

# Présentation de la charte locale de relogement

Mardi 1<sup>er</sup> juin 2021



## Ordre du jour

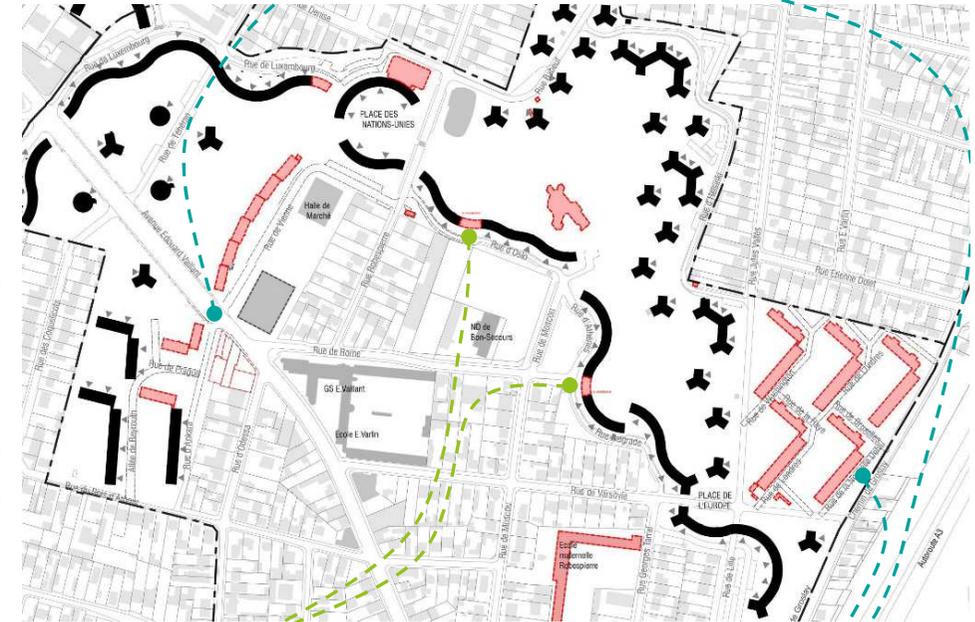
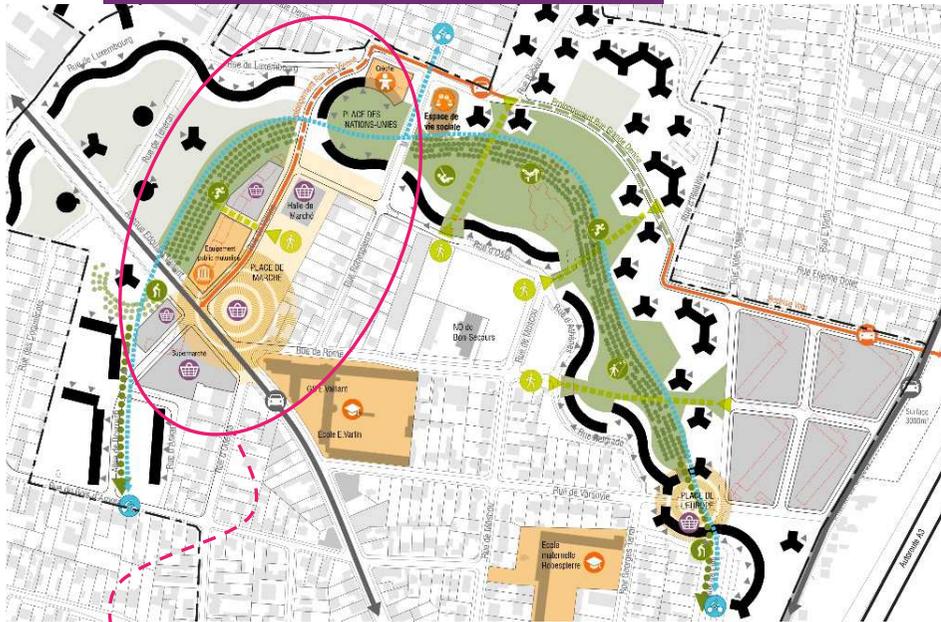
- Introduction par M. Waly Yatera, adjoint au Maire délégué à l'habitat et au logement

- 
- 
- 
- Pourquoi des relogements ?
  - Quand auront-ils lieu ?
  - Où en est-on ?
  - Quel est le cadre du relogement ?
  - Qui est concerné ?
  - Où serais-je relogé ?
  - Quel sera mon futur loyer ?
  - Quelles sont les étapes du relogement ?
  - Comment est suivi le plan de relogement ?

## Pourquoi des relogements ?

### Des bâtiments démolis

298  
logements



➤ Pour renforcer la polarité commerciale autour de la place du marché, avec de **nouveaux commerces de proximité** et un supermarché en RDC de constructions neuves.

Pour déménager La Poste dans un local neuf et permettre la restructuration du complexe Edouard Vaillant en équipement de quartier.

➤ Pour créer des nouveaux accès et cheminement au parc, aujourd'hui entretenu par Seine-Saint-Denis habitat et demain **parc public municipal, ouvert sur le quartier et sur l'espace public.**

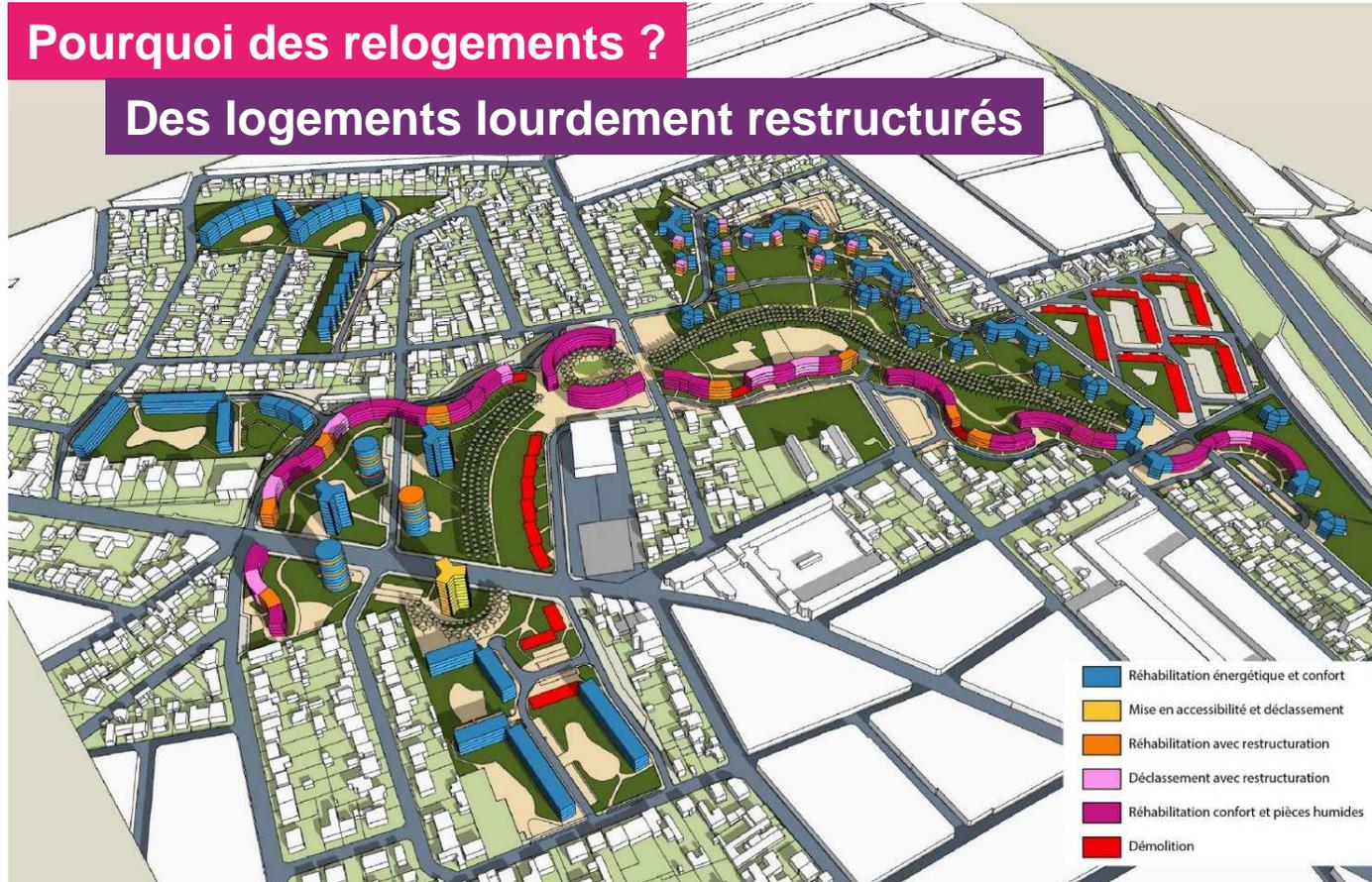
➤ Pour **diversifier l'offre de logements** dans le quartier, avec une programmation mixte de logements neufs :

- locatif social
- locatif intermédiaire
- accession libre
- accession sociale



## Pourquoi des relogements ?

### Des logements lourdement restructurés



**194**  
logements  
transformés en  
**145**  
logements

Par exemple :

Fusion de 2 logements

ex : transformation d'un T2+T3 en un T5

-Changement de la typologie

ex : transformation d'un T4 en T3

-Création de duplex

en joignant deux T3 pour faire un T5

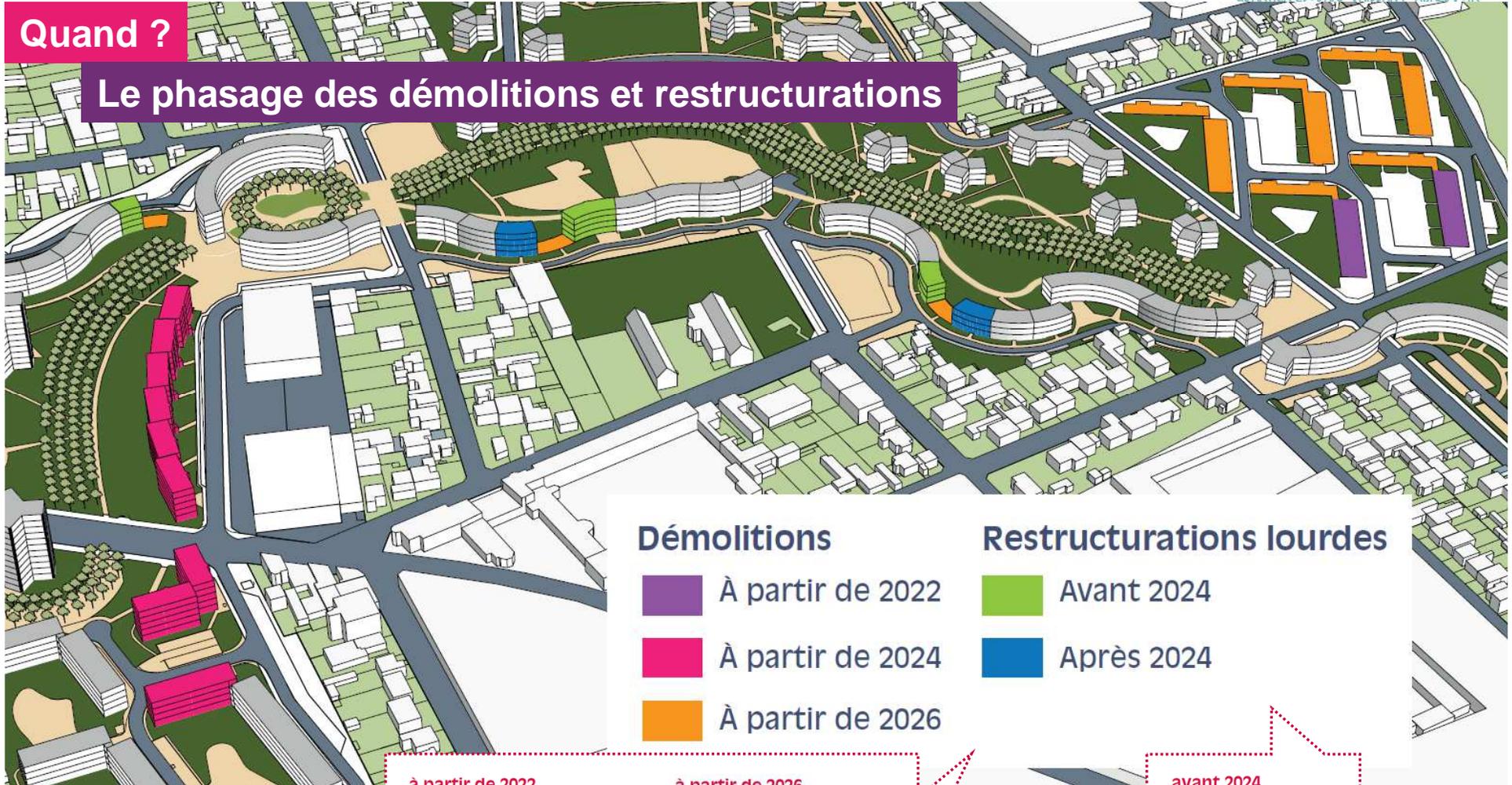
Les localisations des logements concernés sur la carte sont indicatives, il s'agit d'hypothèses provisoires. Des études techniques et architecturales vont affiner le programme d'intervention sur les logements. C'est la raison pour laquelle l'identification de l'ensemble des logements concernés n'est pas encore terminée. Les adresses seront arrêtées suite aux études à venir et sur la base des résultats de l'enquête sociale.

Les logements restructurés vont créer **une offre de logements sociaux plus diversifiée** répondant mieux à la demande des ménages et aux manières d'habiter actuelle, avec des logements dont les surfaces-types plus grandes.

Avant leur restructuration, certains logements seront mobilisés pour du relogement temporaire (**logements relais** le temps des travaux de réhabilitation du serpentin), et permettre ainsi le démarrage des travaux de réhabilitation

Quand ?

## Le phasage des démolitions et restructurations



### Démolitions

- À partir de 2022
- À partir de 2024
- À partir de 2026

### Restructurations lourdes

- Avant 2024
- Après 2024

Ces dates de démolition sont des estimations qui dépendent du plan de relogement

#### à partir de 2022

1-3-5 rue de Londres  
1-3-5 rue de la Nouvelle Delhi

#### à partir de 2024

97 avenue Édouard Vaillant  
2 rue d'Ankara  
1-3 rue de Prague  
2-4-6-8-10-12 rue de Vienne  
1 rue du Luxembourg\*  
12 rue d'Oslo\*  
8 rue d'Athènes\*

#### à partir de 2026

7-9-11 rue de Londres  
1-3-5-7-9 rue de Washington  
1-3-5 rue d'Ottawa  
2-4 rue de la Haye  
2-4 rue de Stockholm  
2-4 rue de Berne  
2-4 rue de Bruxelles

\*Le relogement des locataires sera réalisé avant 2024

#### avant 2024

6 rue d'Athènes  
10 rue d'Oslo

#### après 2024

10 rue d'Athènes  
14 rue d'Oslo  
3 rue du Luxembourg

148 logements restent à identifier.

Où en est-on ?

Etat d'avancement

492 logements sont concernés par des relogements définitifs

2019

- › **Depuis 2019** • organisation de la vacance sur site, les attributions sont « gelées »
- › **14 mai 2019** • Réunion publique d'information sur l'enquête sociale
- › **A partir de mai** • Lancement de l'enquête sociale auprès des ménages concernés par la démolition (280) et les restructurations identifiées (33)

2020

- › Poursuite des enquêtes sociales pour déterminer les adresses à restructurer
- › Poursuite des groupes de travail avec les amicales de locataires et les conseillers citoyens pour rédiger la charte locale de relogement

2021

- › **15 février** • Début des entretiens préalables au relogement pour les ménages de la première phase (81)
- › **09 mars** • Poursuite des entretiens pour les ménages de la seconde phase (227)
- › **20 mai** • Approbation de la charte locale de relogement en conseil municipal
- › **03 juin** • 1<sup>er</sup> déménagement

## Où en est-on ?

### Retour sur l'enquête sociale débutée en 2019

- **269 titulaires de bail enquêtés**  
soit 86% des ménages concernés par les démolitions et les restructurations identifiées

#### Profil familial

- 23 % ont plus de 65 ans
- 30% sont des familles monoparentales
- 2/3 des ménages ont des enfants et 42% ont 3 enfants ou plus
- 40 % des enfants ont plus de 18 ans

#### Taille des logements et occupation

- 45 familles souhaitent un logement plus grand
- 77 familles souhaitent un logement plus petit
- 26 % de sous-occupation
- 17 % de sur-occupation

#### Ancienneté dans le logement

- 49 % sont dans leur logement depuis plus de 15 ans
- 15 % sont dans leur logement depuis moins de 5ans

Objectifs de l'enquête sociale :  
**Recueillir les besoins des ménages pour préparer au mieux le relogement**, sur la base de leur situation (nombre de personnes, difficultés éventuelles...) et de leur souhaits (localisation du logement...).

#### 1<sup>er</sup> souhait de localisation

- Abreuvoir : 16 %
- Bobigny (hors Abreuvoir) : 37 %
- Commune d'Est ensemble (hors Bobigny) : 17 %
- Reste du département : 21 %
- Hors du département : 9 %

#### Demandes spécifiques

- Décohabitations : 58
- Logement adapté : 38

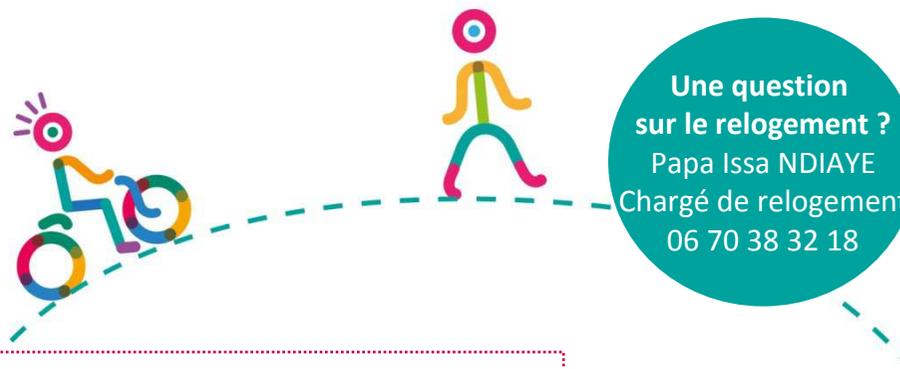


## Où en est-on ?

### Des entretiens préalables au relogement en cours

- **165 ménages rencontrés depuis le 15 février 2021**  
soit 54 % des ménages concernés par les démolitions  
55 demandeurs de décohabitation recensés

- déjà 7 propositions de relogement acceptées



Une question  
sur le relogement ?  
Papa Issa NDIAYE  
Chargé de relogement  
06 70 38 32 18

#### *A quoi sert l'entretien individuel ?*

##### Pour vous

**Formuler clairement vos attentes:** localisation et taille du futur logement, nombre de personnes à loger, besoins spécifiques (ex : handicap, vieillissement...).

En cas d'évolution de votre demande, vous devrez informer le ou la chargé.e de relogement.

##### Pour Seine-Saint-Denis Habitat

Réunir les documents indispensables pour constituer votre dossier de relogement, identifier les éventuels besoins d'accompagnement et **récolter toutes les informations nécessaires pour pouvoir faire une proposition de logement adaptée.**

## Quel est le cadre du relogement ?

### Les relogements sont garantis par la loi

- › Le bailleur démolisseur est responsable du relogement de ses locataires
- › Jusqu'à trois offres de relogement peuvent être faites par le bailleur aux locataires
- › Les logements proposés seront situés à moins de 5 km du domicile initial, sauf souhait contraire exprimé

Plusieurs sources dont :

- Le Code de la construction et de l'habitation
- La loi MOLLE n° 2009-323 du 25 mars 2009
- Le règlement général de l'Agence nationale pour le renouvellement urbaine (ANRU)

- › En complément, ce processus est encadré par deux chartes élaborées par les collectivités locales :

**Une charte territoriale de relogement**

**Une charte locale de relogement**



## Quel est le cadre du relogement ?

### La charte territoriale de relogement



Approuvée par Est Ensemble en avril 2018  
Signée par les Villes et les bailleurs sociaux du territoire  
Objectifs :

- › **Informers les ménages sur leurs droits et devoirs**, et le fonctionnement du dispositif d'accompagnement au relogement ;
- › **Offrir des parcours résidentiels positifs** pour les ménages, et en particulier réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- › **Garantir le traitement équitable** de chacune des situations particulières.

## Quel est le cadre du relogement ?

### La charte locale de relogement

Elle précise notamment :

- Qui est concerné ?
- Où serais-je relogé ?
- Quel sera mon futur loyer ?
- Quelles sont les étapes du relogement ?
- Comment est suivi le plan de relogement ?

#### *À quoi sert la charte locale de relogement ?*

Elle définit les principes d'intervention partagés par l'ensemble des acteurs locaux du projet, qui s'engagent à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires pour atteindre les objectifs du relogement.

Elle décline les modalités concrètes de relogement à chaque étape et précise les modalités d'accompagnement des ménages.

Elle apporte toutes les garanties d'application du droit au relogement des locataires et de respecter les exigences légales et légitimes des locataires dans le choix de leur nouveau logement.



## Qui est concerné ?

### Les titulaires de baux

#### ➤ Qui est concerné par le relogement définitif ?

#### Les locataires présents disposant d'un bail dont le logement sera démoli ou restructuré lourdement



##### Les décohabitants

Dans le cas où un.e ascendant.e (parent) ou descendant.e (enfant) direct.e hébergé.e par le locataire principal sollicite un logement, sa demande sera étudiée sur justificatifs et sous conditions :

- Leur hébergement sous le même toit devra être justifié par des documents officiels et être antérieur d'un an à l'enquête sociale (14 mai 2018).
- Ils doivent répondre aux conditions d'attributions pour un logement social

➤ Vous avez une dette de loyers ?

➤ Vous n'êtes plus titulaire d'un bail mais habitez dans un logement qui sera démoli ou restructuré lourdement ?

**Un accompagnement social individualisé vous sera proposé** afin de pouvoir vous engager dans un protocole d'accord avec le bailleur. Votre engagement dans une dynamique de résorption de la dette locative est un préalable au relogement. Une conseillère sociale vous accompagnera dans cette démarche.

## Où serais-je relogé ?

### Les caractéristiques du logement

➤ Le logement devra respecter les règles d'attribution du logement social et correspondre à :

➤ **la taille de votre famille**

➤ **vos souhaits de rester ou non dans le quartier ou la commune**, selon les logements disponibles

- Le relogement peut être l'occasion d'une mobilité résidentielle dans une autre commune pour des raisons professionnelles, familiales ou médicales.
- Il pourra être dans un logement de Seine-Saint-Denis habitat ou d'un autre bailleur social.

➤ **vos besoins d'un logement adapté** si un membre de votre famille présente une problématique de santé

➤ **vos ressources financières**



## Où serais-je relogé ?

### Les caractéristiques du logement

➤ Selon le souhait des ménages, les logements proposés seront localisés prioritairement :

- Dans des immeubles **neufs** ou **réhabilités depuis moins de 5 ans**
- dans des immeubles dont la **réhabilitation/restructuration** est programmée à court terme à l'Abreuvoir
- dans le **patrimoine existant de Seine-Saint-Denis habitat**, en fonction de l'offre disponible
- dans les **opérations neuves** réalisées pour la reconstitution des logements sociaux démolis, en fonction du phasage des démolitions et des constructions prévues
- dans le patrimoine existant ou neuf **d'autres bailleurs sociaux**

**Au choix du ménage** dans le quartier, à Bobigny ou en dehors de la commune en fonction des logements disponibles et de leur souhait de localisation.

Objectif visé par la charte locale :  
**50% des relogements effectués dans des logements neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans**

Pour s'assurer que les **logements neufs ou réhabilités dans le quartier** bénéficient au plan de relogement, les partenaires s'engagent à les proposer **prioritairement pour le relogement des habitants de l'Abreuvoir**

## Où serais-je relogé ?

### Les opérations neuves à Bobigny

Les ménages pourront être relogés dans les opérations neuves réalisées pour la reconstitution des logements sociaux démolis, **en fonction du phasage des démolitions et des constructions prévues**

Rue Vallière - 44 logements sur 2 opérations



Îlot I1 ZAC Ecocité - 41 logements



Îlot J2 ZAC Ecocité - 44 logements



La charte locale de relogement prévoit pour les ménages relogés avant la 1ère livraison de logements neufs à Bobigny **un droit au retour sur site**

À ces logements neufs s'ajoutent les logements restructurés sur site qui seront livrés à partir du 1er semestre 2023 - 104 logements restructurés

## Où serais-je relogé ?

### Le droit au retour dans un logement neuf sur site

#### ➤ Qui est concerné ?

Uniquement les locataires de :

- Equerres Sud : **1-3-5 rue de Londres, 1-3-5 rue de la Nouvelle Dehli**
- Percées du Serpentin : **6-8 rue d'Athènes, 10-12 rue d'Oslo**
- Restructuration du serpent nord/ouest (non encore identifiés)

**Objectifs du droit au retour :**

- Permettre la réalisation du projet urbain et le renouveau du quartier
- Reloger à minima 50% des ménages sur du patrimoine neuf ou restructuré
- Garantir une équité de traitement des relogements à partir de critères objectifs
- Permettre à des locataires de tous les bâtiments d'accéder à des logements neufs ou restructurés

#### Comment ?

- D'abord un **relogement provisoire** dans le patrimoine existant dans le respect des souhaits du ménage (*jusqu'à 3 propositions*).
- Dans un second temps, au moins **une proposition de relogement définitif dans un logement neuf** reconstruit sur site.

#### ➤ Conditions du relogement provisoire :

Elles seront identiques à celles des relogements définitifs

#### ➤ Conditions du relogement définitif :

Elles seront identiques à celles des relogements définitifs

## Quel sera mon loyer ?

### Un loyer adapté aux ressources du ménage et au coût actuel du logement

➤ **Le loyer du logement dans lequel vous serez relogé sera adapté en fonction de votre situation**

- si vos revenus sont inférieurs à 60% du plafond PLUS :  **votre reste à charge pour un logement de surface égale reste constant**
- si vos revenus sont compris entre 60% et 100% du plafond PLUS :  **votre reste à charge pour un logement de surface égale ne devra pas augmenter de plus de 10%**
- si vos revenus sont supérieurs à 100% du plafond PLUS :  **votre reste à charge sera compatible avec les revenus de votre ménage**

#### Définition plafond PLUS :

Il est basé sur votre revenu fiscal de référence ( revenus déclarés après abattement) de l'année N-2

Pour un couple avec 2 enfants, le plafond PLUS actuel est de 51897€.  
60% du plafond PLUS = 31138€

#### Définition reste-à-charge :

Loyer et charges déduction faite des aides personnelles au logement

**Le loyer est calculé quelque soit la localisation et le type du logement (neuf ou existant)**

## Comment se déroule le relogement ?

### Les grandes étapes

#### 1 > Entretien individuel à la Maison des projets

#### 2 > Proposition écrite d'un logement

indiquant l'adresse, le loyer et les charges, l'étage, la présence d'ascenseur et le type de chauffage.

#### 3 > Visite du logement accompagnée par le ou la chargé.e de relogement

- Concernant les logements sur le patrimoine existant, les **travaux de remise en état** vous seront alors exposés.
- Si nécessaire, des **travaux d'adaptation** du logement pourront être réalisés afin de répondre à vos problèmes de mobilité.
- Dans le cas d'un logement neuf en cours de construction, vous recevrez un plan du logement et une estimation de la quittance.

#### 4 > Acceptation ou refus du logement, en renvoyant la proposition écrite

- Acceptation : Vous pouvez le faire à l'issue de la visite ou après un délai de réflexion de 7 jours
- Refus : Dans le cas où la 1ère proposition ne conviendrait pas, vous serez invité.e à faire un point avec le ou la chargé.e de relogement afin de réajuster la proposition suivante, **dans la limite de 3 propositions par ménage.**

|| Pour les décohabitants : une proposition de logement sera faite par décohabitant. Ces candidatures seront  
|| soumises à la commission d'attribution en candidature unique.  
||

#### 5 > Commission d'attribution du logement.

Une fois la proposition acceptée, votre dossier sera soumis en **candidature unique** à la commission d'attribution logement pour validation.



## Comment se déroule le relogement ?

### Les grandes étapes

#### 6 > Déménagement

- ▶ Seine Saint-Denis Habitat missionnera son **déménageur**. La date de déménagement sera convenue avec vous. Vous disposerez des cartons un mois avant. Le déménagement comprend le transport du mobilier et des biens, le démontage des meubles, et le remontage des meubles.
- ▶ Après signature de votre nouveau bail, **le dépôt de garantie sera automatiquement transféré** sur votre nouveau logement.
- ▶ Les frais d'ouverture, de fermeture ou de transfert des comptes ou abonnements liés au changement d'adresse, par exemple pour l'électricité, vous seront remboursés après votre déménagement. Vous recevrez un montant forfaitaire de **120€**, ou plus sur présentation des factures.
- ▶ Pour les ménages qui déménagent dans un logement non raccordé au gaz de ville : **le remplacement de la gazinière par une cuisinière électrique est pris en charge par Seine Saint Denis habitat**

Les décohabitants bénéficieront d'une indemnité de déménagement forfaitaire de **300€** qui sera versée après l'emménagement.

Si vous êtes une personne âgée ou handicapée isolée, une aide à la mise en carton pourra vous être apportée.

#### Vous rencontrez des difficultés ?

Une conseillère sociale est à votre disposition et peut vous accompagner. Chaque famille qui en éprouve le besoin pourra être aidée dans ses démarches liées au déménagement et à la réinstallation dans le nouveau logement.



## Comment est suivi le plan de relogement ?

### Les différentes instances



#### **Equipe relogement de Seine-Saint-Denis habitat**

au contact **quotidien des locataires**, elle réalise les entretiens, identifie les mesures d'accompagnement nécessaires, organise les visites et les déménagements, établit le plan de relogement, etc.



#### **Cellule locale**

Elle réunit chaque mois Seine-Saint-Denis habitat, la Ville (élu au logement), Est Ensemble, la Préfecture et Action Logement pour veiller à la bonne exécution du relogement, au **suivi des objectifs de l'ensemble des partenaires**, au respect de la charte locale, à la résolution des éventuels problèmes.



#### **Commission sociale**

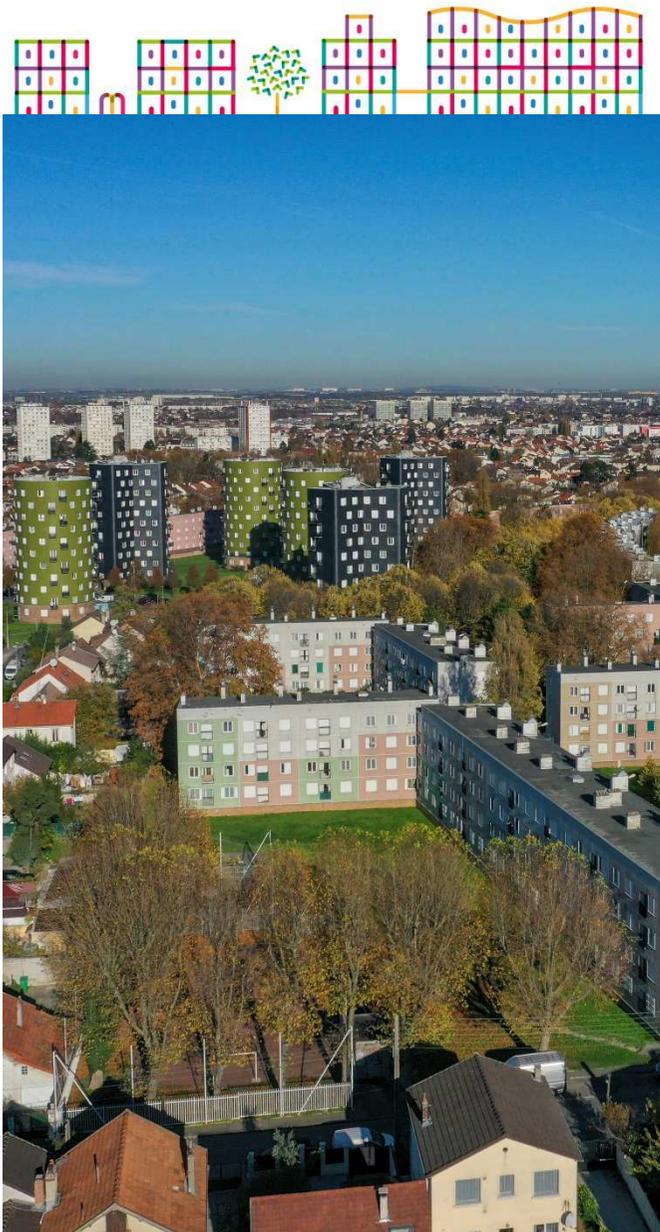
Elle réunit le service social Ville, le travailleur social de Seine-Saint-Denis habitat, le CCAS, la CAF, etc. pour **préparer dans les meilleures conditions le relogement des locataires les plus fragiles**, en veillant à l'ouverture des droits auxquels les ménages peuvent accéder, à traiter des situations spécifiques liées à la santé, etc.



#### **Comité de suivi**

Elle réunit les membres de la cellule locale, **du conseil citoyen, des amicales de locataires** chaque trimestre pour examiner l'état d'avancement des relogements et des difficultés rencontrées, faire le point sur les modalités d'informations des locataires, la mise en œuvre pratique des relogements, les mesures d'accompagnements mises en place, les éventuels nouveaux besoins, etc.

Prochaine réunion publique :  
**Mardi 8 juin 2021 à 18h**  
Présentation du projet urbain et  
des réhabilitations des logements



### Envie d'en savoir plus sur le projet ?

Rendez-vous à la maison des projets, place de l'Europe  
*tous les mercredis matins (10h30-13h)*  
*et jeudis après-midis (15h-18h)*

Découvrez aussi l'essentiel du projet sur internet :  
[www.est-ensemble.fr/abreuveur-edouard-vaillant-bobigny](http://www.est-ensemble.fr/abreuveur-edouard-vaillant-bobigny)

### Une question sur le relogement ?

Papa Issa NDIAYE  
Chargé de relogement  
06 70 38 32 18