typologie du logement dans lequel le ménage est relogé (T1/T2, T3, T4 et plus)	Montant du loyer inscrit dans le bail du logement dans lequel le ménage est définitivement relogé (en euros par m²)

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T1/T2**

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T3**

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1 dans un logement T4 et plus**

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer sur l'année N-1**

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T1/T2**

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T3**

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1 dans un logement T4 et plus**

**Total nombre de ménages relogés avec minoration de loyer depuis le démarrage de l'opération jusqu'à l'année N-1**

Certifié exact, le :

Fait à :

Nom du représentant de l'organisme de logement social

Signature :