



**Est
Ensemble**
Grand Paris

**Programme National
de Requalification
des Quartiers Anciens Dégradés
Bagnolet – Montreuil**

Charte de relogement

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE.....	3
Article 1 : Les objectifs de la charte de relogement.....	5
Article 2 : Les principes du relogement.....	5
1. Les principes stratégiques du relogement.....	5
1.1 Proposer un relogement sur le quartier ou sur un périmètre élargi.....	5
1.2 Garantir un logement correspondant aux besoins et aux capacités des ménages	5
1.3 Proposer en priorité un logement durable dans le parc social.....	5
1.4 Proposer un accompagnement social adapté à la situation de chaque ménage	6
2. Les règles applicables au relogement	6
2.1 Principes de la mise en œuvre et du partenariat	6
2.2 Définition du relogement.....	6
2.3 Le cadre juridique général	6
2.4 Les ménages éligibles	7
2.5 Etablissement d'un plan stratégique de relogement.....	7
Article 3 : Planning prévisionnel des relogements.....	8
Article 4 : La mobilisation de l'offre.....	9
1. L'offre nouvelle	9
2. L'offre existante.....	9
3. Les relogements temporaires.....	9
4. Les structures d'habitat adapté.....	9
Article 5 : Les engagements des partenaires	10
1. La ville de Montreuil.....	10
2. La Ville de Bagnolet.....	10
3. L'Etat	10
4. Action Logement	10
5. Les bailleurs sociaux	11
6. Les opérations futures	11
Article 6 : L'organisation des relogements.....	12
1. Le pilotage du relogement	12
2. L'organisation du dispositif.....	12
2.1 Le comité de relogement.....	12
2.2 Le comité de suivi	12
2.3 La commission d'accompagnement social	12
3. Les modalités pratiques du relogement	12
3.1 Les propositions de logement	12
3.2 Le nombre d'offres de logement.....	13
3.3 Les attributions de logement	13
3.4 L'indemnité légale d'éviction locative	13
3.5 Les aides financières.....	14
3.6 La sécurisation des logements lors du départ des ménages	14
4. La coordination avec les services municipaux et départementaux	14
Article 7 : Durée de la Charte	14
Article 8 : Avenant	14
Article 9 : Suivi des engagements et évaluation	15
Annexe : tableau récapitulatif des engagements de relogement	17
Annexe 2 : carte du périmètre de relogement élargi à Montreuil et Bagnolet Erreur ! Signet non défini.	

PREAMBULE

Les villes de Montreuil et Bagnolet ont été sélectionnées en décembre 2009 par l'ANRU dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Le projet de requalification du quartier Coutures-Bas Montreuil sur les Villes de Bagnolet et Montreuil a pour objectif le traitement de l'habitat ancien dégradé par des opérations conjuguant d'une part, l'intervention publique d'aménagement dans le cadre de la ZAC Fraternité à Montreuil et d'une concession d'aménagement à Bagnolet et, d'autre part, l'incitation à la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU). L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble est le maître d'ouvrage de l'ensemble du projet intercommunal.

Les actions visent à requalifier le parc existant et à lutter contre l'habitat indigne. Les opérations d'aménagement se traduisent par des réhabilitations/restructurations lourdes, des démolitions d'immeubles insalubres, et par la production d'une offre nouvelle de logements accessibles à la population du quartier.

Leurs réalisations se déroulent sur une période de 6 ans, de l'année 2014 à l'année 2020. Elles nécessitent le relogement des ménages qui constitue un enjeu majeur pour la réussite du programme et la promotion du droit à un logement décent.

Concernant l'intervention publique de recyclage foncier, le programme de l'opération d'aménagement du PNRQAD prévoit :

- La démolition ou la réhabilitation lourde de 128 logements à Montreuil et de 87 logements à Bagnolet. Ces opérations nécessiteront le relogement d'environ 98 ménages résidant à Montreuil et 58 ménages résidant à Bagnolet, soit un total de 156 relogements au titre de l'action publique d'aménagement.
- la production d'environ 922 logements dans le périmètre :
 - Montreuil : 800 logements dont 399 logements sociaux,
 - Bagnolet : 122 logements dont 48 logements sociaux.

Concernant l'OPAH-RU, le programme d'incitation à la réalisation de travaux par les propriétaires privés porte sur 510 logements à Montreuil et 247 logements à Bagnolet.

La mise en œuvre de ces travaux nécessitera, dans certains cas, le relogement temporaire ou définitif des occupants, en particulier en substitution des propriétaires défaillants, suite à des arrêtés de péril ou d'insalubrité avec interdiction d'habiter. Le nombre de relogements nécessaires est estimé à 20 pour Montreuil et 20 pour Bagnolet, soit au total 40 relogements.

Le projet de requalification du quartier « les Coutures-Bas Montreuil » va donc générer, entre 2015 et 2020, environ **196 relogements** (118 à Montreuil et 78 à Bagnolet).

	AMENAGEMENT Intervention publique			OPAH-RU Réhabilitation de l'habitat privé	Total relogements
	Démolition/ Restructuration lourde	Production de logements sociaux	Relogements estimés	Relogements estimés	
MONTREUIL	128	399	98	20	118
BAGNOLET	87	48	58	20	78
TOTAL	215	447	156	40	196

La mise en œuvre de l'opération d'Aménagement « ZAC Fraternité » à Montreuil, de la concession d'Aménagement à Bagnolet et du suivi-animation des OPAH-RU sur les 2 villes a été confiée à la Société de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (SOREQA), opérateur spécialisé dans le traitement de l'habitat ancien.

Les conditions de l'exécution des missions de la SOREQA sont fixées dans :

- le traité de concession d'aménagement signé le 31 Mars 2014 par Est Ensemble et la SOREQA ;
- le traité de concession d'aménagement sur le quartier des Coutures à Bagnolet signé le 20 juillet 2015 par Est Ensemble et la SOREQA ;
- la convention OPAH-RU signée le 1er septembre 2014 par l'Etat, l'ANAH, Est Ensemble et la Ville de Montreuil ;
- la convention OPAH-RU signée le 2 Septembre 2015 par l'Etat, l'ANAH, Est Ensemble et la Ville de Bagnolet.

L'aménageur veille à la cohérence des phasages des opérations d'acquisition et de libération effective des lieux avant démolition ou réhabilitation lourde. Il assure la mise en œuvre des relogements et la bonne articulation avec l'ensemble des partenaires.

Pour mener à bien les relogements, la présente Charte définit le dispositif, fixe les modalités et les règles de partenariat.

Article 1 : Les objectifs de la charte de relogement

La convention pluri annuelle du PNRQAD de Montreuil-Bagnolet signée avec l'ANRU le 5 février 2013 prévoit à l'article 11 la signature d'une charte partenariale de relogement entre l'Etat, Est Ensemble, la Ville de Montreuil, la Ville de Bagnolet, Action Logement et les bailleurs sociaux.

La Charte de relogement définit les principes, les engagements de chacun des signataires et les modalités de mise en œuvre des relogements.

Les objectifs de la Charte de relogement consistent à :

- **Fixer les principes et modalités de mise en œuvre des relogements,**
- **Garantir le respect du droit des occupants dans le processus de relogement,**
- **Réserver en priorité les logements nécessaires en fixant les engagements des réservataires et des bailleurs sociaux,**
- **Définir les instances de pilotage.**

Article 2 : Les principes du relogement

1. Les principes stratégiques du relogement

Le relogement des ménages dans le cadre du PNRQAD s'articule autour des principes suivants :

1.1 Proposer un relogement sur le quartier ou sur un périmètre élargi

L'un des objectifs du PNRQAD inscrit dans la convention pluriannuelle ANRU du 5 février 2013, est de permettre à la population actuelle du quartier qui le souhaite d'y rester. Dans la mesure du possible, le relogement sur le quartier ou sur un périmètre élargi sera donc privilégié pour tous les ménages qui en font la demande.

Pour Montreuil, le périmètre élargi correspond au secteur dit « Grand Centre ». Pour Bagnolet, le périmètre élargi comprend les quartiers « Centre sud », « Centre », « Malassis » et « La Noue » (cf. carte en annexe).

Le relogement sera assorti, pour les ménages qui le demandent, d'un droit de priorité pour l'attribution d'un logement compris dans l'opération (art L.314-2 du code de l'Urbanisme), sous réserve qu'ils remplissent les conditions d'accès au logement social. La demande de réintégration émise par le locataire (lettre A/R et ou décision du juge de l'expropriation) sera alors annexée à l'acte de cession de la parcelle.

1.2 Garantir un logement correspondant aux besoins et aux capacités des ménages

La situation globale de chaque ménage (ressources, composition familiale, lieu de travail, emploi, handicap, réseau social, ...) sera prise en compte pour élaborer les propositions de relogement correspondant aux besoins exprimés. Le taux d'effort et reste à charge devront être compatibles avec les ressources du ménage.

1.3 Proposer en priorité un logement durable dans le parc social

Le relogement devra permettre une trajectoire résidentielle ascendante, dans un logement de qualité et sur la ville.

La priorité sera donnée au relogement dans le parc social conventionné pour les ménages remplissent les conditions d'accès. Il sera toutefois possible de proposer aux ménages, en fonction de leurs possibilités et de leurs besoins, un hébergement intermédiaire (hôtel, centre d'hébergement, logement relais) avant un relogement définitif.

1.4 Proposer un accompagnement social adapté à la situation de chaque ménage

Un accompagnement social lié au logement (ASLL) sera réalisé par le prestataire de la SOREQA pour tous les ménages dont la situation sociale, administrative et financière nécessite une préparation afin d'accéder dans les meilleures conditions possibles à un relogement définitif et s'y maintenir. Cet accompagnement social se poursuivra si besoin après relogement.

2. Les règles applicables au relogement

2.1 Principes de la mise en œuvre et du partenariat

Pour mettre en œuvre les relogements temporaires et définitifs, la SOREQA s'appuie sur une équipe d'ingénierie juridique et sociale et sur son prestataire chargé de l'accompagnement social.

La prise en charge du relogement par les réservataires et bailleurs concerne l'ensemble des ménages éligibles au relogement, tel que définit ci-après, qui figureront dans les plans de relogement établis à l'immeuble par la SOREQA.

Les partenaires s'engagent à réunir l'ensemble des conditions permettant de garantir, pour les ménages concernés, un logement durable en adéquation avec leur situation économique et leur taille.

La participation au dispositif de relogement constitue un engagement dans la durée, jusqu'au relogement définitif.

D'une manière générale, les partenaires s'engagent à :

- Assumer la responsabilité collective du projet,
- Garantir le respect du droit au relogement des ménages identifiés dans les plans de relogement,
- Mobiliser une offre de relogement adaptée,
- Participer aux dispositifs de pilotage mis en place,
- Mobiliser l'ensemble de leurs services opérationnels pour garantir le bon déroulement du processus,
- Travailler en étroite coordination et en transparence avec l'équipe relogement de la SOREQA et avec Est Ensemble.

2.2 Définition du relogement

Le relogement s'entend comme :

- Le recensement des besoins,
- L'élaboration du plan de relogement,
- L'accompagnement administratif et social des familles afin de réunir les conditions d'un changement réussi de résidence,
- La recherche de propositions de logement adaptées à la situation de ces familles,
- L'organisation et le suivi des propositions et du processus d'attribution d'un logement,
- La prise en charge des frais de déménagement,
- La mise en place d'un accompagnement social lié au logement avant, pendant et après relogement dès lors que cela s'avère nécessaire.

2.3 Le cadre juridique général

La présente Charte concerne les ménages occupant des immeubles ciblés par les traités de concession d'aménagement entre Est Ensemble et la SOREQA et pour lesquels le relogement est justifié par :

- Les opérations d'aménagement qui nécessitent l'éviction définitive des occupants. Les règles de protection sont régies par les articles L. 314.1 et suivants du code de l'urbanisme, et la loi du 1 septembre 1948 - Article 13 bis
- Relogements dans le cadre d'une interdiction définitive d'habiter suite à un arrêté municipal ou préfectoral, lorsque la collectivité publique ayant pris l'initiative de l'OPAH doit se substituer aux

propriétaires défaillants, en vertu des dispositions des articles 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.

- Hébergement temporaire et réintégration du logement d'origine s'il correspond aux besoins du ménage, dans le cas d'interdiction temporaire d'habiter suite à un arrêté municipal ou préfectoral, lorsque la collectivité publique ayant pris l'initiative de l'OPAH doit se substituer aux propriétaires défaillants, en vertu des dispositions des articles 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation.

2.4 Les ménages éligibles

Les ménages éligibles sont les occupants des immeubles tels qu'ils sont définis par l'article 521-1 du Code de la construction et de l'habitation : « l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous locataire, ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale ».

Sont considérés éligibles, les occupants de bonne foi recensés au moment du diagnostic social, nominativement identifiés dans le cadre du plan de relogement, à savoir :

- Les locataires : occupants disposant d'un titre d'occupation (y compris baux meublés, location hôtelière, baux verbaux...) ou ménages dont le bail est résilié mais qui respectent un plan d'apurement signé avec le bailleur ou pris en application de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005.
- Les propriétaires occupants en résidence principale, qui s'engagent à céder leur bien en « valeur occupée » à l'aménageur, qui sont disposés à être relogés dans le parc social et qui remplissent les conditions d'accès, bénéficient d'un droit au relogement. Ce droit est effectif dès la date de cession du bien.
- Les décohabitants : ascendants et descendants directs de l'occupant en titre avec demande de décohabitation, sous condition de ressources suffisantes et d'une durée de résidence probante dans le logement d'au moins 1 an, l'adresse du dernier avis d'imposition faisant foi.
- Les autres situations particulières : les ménages et personnes hébergés par un ménage occupant et les occupants sans droit ni titre ne bénéficient d'aucun droit au relogement. Le relogement ou l'hébergement de ces ménages pourra être mis en place, à titre social et de façon exceptionnelle. Ces situations seront examinées au cas par cas en comité de suivi qui validera l'orientation exceptionnelle au titre de leur vulnérabilité et l'intégration dans le plan de relogement.

2.5 Etablissement d'un plan stratégique de relogement

Le nombre exact des ménages à reloger, la définition de leur besoin de relogement en matière de typologie, loyer, localisation, et d'accompagnement social seront précisés à l'issue de diagnostics sociaux réalisés à partir de la prise de possession des immeubles par l'aménageur.

Dans les immeubles concernés par l'OPAH RU, les besoins d'hébergement et de relogement ne seront présumés/connus qu'à l'issue des enquêtes réalisées auprès des occupants et ne seront connus définitivement que lorsque l'obligation de reloger ou d'héberger n'aura pas été réalisée par le propriétaire.

La définition des besoins adaptés aux situations économiques et sociales donnera lieu à l'établissement d'un Plan Stratégique de Relogement par immeuble.

Article 3 : Planning prévisionnel des relogements

Sauf en cas d'arrêté interdisant l'habitation, les relogements ne pourront être engagés qu'après la prise de possession des immeubles par l'aménageur. Le planning prévisionnel sera adapté au fur et mesure des acquisitions.

La plus forte proportion de relogements aura lieu au cours des années 2016 à 2018.

Les hébergements ou relogements réalisés par substitution aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH ne seront engagés qu'après mise en demeure infructueuse adressée au propriétaire.

MONTREUIL

Année	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Aménagement	8	40	40	10		98
OPAH-RU		5	5	5	5	20
TOTAL	8	45	45	15	5	118

BAGNOLET

Année	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Aménagement	2	20	20	12	4	58
OPAH-RU	4	4	4	4	4	20
TOTAL	6	24	24	16	8	78

Article 4 : La mobilisation de l'offre

1. L'offre nouvelle

Les logements sociaux neufs réalisés pendant la phase des relogements du PNRQAD seront mobilisés prioritairement. Le relogement dans cette offre nouvelle se fera par ordre de priorité dans des logements livrés :

- à l'intérieur du périmètre PNRQAD,
- dans les quartiers Bas Montreuil/Grand Centre, et Coutures/Centre Bagnolet,
- sur les territoires des villes.

A l'intérieur du périmètre PNRQAD, les opérations comprenant des logements sociaux ne seront livrées qu'à partir de 2019 / 2020. L'offre nouvelle sera donc principalement mobilisée sur la livraison de programmes sociaux construits hors du périmètre PNRQAD.

2. L'offre existante

Une grande partie des logements sociaux neufs sera livrée après la phase de relogements opérationnels du PNRQAD. Il importe donc de mobiliser l'offre existante, par ordre de priorité :

- à l'intérieur du périmètre PNRQAD,
- dans le périmètre élargi : Bas Montreuil/Grand Centre et Coutures/Centre/Malassis/La Noue Bagnolet,
- sur les territoires des villes.

3. Les relogements temporaires

Pour répondre à des besoins d'hébergement du fait du caractère d'urgence lié à l'état du bâti, ou pendant une période de travaux dans le logement, ou du fait de la situation personnelle des ménages, un dispositif « logement-relais » est créé.

- La Ville de Montreuil mettra à disposition de la SOREQA, soit à titre gracieux en cas de gros travaux mis à la charge du preneur soit à titre onéreux, 12 logements de son patrimoine privé entre 2015 et 2020. La Soreqa sous louera aux ménages pour un loyer n'excédant pas le plafond du PLA.I ou du PLUS selon la situation financière des occupants. Le Dispositif Municipal d'Hébergement géré par le SCHS pour la mise à l'abri pendant la durée des travaux d'éradication au plomb pourra être sollicité, les frais étant supportés par le propriétaire dans le cadre de l'OPAH ou par l'aménageur en cas d'acquisition publique. L'OPHM louera au moins 3 logements à l'association d'intermédiation locative mandatée par la Soreqa et agréée par l'Etat pour sous louer à des ménages en difficultés conformément à l'art. 365-1 du CCH.
- A Bagnolet, le dispositif d'hébergement est encore en cours de réflexion. L'OPHB louera au moins 3 logements à l'association d'intermédiation locative mandatée par la Soreqa et agréée par l'Etat pour sous louer à des ménages en difficultés conformément à l'art. 365-1 du CCH.

Ce dispositif n'exclut pas la mobilisation des structures alternatives existantes (CHRS, hôtel social, résidences sociales, SOLIBAIL, etc...) que les partenaires, en particulier l'Etat et les Villes sollicités par la SOREQA, pourront proposer prioritairement pour répondre à des besoins particuliers.

Ainsi le plan de relogement tiendra compte à la fois de l'accès au logement temporaire ou dans des structures d'hébergement et dans un deuxième temps de l'accès au logement social.

4. Les structures d'habitat adapté

La mobilisation portera sur des logements sociaux de droit commun mais aussi sur des structures spécifiques. Notamment, les solutions de logements adaptés aux personnes âgées ou travailleurs migrants âgés seront mobilisées pour reloger de manière prioritaire les ménages concernés par les démolitions et qui souhaiteraient y accéder.

Article 5 : Les engagements des partenaires

Tous les partenaires s'engagent à partager l'effort de relogement en mobilisant des logements de leurs contingents, au profit des opérations de requalification du quartier Bas Montreuil/Les Coutures. Ils s'engagent à accorder une priorité de relogement dans les constructions neuves ou existantes situées sur les communes de Montreuil et Bagnolet.

La prise en charge des ménages présentant des difficultés économiques et /ou sociales s'effectuera de façon équilibrée entre les bailleurs partenaires.

Les engagements de relogement pris pour mener à bien le programme du PNRQAD n'exonèrent pas les partenaires des engagements nécessaires à des projets de rénovation urbaine (PRU) en cours ou futurs sur les villes de Montreuil et Bagnolet.

1. La ville de Montreuil

La Ville de Montreuil s'engage à mobiliser sur son contingent 25 logements sur la durée du PNRQAD. Elle privilégiera la construction neuve de logements sociaux à Montreuil en proposant 25% de ses réservations correspondant à l'offre nouvelle.

2. La Ville de Bagnolet

La Ville de BAGNOLET s'engage à mobiliser sur son contingent 15 logements sur la durée du PNRQAD. Elle privilégiera la construction neuve de logements sociaux à Bagnolet en proposant 25% de ses réservations correspondant à l'offre nouvelle.

3. L'Etat

L'Etat s'engage à mobiliser sur ses contingents 40 logements pendant la durée du PNRQAD. Il privilégiera la construction neuve de logements sociaux à Montreuil et Bagnolet et dans les communes limitrophes en proposant 25% de ses réservations correspondant à l'offre nouvelle.

4. Action Logement

Action Logement s'engage à mobiliser son contingent en mettant à disposition des logements pour un tour. Il s'engage à mutualiser et à croiser avec les services des villes les informations concernant les demandes de logement émanant de salariés résidant dans le périmètre du PNRQAD. Ces logements répondront aux besoins des ménages ayant une demande de logement active, résidant dans le périmètre PNRQAD et dont la situation répond aux critères suivants :

- Les jeunes de moins de 30 ans inscrits comme demandeurs de logement et salariés du secteur privé non agricole ou en formation professionnelle ou en alternance ou apprentissage, CDD, demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi.
- Les salariés et les demandeurs d'emploi¹ désignés comme prioritaires au titre du DALO.

La mobilisation d'Action Logement pour partager l'effort de relogement intervient en complément des engagements pris par les autres partenaires signataires de la charte. Dans le prolongement de cet effort de relogement, Action Logement étudiera avec attention les opportunités potentielles de développement d'une offre nouvelle de logements, notamment en accession sociale à la propriété ou en locatif intermédiaire, qui pourraient exister, dans le cadre du PNRQAD, sur les territoires de Montreuil et Bagnolet.

¹ Au sens de la définition de l'INSEE, les demandeurs d'emploi sont les personnes qui s'inscrivent à Pôle Emploi. Ces demandeurs sont enregistrés à Pôle Emploi dans différentes catégories de demandes d'emploi en fonction de leur disponibilité, du type de contrat recherché et de la quotité de temps de travail souhaité.

5. Les bailleurs sociaux

Les bailleurs partenaires s'engagent à mobiliser des logements sur leur contingent propre et à intervenir auprès des réservataires de leur patrimoine (hors contingents municipal, préfectoral et Action Logement, lorsque des engagements sont pris par ailleurs) pour demander l'attribution pour un tour des logements qui leur sont réservés.

Les engagements des bailleurs pour participer à l'effort de relogement sont pris, soit en raison de leur importance sur les villes, soit en contrepartie de projets de construction qu'ils pourront développer sur les territoires de Montreuil et Bagnolet.

En qualité de partenaires majeurs des collectivités et de leur importance patrimoniale sur les territoires, les Offices Publics de l'Habitat participent à l'effort de relogement. Ainsi, sur contingent propre, l'OPH de Montreuil s'engage à reloger 15 ménages, l'OPH de Bagnolet s'engage à reloger 10 ménages.

LOGIREP s'engage à reloger sur son contingent propre 3 ménages compte tenu du partenariat avec la ville de Bagnolet.

I3 F s'engage à reloger 15 ménages sur son contingent propre pendant la durée de l'opération en contrepartie de droits à construire situés dans l'ilot Fraternité de la ZAC Fraternité.

OSICA s'engage à reloger sur son contingent propre 14 ménages pendant la durée de l'opération en contrepartie de droits à construire situés dans les ilots Voltaire et Richard Lenoir de la ZAC Fraternité.

VILOGIA s'engage à reloger 5 ménages sur son contingent propre pendant la durée de l'opération en contrepartie de droits à construire des logements à construire situés 92 rue Victor Hugo à Bagnolet.

LOGISTRANSPORT s'engage à reloger sur son contingent propre 14 ménages pendant la durée de l'opération en contrepartie de droits à construire situés dans l'ilot Paul Eluard et dans l'ilot Paul Bert de la ZAC Fraternité.

PARIS HABITAT s'engage à reloger sur son contingent propre 10 ménages pendant la durée de l'opération.

6. Les opérations futures

Un certain nombre d'opérations de construction de logements sociaux sont en cours d'étude sur les territoires des deux communes de Bagnolet et Montreuil. Les bailleurs sociaux qui seront retenus dans le cadre de ces projets devront s'engager à prendre en charge une partie des relogements du PNRQAD. Les engagements de relogement seront intégrés sous forme d'avenant à la charte de relogement.

Article 6 : L'organisation des relogements

La mobilisation de l'ensemble des partenaires et la tenue d'instances régulières permettant d'assurer le suivi de l'avancement du relogement sont essentielles à la réussite du dispositif.

1. Le pilotage du relogement

La coordination générale des opérations dans le cadre du PNRQAD est assurée par le chef de projet PNRQAD à Est Ensemble. Il veille à ce titre à la cohérence du dispositif de relogement avec les projets de requalification. Le dispositif de relogement est piloté par la Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain de Est Ensemble et la SOREQA en assure la mise en œuvre.

2. L'organisation du dispositif

2.1 Le comité de relogement

Il se réunit chaque semestre pour examiner l'avancement des relogements, les difficultés et prendre les décisions adéquates. Organisé et piloté par Est Ensemble, le comité comprend les services logement des villes et de l'Etat, l'aménageur, les représentants des signataires de la Charte, les partenaires et prestataires extérieurs en fonction des besoins. Il suit et valide le travail réalisé par l'opérateur en charge du relogement. Il veille au respect des échéances en matière de relogement.

2.2 Le comité de suivi

Il réunit une fois par mois l'opérateur SOREQA, l'équipe opérationnelle d'Est Ensemble, les services logement des Villes et de l'Etat. La commission détermine les orientations après diagnostic social, suit le plan de relogement et son évolution. La SOREQA organise et anime la réunion, prépare et complète au fur et à mesure le tableau de suivi des relogements, rédige le compte rendu.

2.3 La commission d'accompagnement social

Elle réunit une fois par trimestre les travailleurs sociaux de l'opérateur et de son prestataire chargé de l'accompagnement social, les représentants des Services Sociaux Départemental et municipal et de tout autre service médico-social chargé du suivi social des ménages.

Elle permet la coordination entre les intervenants sociaux, la validation et le suivi des accompagnements sociaux à engager avec l'accord des ménages concernés pour favoriser le projet de relogement ou d'hébergement.

Outre ces instances spécifiques, le relogement sera systématiquement abordé lors des instances techniques et stratégiques de suivi du projet PNRQAD :

- Le Comité de Pilotage du PNRQAD qui se réunit 1 fois par an et est chargé d'arrêter les orientations stratégiques et politiques nécessaires à la réussite du projet. Dans ce cadre la Soreqa fournira des éléments récapitulants les tableaux de bord du relogement permettant d'apprécier le déroulement du processus.
- Les Comités Techniques du PNRQAD, pilotés et animés par le chef de projet, Ils valident les priorités de relogement en lien avec les priorités opérationnelles, l'état d'avancement du plan de relogement.

3. Les modalités pratiques du relogement

Le volet opérationnel du relogement du PNRQAD est assuré par la SOREQA.

3.1 Les propositions de logement

Sur la base du diagnostic social de chaque ménage réalisé dès l'acquisition d'un immeuble, la SOREQA définit le besoin de logement ou d'hébergement, élabore puis actualise le plan de relogement.

La SOREQA confie à un prestataire l'accompagnement social des ménages avant, pendant et après relogement pendant six mois en moyenne. Selon les besoins, celui-ci met en place les dispositifs permettant de faciliter le relogement (prêts CAF, FSL, ASLL, dispositifs d'intermédiation locative, baux glissants...).

La SOREQA présente les candidatures et leurs besoins de logement aux réservataires et aux bailleurs signataires de la présente convention.

Les réservataires et les bailleurs transmettent leurs propositions de logement accompagnées d'une fiche de visite. Le loyer devra être compatible avec les ressources des ménages.

Afin d'être considérées comme recevables par le juge dans le cadre de l'expropriation, ces offres seront effectuées par écrit et feront référence explicitement à l'opération d'aménagement en cours.

Les ménages font connaître leur réponse après avoir visité tout logement proposé et tout refus devra être motivé par écrit.

3.2 Le nombre d'offres de logement

- Cas des opérations d'aménagement nécessitant l'éviction définitive des occupants :
Suivant l'article L314-2 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de relogement sera satisfaite par la présentation au ménage de deux offres de logement dans la commune ou les communes limitrophes et correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Si l'occupant refuse les deux offres, une procédure judiciaire de validation de la dernière offre sera ensuite mise en œuvre et le cas échéant, une troisième et dernière proposition de logement sera faite avant l'exécution de cette validation.
- Cas des relogements réalisés en substitution à une personne privée lorsque le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril avec interdiction définitive d'habiter, et en cas de carence du propriétaire :
En application de l'article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, il sera fait aux locataires une proposition de logement dans la limite de trois offres correspondant à leurs besoins et leurs possibilités.
- Cas des relogements réalisés en substitution à une personne privée lorsque le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril avec interdiction temporaire d'habiter, et en cas de carence du propriétaire :
Si le logement d'origine est adapté à la composition familiale, une offre d'hébergement temporaire des occupants est formulée dans le cadre de la présente charte, suivie d'un retour dans le logement d'origine après travaux.
Si le logement d'origine est inadapté à la composition familiale, avec une situation de sur-occupation au sens du Code de la Construction et de l'Habitat, il sera fait à l'occupant, une proposition de relogement définitif dans la limite de trois offres correspondant à leurs besoins et leurs possibilités.
- Cas des relogements à titre social :
Une seule offre sera présentée dès lors qu'elle répond, sur le territoire de la métropole, aux capacités financières et aux besoins (typologie et distance raisonnable avec le lieu de travail).

3.3 Les attributions de logement

Le dossier présenté en commission d'attribution comportera le rapport social de la SOREQA ou de son prestataire chargé de l'accompagnement social.

3.4 L'indemnité légale d'éviction locative

Pour les ménages relogés dans le cadre de l'opération d'aménagement et en application de l'art. L 314-1 du Code de l'Urbanisme, une indemnité d'éviction locative sera proposée à l'amiable par la SOREQA selon un barème forfaitaire qui comprend les frais de déménagement, d'éviction personnelle et d'éventuels travaux de

moins de 5 ans. Si le ménage demande que le déménagement soit réalisé par le prestataire de la SOREQA, l'indemnité sera réduite d'autant. A défaut d'accord amiable, l'indemnité sera fixée par le juge de l'expropriation.

3.5 Les aides financières

Le dépôt de garantie est à la charge des ménages. Selon les besoins, le prestataire chargé de l'accompagnement social sollicitera les aides financières de droit commun pour faciliter l'accès au logement auprès du FSL, LOCAPASS, de la CAF, du CCAS, etc.

3.6 La sécurisation des logements lors du départ des ménages

Pour les relogements réalisés dans le cadre de l'aménagement, la SOREQA assure la sécurisation (démolitions partielles, coupure des compteurs, portes de protection, murages) des logements devenus vacants et concomitamment au départ des ménages.

Dans le cadre de l'OPAH, en cas d'arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter, la sécurisation du logement après le départ de l'occupant est à la charge du propriétaire ou est réalisée par la commune en substitution au propriétaire défaillant et à sa charge.

4. La coordination avec les services municipaux et départementaux

Pour assurer la bonne mise en œuvre des relogements ou hébergements, la SOREQA et son prestataire chargé de l'accompagnement social s'appuieront sur la mobilisation :

- des services logement de Montreuil et Bagnolet.
- des services « saturnisme » et PMI des villes.
- des services sociaux locaux : Les ménages continueront d'être suivis par les services sociaux qu'ils connaissent en coordination avec le prestataire qui assurera les missions spécifiques au relogement. Ces services sociaux apporteront leur expertise sociale et locale lors des commissions « accompagnement social ».
- des SCHS en fonction des besoins de coordination et d'échange d'information, notamment pour des mises en sécurité de sites suite à des relogements dans le cas d'interdictions définitives à l'habitation. Ils seront régulièrement informés des adresses et logements concernés.

Article 7 : Durée de la Charte

La Charte sera exécutoire à la date de sa signature et prendra fin au terme d'une période de 6 mois suivant le relogement du dernier ménage concerné par le plan de relogement dans le cadre du PNRQAD Montreuil/Bagnolet.

Article 8 : Avenant

Les parties conviennent d'examiner, sur simple demande de la partie la plus diligente, les propositions d'avenant visant à étendre, compléter ou préciser les termes de la présente Charte.

Un avenant ayant pour seul objet d'intégrer un nouveau bailleur au dispositif partenarial ne nécessite pas l'accord des autres bailleurs partenaires.

Article 9 : Suivi des engagements et évaluation

Les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour respecter les termes des engagements pris dans la présente Charte. Est Ensemble est chargée de centraliser les informations permettant de mesurer les engagements réciproques sur le nombre de relogements et sur les droits à construire.

Une évaluation de l'avancement du plan de relogement avec analyse des éventuels blocages sera présentée en Comité de Pilotage.

Un tableau de suivi du relogement sera communiqué à la DRIHL deux fois par an.

Fait à Montreuil....., le 09 SEP. 2016.....

Pour l'Etat

La Préfète déléguée pour l'égalité des chances
Fadela BENRABIA



Pour Est Ensemble

Le Président

Gérard COSME



Pour la Commune de Bagnolet

Le Maire

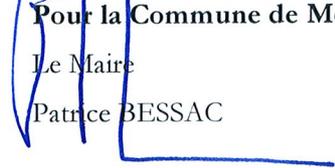
Tony DI MARTINO



Pour la Commune de Montreuil

Le Maire

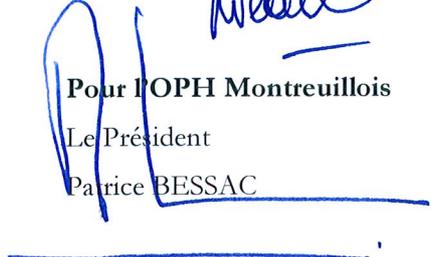
Patrice BESSAC



Pour l'OPH Montreuillois

Le Président

Patrice BESSAC



Pour la SOREQA

La Présidente

Sandrine CHARNOZ



Pour ACTION LOGEMENT

Leila DJARMOUNI



Pour l'OPH de Bagnolet

Yannick BIDAN



Pour Immobilière 3 F

Virginie LEDREUX-GENTE



Pour OSICA

Carole DRUESNES



Pour LOGISTRANSFORT

Luc QUELET



Pour LOGIREP

Pour VILOGIA

Christophe COUSIN



Pour PARIS HABITAT

Emmanuelle COPIN



Annexe : tableau récapitulatif des engagements de relogement

La répartition annuelle est donnée à titre indicatif, elle sera adaptée en fonction de l'avancement des opérations.
La répartition du contingent préfectoral par ville ne constitue pas un engagement.

MONTREUIL	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Ville	2	10	10	3		25
Préfecture		10	10	5		25
OPHM		5	5	3	2	15
I3F	6	6	2			14
OSICA		4	5	5		14
LOGIS TRANSPORTS		4	6	2	2	14
A définir		6	5			11
TOTAL	8	45	43	18	4	118

BAGNOLET	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Ville	4	4	4	2	1	15
Préfecture		4	4	4	3	15
OPHB	2	2	3	1	2	10
LOGIREP		2	1			3
PARIS HABITAT		2	3	3	2	10
Bailleur ZAC Benoît Hure		2	4	4		10
VILOGIA		2	2	1		5
A définir		2	4	2	2	10
TOTAL	6	20	25	17	10	78

