

Relogement locataires

**Bobigny/Drancy
Réhabilitation cité de
l'Abreuvoir**

07/07/2022



Sommaire

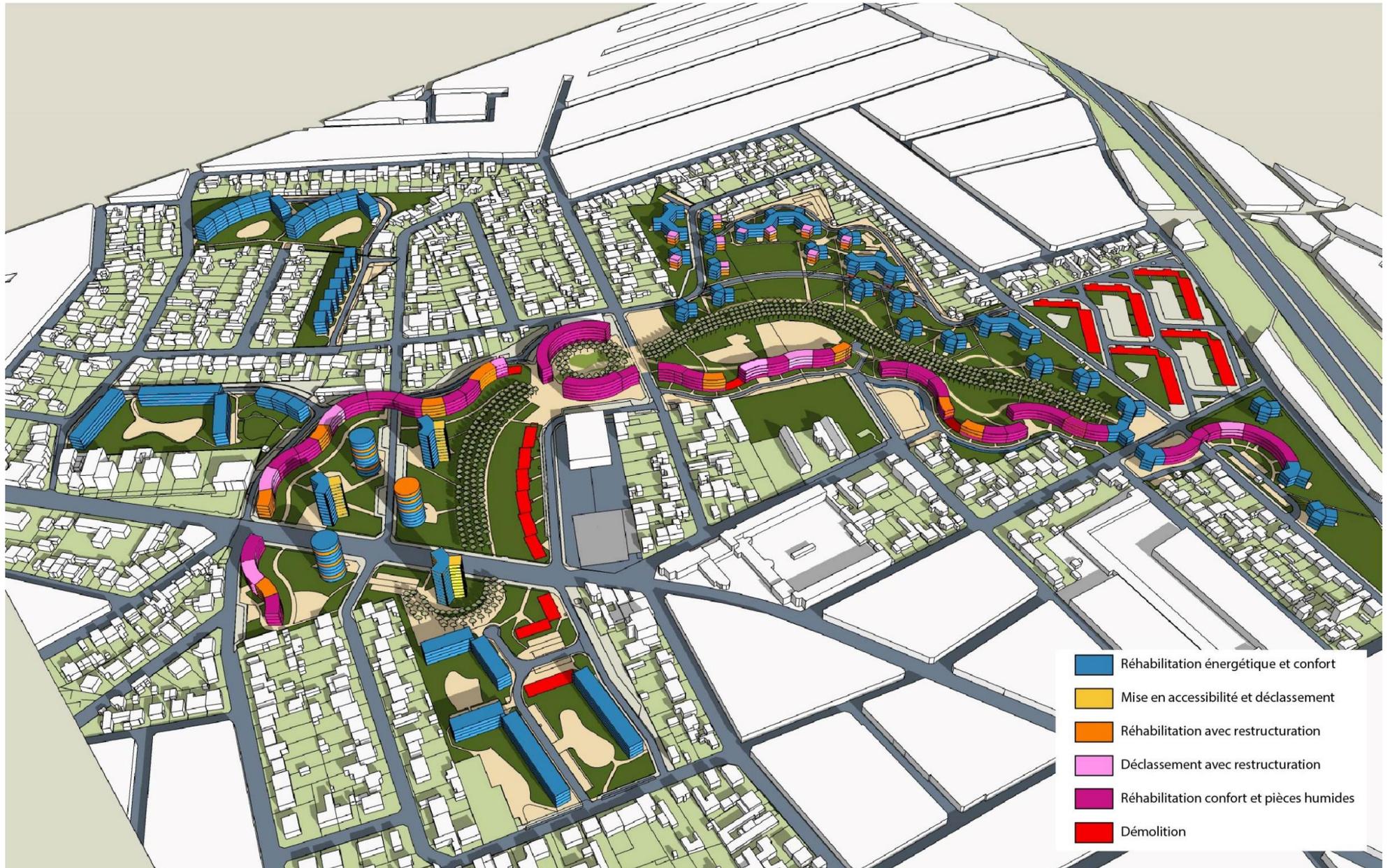
- 1. Présentation du projet**
- 2. Présentation de l'équipe MOS**
- 3. Nos engagements pour le relogement**

1

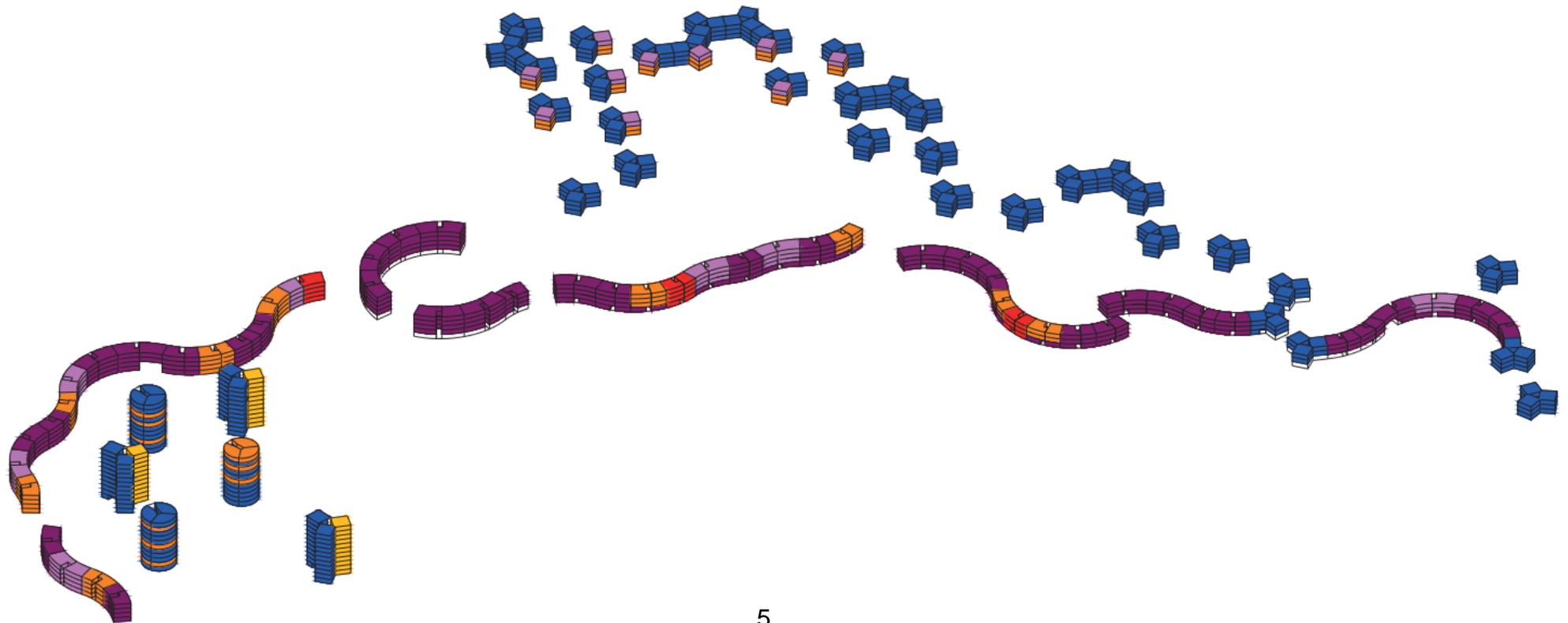


Présentation du projet

Le plan guide initial

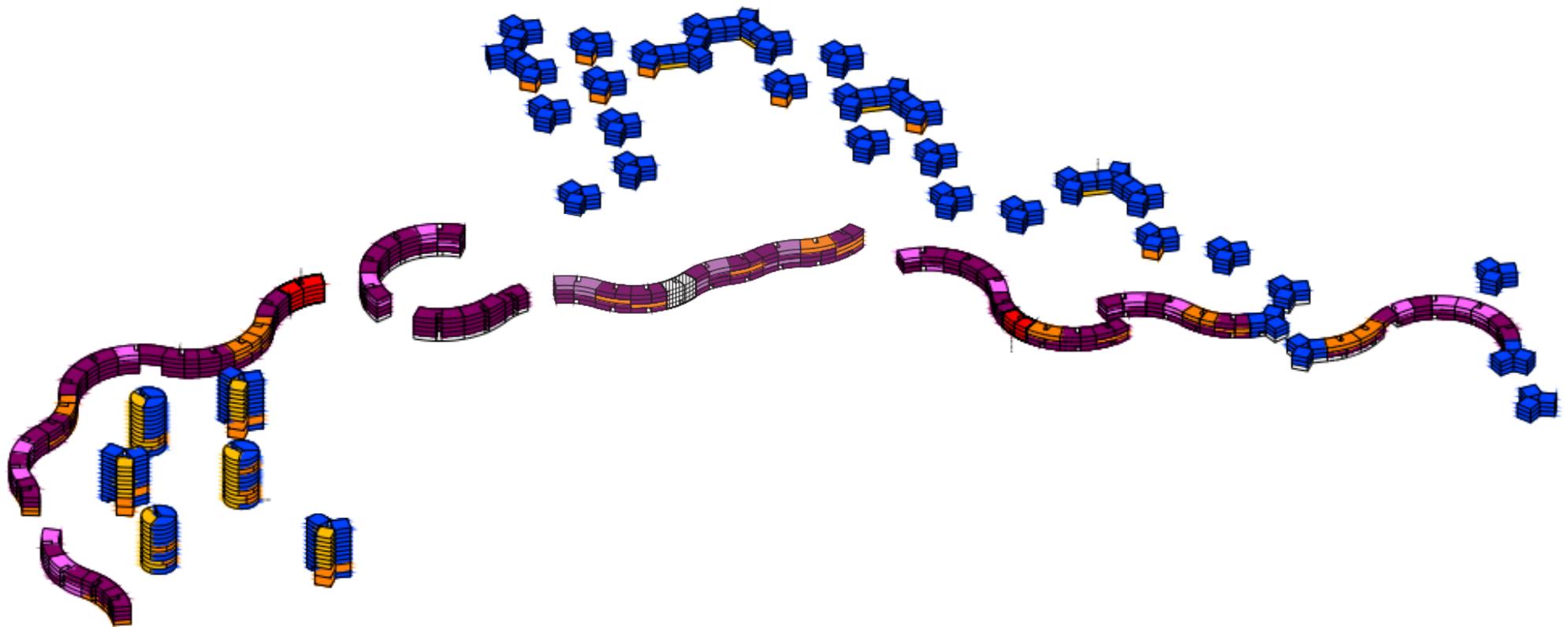


Répartition des travaux – Scénario initial



Répartition des travaux – principe retenu

- ▶ Localisation de logements restructurés dans le « diffus » sur le serpentin
- ▶ Des logements sont restructurés dans les tours pour améliorer l'accessibilité
- ▶ Des ajustements des types de logements pour conserver l'objectif d'amélioration du quartier



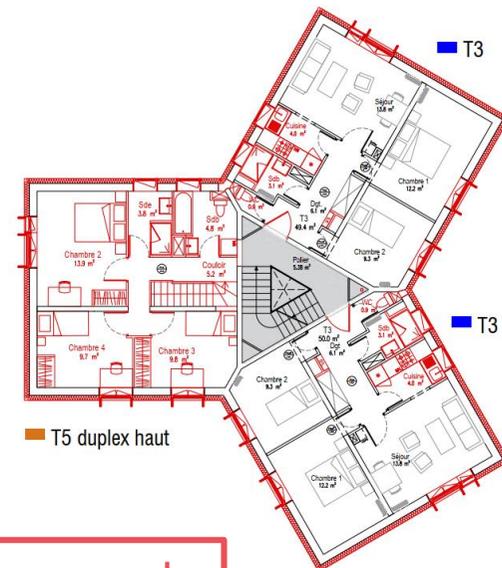
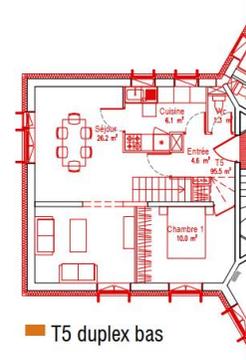
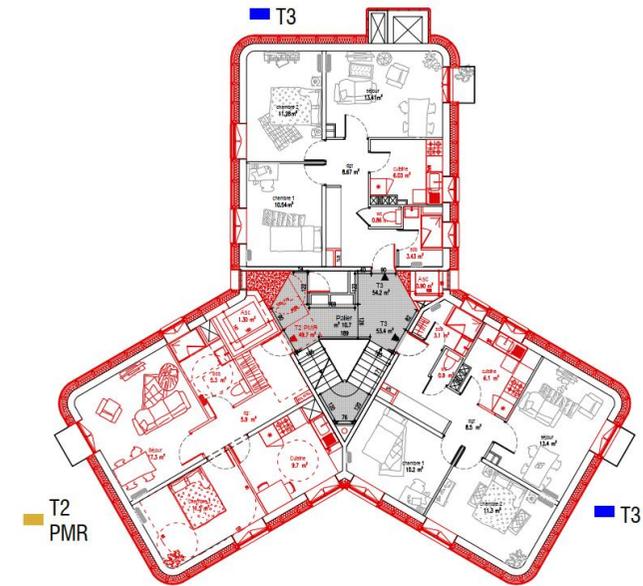
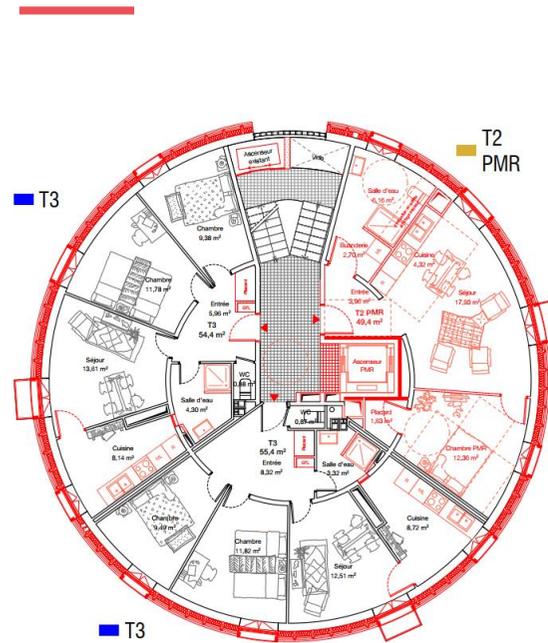
Principes de restructuration



Un ascenseur au cœur de chaque tour avec suppression d'une chambre dans un empilement de logements

Une création de T5 en duplex dans certains tripodes et dans les tours étoile

Une réhabilitation « classique » en site occupé (maintien du locataire dans le logement pendant les travaux) des autres logements



Plans provisoires en cours de
7 mise au point

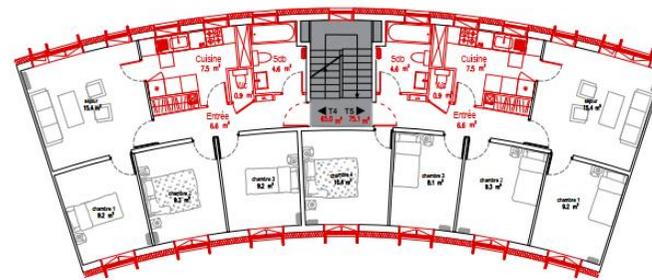
Principes de restructuration



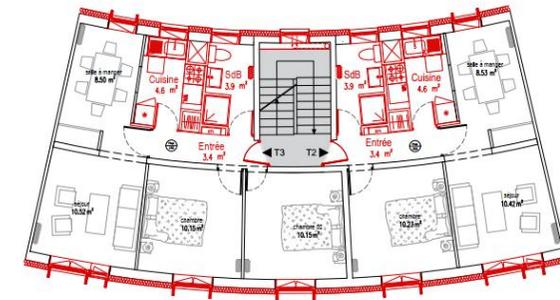
Des transformations de T4 en T3 et de T5 en T4

Des fusions de T2 et T3 pour former des T5

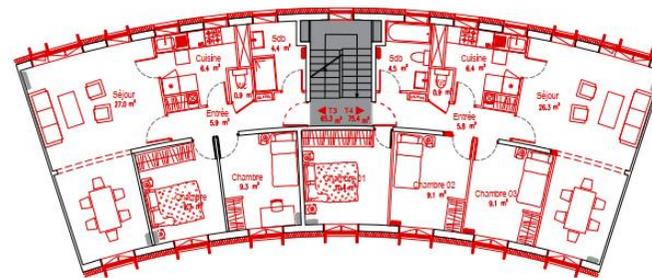
=> Des surfaces au type plus grandes après travaux avec une modification du nombre de pièce nécessitant un relogement



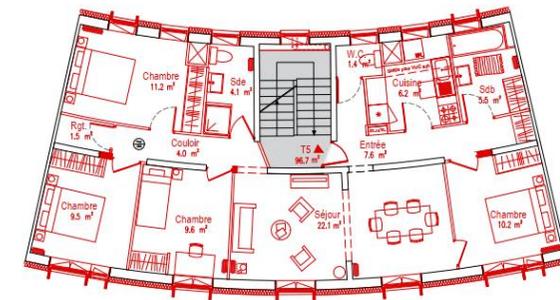
■ Plan d'un assemblage T4 et T5 autour d'une cage 36°



■ Plan d'un assemblage T2 et T3 autour d'une cage 26°



■ Plan d'un assemblage T3 et T4 autour d'une cage 36°



■ Plan du logement T5 autour d'une cage 26°

Plans provisoires en cours de mise au point

194

**Restructurations
à cibler**

146

Relogements

Critères de sélection des logements à restructurer

Sur la base des logements actuellement vacants

En tenant compte des demandes de mutation en cours

Sur la base de l'enquête sociale de 2019

Locataires ayant indiqué être favorables au relogement lors de l'enquête en 2019.

Et en fonction des impératifs techniques et architecturaux



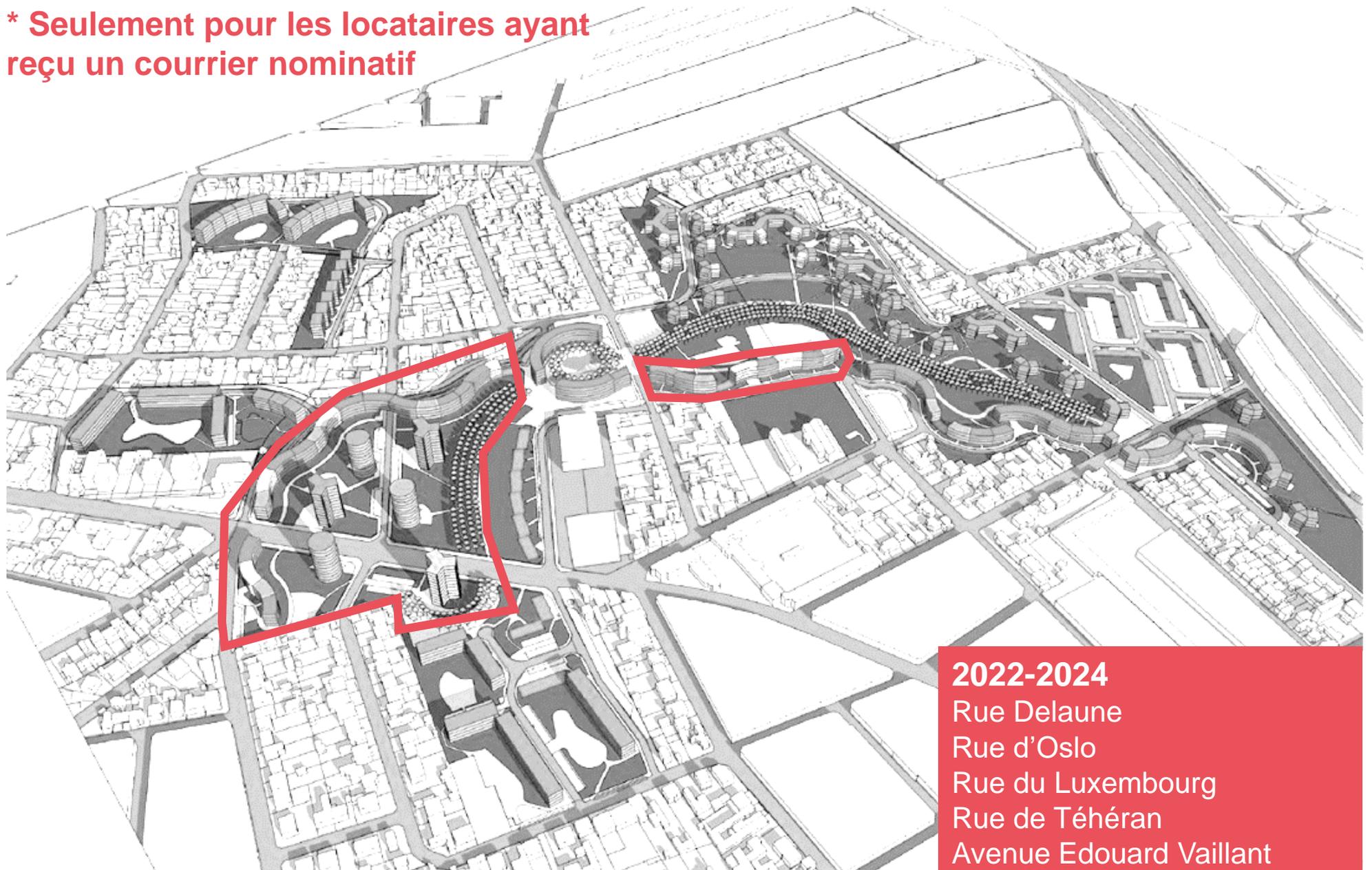
Annnonce des relogements

1. Un courrier transmis le 29/06/2022 par voie postale à chaque locataire concerné
2. Une réunion d'information collective le 07/07/2022 dans la salle Max Jacob
3. Un entretien individuel à partir du mois de juillet jusqu'en fin d'année

Sur les 146 relogements, 85 ont déjà émis le souhait d'être relogés
(demande de mutation ou enquête de 2019)

Quand serez-vous relogés?

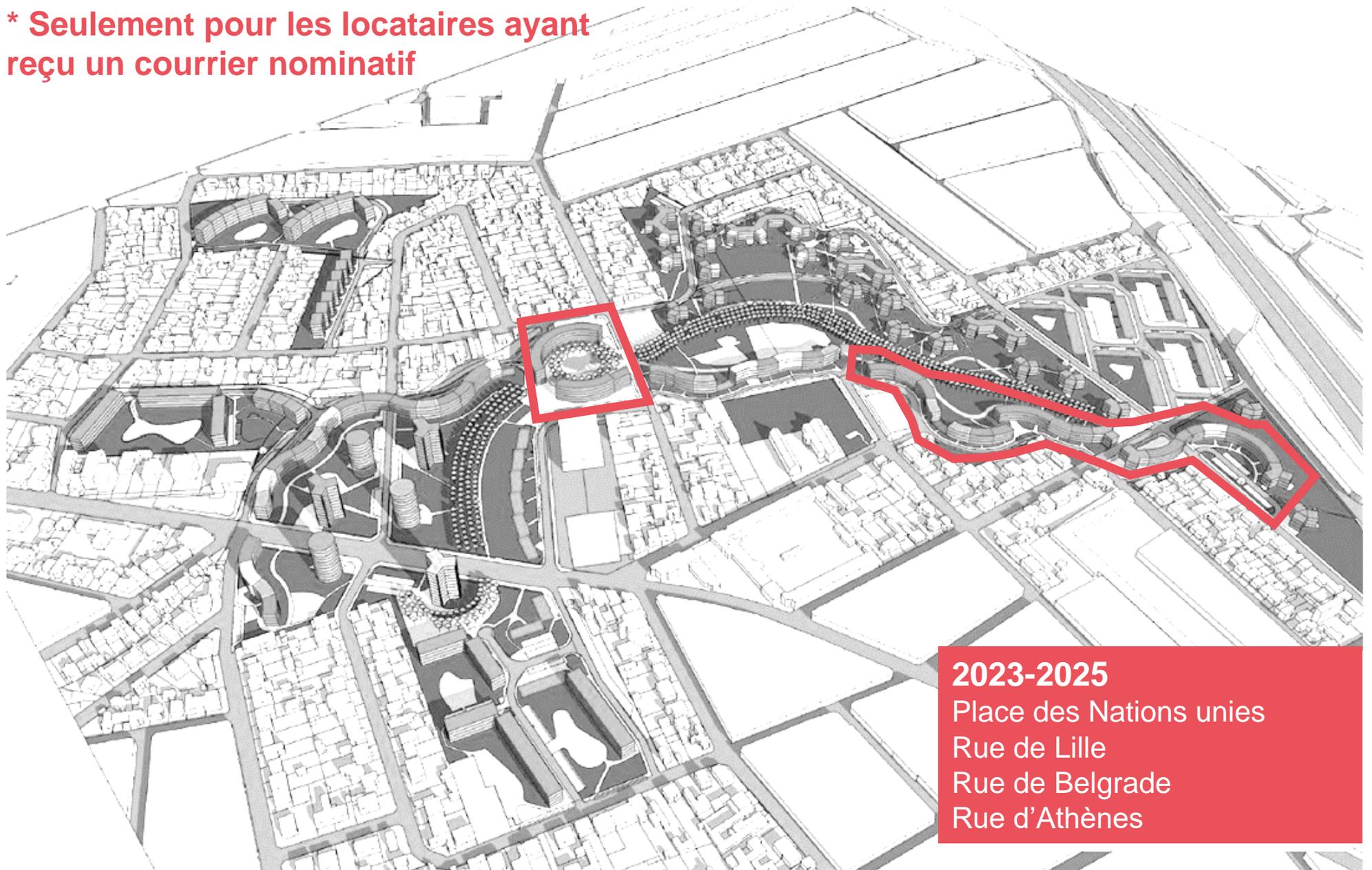
*** Seulement pour les locataires ayant reçu un courrier nominatif**



2022-2024
Rue Delaune
Rue d'Oslo
Rue du Luxembourg
Rue de Téhéran
Avenue Edouard Vaillant

Quand serez-vous relogés?

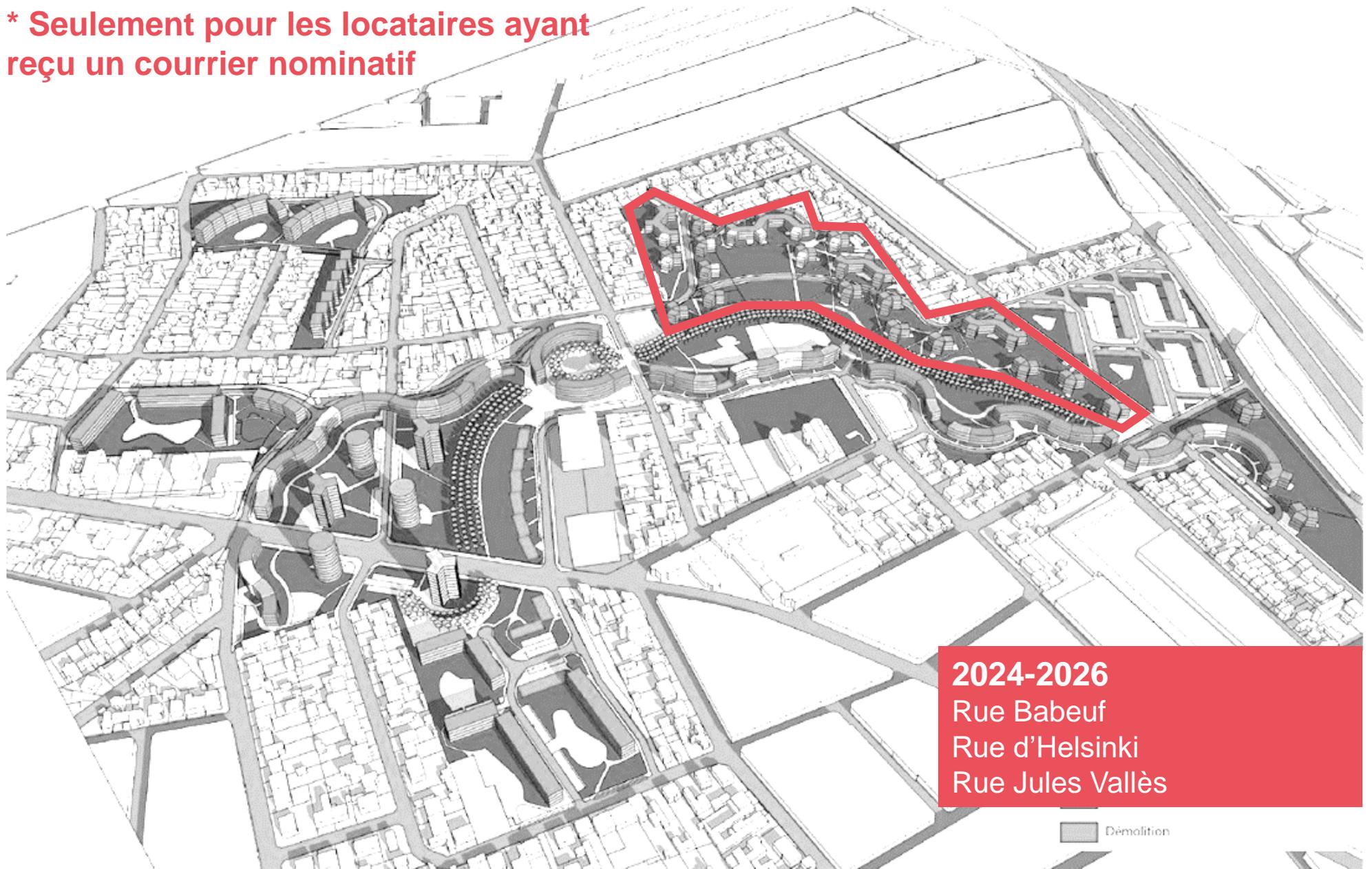
*** Seulement pour les locataires ayant reçu un courrier nominatif**



2023-2025
Place des Nations unies
Rue de Lille
Rue de Belgrade
Rue d'Athènes

Quand serez-vous relogés?

*** Seulement pour les locataires ayant reçu un courrier nominatif**



2024-2026
Rue Babeuf
Rue d'Helsinki
Rue Jules Vallès

■ Démolition

2



Présentation de l'équipe MOS

Le service maîtrise d'oeuvre sociale

Une équipe dédiée au relogement

- *Une chargée de relogement*
 - **Son rôle:**
 - préparer votre dossier de relogement,
 - vous accompagner lors de visites de logement
 - Interlocutrice privilégiée pendant tout le processus du relogement
- *Une conseillère sociale*
 - **Son rôle:**
 - En cas de difficultés, elle vous accompagne pour lever les obstacles à votre relogement
 - L'équipe pourra être renforcée en cas de nécessité

Des permanences se tiennent les mardi et mercredi à la maison des projets, 7 place de l'Europe

- **Les objectifs:**
 - rencontrer chaque locataire,
 - répondre aux questions au sujet de relogement lors d'un entretien individuel,
 - préciser les souhaits et les besoins en matière de futur logement,
 - constituer le dossier pour préparer les propositions de logement.

3



**Nos engagements
pour le relogement**

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 sera relogé ?

Qui est concerné par le relogement définitif ?

- Les locataires titulaire ayant reçu un courrier individuel, dont le logement sera démoli ou restructuré lourdement
- Les ménages inscrits dans une dynamique de résorption de la dette

Les modalités de votre relogement sont encadrées par le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et la charte locale de relogement de Bobigny.



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).
- justifié par une attestation administrative de domicile datant au minimum d'un an. (avis d'imposition)
- Ils doivent répondre aux conditions d'attributions pour un logement social
- Une seule proposition de logement par décohabitant

➤ 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**

➤ **votre souhait 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.

➤ **votre besoin 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 :
 - › Dans des immeubles **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% de l'ensemble des relogements effectués dans des logements neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans

Quel sera mon loyer ?

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

Conformément à la charte de relogement de Bobigny, **un ménage relogé, dans un logement de même surface vous paierez le même montant qu'actuellement une fois l'APL déduite.**

- › si vos revenus sont inférieurs à 60% du plafond PLUS :
votre reste à charge pour un logement de surface habitable égale reste constant
- › si vos revenus sont compris entre 60% et 100% du plafond PLUS :
votre reste à charge pour un logement de surface habitable 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

En fonction de l'offre disponible, nous veillons à respecter les souhaits de localisation exprimés par les locataires.

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 déménagement ?

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.

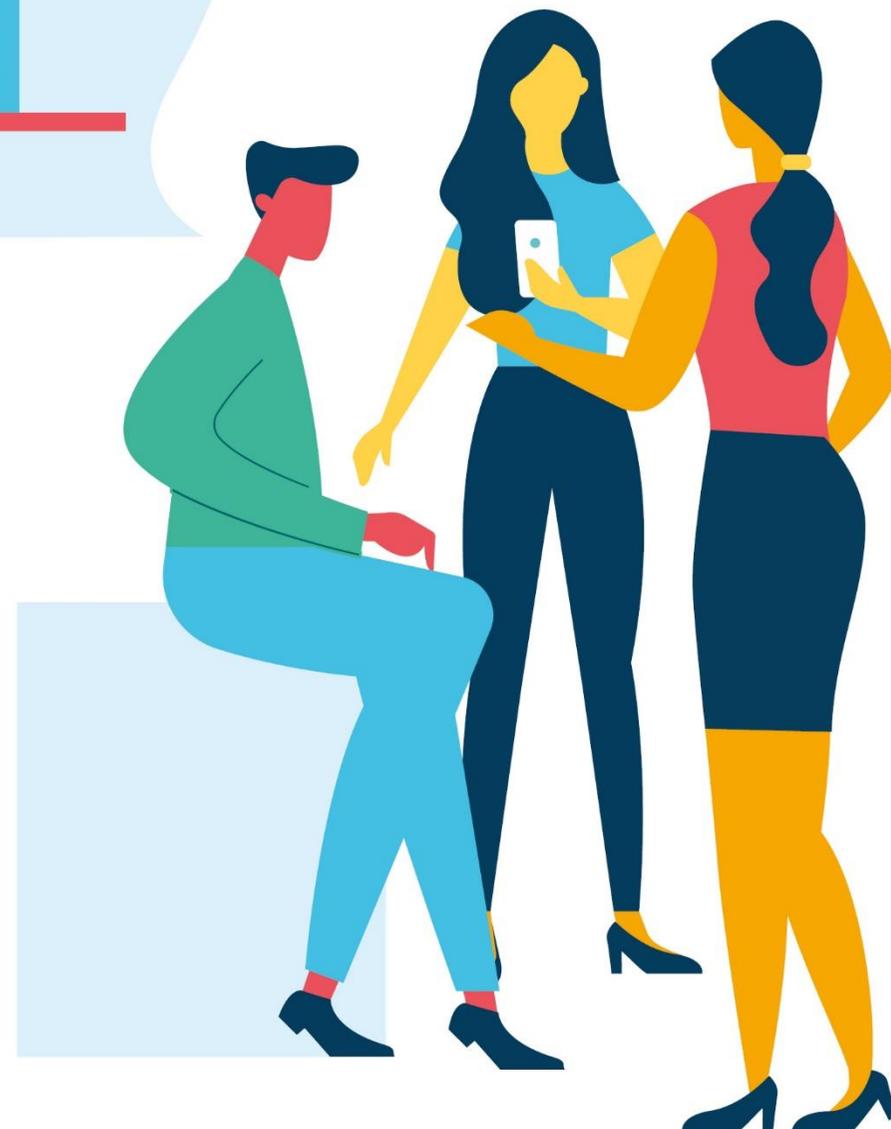




Merci!

Une question sur le logement ?

Permanence logement les mardi et mercredi à la
maison des projets, 7 place de l'Europe
9h30-12h 14h-17h00



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**

Opération sur site - 100

logements

dont 80 ANRU

Architecte en cours de désignation

2025

Cœur de Ville - 70

logements

dont 36 ANRU



2024

Îlot I1 ZAC Ecocité - 41 logements

dont 33 ANRU



2024

Îlot J2 ZAC Ecocité - 44 logements

dont 22 ANRU



2024

Rue Vallière - 46 logts sur 2 opérations

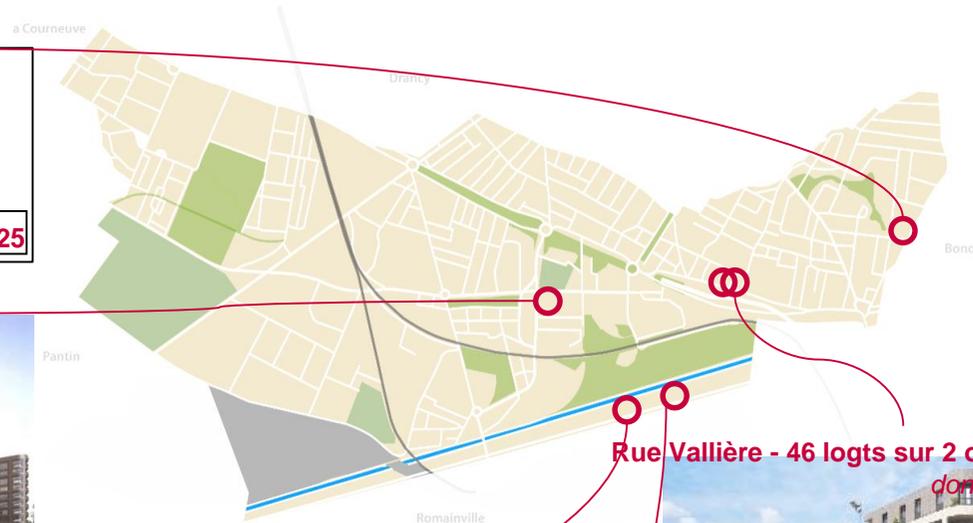
dont 33 ANRU



2023



2024



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