

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2024

NOMBRE DE MEMBRES
 Composant le Conseil : 35
 En exercice : 35
 Présents : 27
 Représentés : 8
 Pour : 24
 Contre : 1
 Abstentions : 10

OBJET : Approbation de la convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de Fontenay-aux-Roses sur le patrimoine de l'ESH CDC Habitat Social

L'An deux mille vingt-quatre, le vingt juin à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le quatorze juin, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, GAGNARD Françoise, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, Conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

Mme REIGADA	pouvoir à	M. VASTEL
Mme BULLET	pouvoir à	Mme MERCADIER
M. DELERIN	pouvoir à	M. RENAUX
M. CONSTANT	pouvoir à	Mme LECUYER
M. LHOSTE	pouvoir à	M. CHAMBON
Mme KARAJANI	pouvoir à	Mme GALANTE-GUILLEMINOT
Mme GOUJA	pouvoir à	Mme LE FUR
M. MESSIER	pouvoir à	Mme BROBECKER

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M HOUCINI Mohamed est désigné pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

DEL240620_6

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 092-219200326-20240620-DEL240620_6-DE

S'LO

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Vu le projet de convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de Fontenay-aux-Roses sur le patrimoine du bailleur ESH CDC Habitat Social, ci-annexé ;

Considérant l'intérêt pour la Ville de signer cette convention afin de continuer à désigner des candidats sur les logements du patrimoine du bailleur ESH CDC Habitat Social situés sur la Ville ;

Le Rapporteur entendu,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : approuve la convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de Fontenay-aux-Roses sur le patrimoine du bailleur CDC Habitat Social.

Article 2 : dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 3 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts de Seine,
- M. le Président de CDC Habitat Social.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé le Maire et le secrétaire de séance

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire



Laurent VASTEL

Le secrétaire de séance

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en préfecture le
Publication/Affichage le :
Pour le Maire par délégation
La Directrice Générale Adjointe des Services

02 JUL. 2024

04 JUL. 2024

Rachel EGAL
DGA - Population

CONVENTION DE RESERVATION

Entre

L'ORGANISME
Représenté par son Directeur Général,

d'une part,

Et

La commune de XXXXXX représentée par son Maire, Monsieur YYYYYY, ci-après désignée «la commune »,

d'autre part,

Vu l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, de contracter des obligations de réservation pour les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure,

Vu l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant que les bénéficiaires des réservations de logements prévues à l'article L. 441-1 peuvent être des collectivités territoriales et leurs établissements publics,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 114,

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

L'ORGANISME réserve au profit de la commune, dans les conditions prévues par l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en contrepartie des apports de terrains et des financements que la commune lui a consentis, les logements visés à l'article 2 et dont il est actuellement propriétaire à XXXXXXXXX.

ARTICLE 2 - LOGEMENTS RESERVES

Les logements de L'ORGANISME concernés par la présente convention sont des logements à usage d'habitation dont L'ORGANISME est propriétaire ou sur lesquels il détient un droit réel (bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) sur la commune de XXXXXXXX.

Les logements réservés sont à usage locatif et donnés à bail à des personnes physiques qui doivent y faire leur résidence principale. Ces logements ne peuvent être sous-loués, sans une autorisation expresse de L'ORGANISME.

Ne sont pas visés par la présente convention les logements réservés par des services relevant de la défense nationale (service de la marine...) ou de la sécurité intérieure (service de la gendarmerie ou de la police...).

ARTICLE 3 - CRITERES D'ATTRIBUTION

Les logements réservés sont attribués à des personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées par la réglementation pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, les orientations applicables à l'attribution des logements sont définies par le conseil d'administration de L'ORGANISME. Elles sont portées à la connaissance du maire de la commune, à sa demande.

Ces attributions tiennent compte, le cas échéant, des orientations définies par la conférence intercommunale du logement, dans les conditions prévues à l'article L. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que de la convention intercommunale d'attribution visée à l'article L. 441-6 du même code et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8.

Le maire de la commune d'implantation des logements peut être consulté sur les principes régissant ces attributions et est informé du résultat de leur application.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par la commune est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du même code.

Sur le territoire des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) visés au 23ème alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, au moins 25 % des attributions annuelles de logements, suivies de baux signés sont consacrées, en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à des demandeurs du 1er quartile de ressources dont le montant est défini annuellement par arrêté du ministère du logement. Sur ces mêmes territoires, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés en QPV sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur à ce montant.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE RESERVATION

Les réservations portent sur un flux annuel de logements : lors de la libération d'un des logements visés à l'article 2, la commune peut proposer un ou plusieurs candidats de son choix répondant aux critères fixés à l'article 3.

4.1. Libération du logement

La disponibilité du logement est notifiée sans délai à la commune, dès que L'ORGANISME est informé du départ de la (ou des) personne(s) occupant le logement.

Cette notification est effectuée par courrier, par mail ou tout autre moyen électronique, sur lequel sont mentionnés les caractéristiques principales du logement réservé (adresse, surface, type), le montant du loyer et la date de disponibilité.

4.2. Enregistrement des demandes

Les demandes des candidats à l'attribution d'un logement réservé doivent avoir été préalablement enregistrées sur le fichier commun départemental de gestion de la demande et être assorties du numéro unique visé par l'article L. 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour être recevable, la carte nationale d'identité (ou le cas échéant un titre de séjour) doit être jointe à la demande.

Les candidats peuvent compléter le formulaire conforme au modèle mentionné à l'article R. 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ou saisir en ligne leur demande.

Les services administratifs de la commune assureront l'enregistrement des demandes sur le logiciel mis à disposition par L'ORGANISME.

4.3. Proposition des candidats

La commune dispose d'un délai d'un mois pour proposer un ou plusieurs candidats à l'attribution : ce délai court à compter de la date à laquelle la commune est avisée par L'ORGANISME de la libération du logement réservé.

Ces propositions seront effectuées dans le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation notamment au regard des conditions d'occupation des logements, des plafonds de ressources applicables selon le financement des opérations (PLUS, PLAI...) et, le cas échéant, des orientations définies par la conférence intercommunale du logement, en vue d'atteindre les objectifs d'attributions annuelles de logement figurant à l'article 3 de la présente convention.

Sauf en cas d'insuffisance des demandes de logement sur la commune, pour le type et la nature de logement réservé, la commune doit proposer au moins trois candidats à l'attribution du logement réservé.

La commune peut classer les candidats selon un ordre de priorité en prenant en compte le cas échéant la cotation définie dans le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur : cet ordre est motivé et les critères appliqués pour l'établir précisés.

4.4. Attribution du logement

La décision d'attribution du logement est prononcée, conformément à la réglementation en vigueur, par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de L'ORGANISME.

Le maire de la commune est membre de plein droit de cette commission et y dispose d'une voix prépondérante. Il est invité aux réunions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la commission.

La CALEOL est souveraine : elle est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par la commune, notamment si les ressources de ce candidat excèdent les plafonds fixés par la réglementation ou si le candidat ne respecte pas les conditions de séjour pour accéder à un logement locatif social. La CALEOL peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés par la commune. En cas de décision de non-attribution, L'ORGANISME en notifie les motifs au candidat qui en fait la demande et à la commune.

4.5. Affectation du logement à défaut de proposition

L'ORGANISME recouvre la faculté de proposer le logement réservé à tout candidat de son choix :

- quand la commune n'a proposé aucun candidat à l'attribution dans le délai prévu à l'article 4.3,
- si le nombre de candidats proposés par la commune est inférieur à trois, alors que la demande est suffisante.

ARTICLE 5 - MISE EN SERVICE D'UN PROGRAMME

Lors de la première mise en service d'un programme sur le territoire de la commune, une concertation est organisée avec l'ensemble des réservataires concernés.

L'ORGANISME propose au moins six mois avant leur mise en location une répartition des logements entre ces différents réservataires relativement aux désignations sur les logements mis en location.

Chacun d'entre eux dispose d'un délai d'un mois pour formuler toutes remarques qu'il juge nécessaire sur cette répartition et les conditions d'attribution des logements.

ARTICLE 6 - CALCUL DES RESERVATIONS

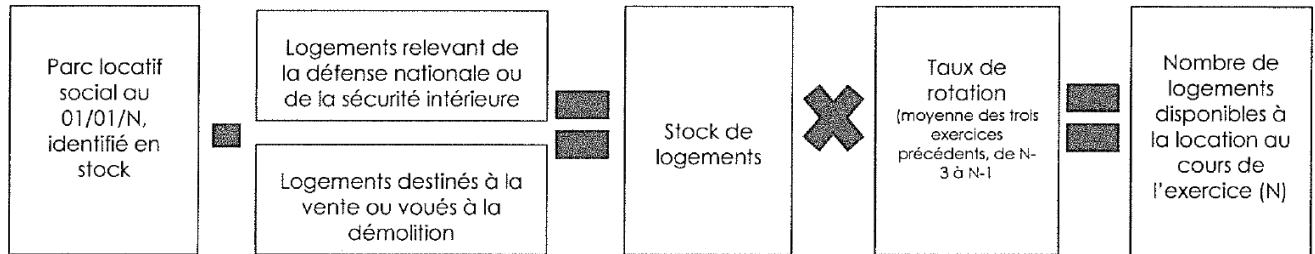
Le nombre de réservations auquel a droit la commune, exprimé en pourcentage, est calculé en tenant compte du parc de logements locatifs sociaux que détient L'ORGANISME, du nombre de mutations au sein de ce parc et du flux annuel de logements réservés auxquels ont droit les autres réservataires, en particulier l'Etat au titre de son contingent préfectoral.

La part des logements réservés dans le cadre de la présente convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par une commune ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire. Des réservations supplémentaires sont consenties en contrepartie des apports de terrain et/ou des financements.

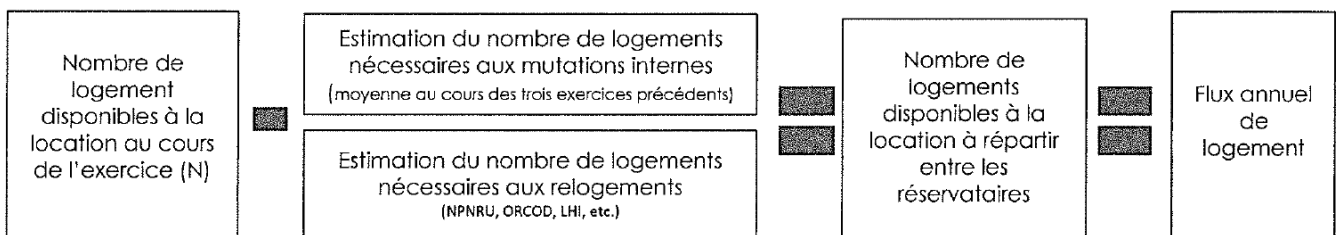
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de L'ORGANISME au 1er janvier de chaque exercice (N).

Le flux annuel de logements est calculé en deux étapes :

Lors de la première étape, sont exclus du patrimoine locatif social les logements identifiés dans des programmes et dont les réservations sont faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que les logements destinés à la vente ou voués à la démolition au cours de l'exercice (N) :



Lors de la seconde étape, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires dans l'année aux mutations de locataires du parc social de L'ORGANISME et aux relogements effectués en application du 5ème alinéa du I de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain, opération de copropriétés dégradées, etc.) :



Chaque année, la présente convention est actualisée pour adapter ce calcul en fonction des mises en service des programmes au cours de l'exercice précédent et de l'échéance des droits de réservation.

Cette actualisation est effectuée par L'ORGANISME, qui informe la commune par courrier des modalités et du résultat du calcul des réservations dont elle continue de bénéficier sur son territoire.

Il est convenu entre les parties à la présente convention pour le calcul du nombre de logement réservés à la commune que l'attribution d'un logement suivi d'une signature de bail sera comptabilisé comme une attribution. La décision d'attribution par la CALEOL à un candidat présenté par la commune et non suivi de signature de bail en raison d'un refus du candidat sera comptabilisée comme une attribution à laquelle sera appliquée un coefficient de 0,5.

ARTICLE 7 - BILAN ANNUEL

Avant le 28 février de chaque année, L'ORGANISME informe la commune du bilan annuel des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville et période de construction.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, ce bilan est aussi transmis au Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, le bilan étant soumis, le cas échéant, à la conférence intercommunale du logement, avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale, cette conférence peut procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

La commune est également informée avant le 28 février de chaque année du nombre de logements soustraits du flux de l'année en cours afin de prendre en compte les mutations et les relogements effectués en application du 5ème alinéa du I de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

ARTICLE 8 - CONDITIONS DE LOCATION

Les logements réservés sont loués aux conditions ordinaires et de droit appliquées par L'ORGANISME.

Les loyers sont calculés et révisés dans les conditions prévues à l'article L. 442- I du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il pourra être également réclamé au cours du bail le paiement d'un supplément de loyer de solidarité si les ressources du ménage occupant le logement dépassent les plafonds de ressources, dans les conditions prévues par les articles L. 441-3 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de X ans à compter du 1er janvier 2024 et sera renouvelable par tacite reconduction pour la même durée.

Elle sera automatiquement caduque à l'issue d'une période de 5 ans après la date de fin du financement de l'emprunt.

La présente convention pourra être résiliée par la commune ou L'ORGANISME, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

ARTICLE 10 - CLAUSE DE SAUVEGARDE

Toute disposition figurant dans la présente convention et qui ne serait pas conforme à la loi, à une réglementation ou à une convention signée avec l'Etat, présente ou à venir, est réputée non écrite.

Fait à XXXXXX, le

, en trois exemplaires de 6 pages

Pour la commune

Pour L'ORGANISME

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le



ID : 092-219200326-20240620-DEL240620_6-DE

ANNEXE n°1 : Etat des réservations CDC HABITAT au 31/12/2023 Ville de Fontenay-aux-Roses
Partie 1/2

Code résidence	Résidence	Lot	Financement	Type lot	Surface habitable	Adresse	Code postal	Localité	N° Porte	Etage
125E	RES. JEAN PIERRE LAURENS	214640	PIT	T4	78,6	14 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
125E	RES. JEAN PIERRE LAURENS	214642	PLU	T5	82,86	14 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0103	001
125E	RES. JEAN PIERRE LAURENS	214651	PLU	T2	38,51	14 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0204	002
125E	RES. JEAN PIERRE LAURENS	214657	PLU	T4	77,28	14 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0304	03
125E	RES. JEAN PIERRE LAURENS	214665	PLU	T4	77,28	14 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	405	004
125E	RES. JEAN PIERRE LAURENS	214666	PIT	T2	38,64	14 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0406	004
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211570	PLA	T3	73	2 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211573	PLA	T4	88	2 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211577	PLA	T4	88	2 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211584	PLA	T3	74	4 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	0202	002
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211590	PLA	T3	79	6 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211591	PLA	T5	106	6 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211593	PLA	T5	106	6 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211600	PLA	T5	106	6 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211610	PLA	T2	54	10 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
141E	RES. MOULIN BLANCHARD	211611	PLA	T3	74	10 ALLEE DES GLYCINES	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
206E	RES. LE VAL CONTENT	217201	PLS	T4	68	5 RUE JEN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0402	004
206E	RES. LE VAL CONTENT	217203	PLS	T3	56	7 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
206E	RES. LE VAL CONTENT	217216	PLS	T3	56	9 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
206E	RES. LE VAL CONTENT	217218	PLS	T3	56	9 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217218	PLS	T3	56	9 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217218	PLS	T3	56	9 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217235	PLS	T3	56	5 BIS RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0102	001
206E	RES. LE VAL CONTENT	217235	PLS	T3	56	5 BIS RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0102	001
206E	RES. LE VAL CONTENT	217237	PLS	T3	56	5 BIS RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0202	002
206E	RES. LE VAL CONTENT	217250	PLS	T3	56	5 TER RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
206E	RES. LE VAL CONTENT	217251	PLS	T5	78	5 TER RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0402	004
206E	RES. LE VAL CONTENT	217254	PLS	T5	78	1 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
206E	RES. LE VAL CONTENT	217263	PLS	T5	78	3 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
206E	RES. LE VAL CONTENT	217267	PLS	T5	78	3 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0202	002
206E	RES. LE VAL CONTENT	217268	PLS	T3	56	3 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217268	PLS	T3	56	3 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217268	PLS	T3	56	3 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217270	PLS	T3	56	3 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
206E	RES. LE VAL CONTENT	217270	PLS	T3	56	3 RUE JEAN PIERRE LAURENS	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
206E	RES. LE VAL CONTENT	217276	PLS	T4	68	3 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0102	001
206E	RES. LE VAL CONTENT	217283	PLS	T4	68	3 BIS RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	1	000
206E	RES. LE VAL CONTENT	217284	PLS	T3	56	3 BIS RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
206E	RES. LE VAL CONTENT	217286	PLS	T3	56	3 BIS RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0102	001
206E	RES. LE VAL CONTENT	217288	PLS	T3	56	3 BIS RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0202	002
206E	RES. LE VAL CONTENT	217290	PLS	T3	56	3 BIS RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0302	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217300	PLS	T5	78	3 TER RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0302	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217301	PLS	T3	56	3 TER RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
206E	RES. LE VAL CONTENT	217302	PLS	T5	78	3 TER RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0402	004
206E	RES. LE VAL CONTENT	217309	PLS	T4	76	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	104	001
206E	RES. LE VAL CONTENT	217309	PLS	T4	76	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	104	001
206E	RES. LE VAL CONTENT	217313	PLS	T4	76	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0204	002
206E	RES. LE VAL CONTENT	217314	PLS	T4	76	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
206E	RES. LE VAL CONTENT	217331	PLS	T5	90	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0702	007
206E	RES. LE VAL CONTENT	217335	PLS	T5	90	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0802	008
206E	RES. LE VAL CONTENT	217335	PLS	T5	90	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0802	008
206E	RES. LE VAL CONTENT	217338	PLS	T4	76	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0901	009
206E	RES. LE VAL CONTENT	217338	PLS	T4	76	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0901	009
206E	RES. LE VAL CONTENT	217339	PLS	T5	90	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0902	009
206E	RES. LE VAL CONTENT	217339	PLS	T5	90	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0902	009
206E	RES. LE VAL CONTENT	217342	PLS	T4	76	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	1001	010
206E	RES. LE VAL CONTENT	217342	PLS	T4	76	7 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	1001	010
206E	RES. LE VAL CONTENT	217368	PLS	T4	76	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0504	005
206E	RES. LE VAL CONTENT	217370	PLS	T5	90	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0602	006
206E	RES. LE VAL CONTENT	217372	PLS	T4	76	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	604	006
206E	RES. LE VAL CONTENT	217373	PLS	T4	76	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0701	007
206E	RES. LE VAL CONTENT	217374	PLS	T5	90	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0702	007
206E	RES. LE VAL CONTENT	217376	PLS	T4	76	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0704	007
206E	RES. LE VAL CONTENT	217377	PLS	T4	76	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0801	008
206E	RES. LE VAL CONTENT	217382	PLS	T5	90	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0902	009
206E	RES. LE VAL CONTENT	217382	PLS	T5	90	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0902	009
206E	RES. LE VAL CONTENT	217386	PLS	T5	90	32 RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	1002	010
290D	FONTENAY LEDRU ROLLIN	273170	PLS	T3	49,98	14 BIS RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
290D	FONTENAY LEDRU ROLLIN	273176	PLU	T3	54,22	14 BIS RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
290D	FONTENAY LEDRU ROLLIN	273177	PLS	T3	46,36	14 BIS RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0402	004
290D	FONTENAY LEDRU ROLLIN	273180	PIT	T2	36,33	14 BIS RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
290D	FONTENAY LEDRU ROLLIN	273182	PLS	T1	19,31	14 BIS RUE LEDRU ROLLIN	92260	FONTENAY AUX ROSES	1	000
435F	FONTENAY LA ROUE	289906	PLS	T3	56	1, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
435F	FONTENAY LA ROUE	289915	PLS	T1	25	1, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0102	001
435F	FONTENAY LA ROUE	289928	PLS	T1	25	1, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0402	004
435F	FONTENAY LA ROUE	289932	PLS	T2	41	2, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	4	000

Code résidence	Résidence	Lot	Financement	Type lot	Surface habitable	Adresse	Code postal	Localité	N° Porte	Etage
435F	FONTENAY LA ROUE	289933	PLS	T3	56	2, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
435F	FONTENAY LA ROUE	289934	PLS	T1	25	2, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0102	001
435F	FONTENAY LA ROUE	289938	PLS	T3	56	2, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
435F	FONTENAY LA ROUE	289941	PLS	T4	67	2, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0204	002
435F	FONTENAY LA ROUE	289950	PLS	T3	56	2, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0403	004
435F	FONTENAY LA ROUE	289951	PLS	T4	67	2, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0404	004
435F	FONTENAY LA ROUE	289955	PLS	T2	41	3, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	3	000
435F	FONTENAY LA ROUE	289956	PLS	T2	41	3, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	4	000
435F	FONTENAY LA ROUE	289960	PLS	T4	67	3, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	104	001
435F	FONTENAY LA ROUE	289962	PLS	T3	56	3, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
435F	FONTENAY LA ROUE	289967	PLS	T3	56	3, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0303	03
435F	FONTENAY LA ROUE	289975	PLS	T1	17	82, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	1	000
435F	FONTENAY LA ROUE	289984	PLS	T3	56	82, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
435F	FONTENAY LA ROUE	289990	PLS	T1	25	82, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0302	03
435F	FONTENAY LA ROUE	289991	PLS	T3	56	82, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0303	03
435F	FONTENAY LA ROUE	289992	PLS	T4	67	82, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0304	03
435F	FONTENAY LA ROUE	289997	PLS	T4	67	82, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0404	004
435F	FONTENAY LA ROUE	290004	PLS	T3	56	2, Allée EMMANUEL CHABRIER	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
435F	FONTENAY LA ROUE	290009	PLS	T3	56	2, Allée EMMANUEL CHABRIER	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
435F	FONTENAY LA ROUE	290016	PLS	T2	41	2, Allée EMMANUEL CHABRIER	92260	FONTENAY AUX ROSES	3	000
435F	FONTENAY LA ROUE	290025	PLS	T2	41	2, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	3	000
435F	FONTENAY LA ROUE	290029	PLS	T3	56	2, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	0103	001
435F	FONTENAY LA ROUE	290038	PLS	T1	25	2, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	0302	03
435F	FONTENAY LA ROUE	290044	PLS	T3	56	2, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	0403	004
435F	FONTENAY LA ROUE	290045	PLS	T4	67	2, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	0404	004
435F	FONTENAY LA ROUE	290047	PLS	T1	17	1, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	1	000
435F	FONTENAY LA ROUE	290048	PLS	T4	67	1, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	405	004
435F	FONTENAY LA ROUE	290049	PLS	T2	41	1, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	3	000
435F	FONTENAY LA ROUE	290055	PLS	T4	67	1, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	105	001
435F	FONTENAY LA ROUE	290056	PLS	T3	56	1, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
435F	FONTENAY LA ROUE	290067	PLS	T1	25	1, Allée GEORGES BIZET	92260	FONTENAY AUX ROSES	0402	004
435F	FONTENAY LA ROUE	290073	PLS	T2	41	3, Allée EMMANUEL CHABRIER	92260	FONTENAY AUX ROSES	3	000
435F	FONTENAY LA ROUE	290074	PLS	T2	41	3, Allée EMMANUEL CHABRIER	92260	FONTENAY AUX ROSES	4	000
435F	FONTENAY LA ROUE	290085	PLS	T3	56	3, Allée EMMANUEL CHABRIER	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	003
435F	FONTENAY LA ROUE	290093	PLS	T4	67	3, Allée EMMANUEL CHABRIER	92260	FONTENAY AUX ROSES	0404	004
435F	FONTENAY LA ROUE	290102	PLS	T3	56	80, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
435F	FONTENAY LA ROUE	290107	PLS	T3	56	80, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
435F	FONTENAY LA ROUE	290110	PLS	T4	67	80, Av. MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0304	03
435F	FONTENAY LA ROUE	290934	PLS	T4	67	3, Allée MAURICE RAVEL	92260	FONTENAY AUX ROSES	0204	002
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294120	PLU	T5	95,2	39 RUE BORIS VILDE - BAT A	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294122	PLS	T5	95,07	39 RUE BORIS VILDE - BAT A	92260	FONTENAY AUX ROSES	0301	03
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294123	PLU	T1	43,73	39 RUE BORIS VILDE - BAT B	92260	FONTENAY AUX ROSES	1	000
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294127	PLS	T3	61,79	39 RUE BORIS VILDE - BAT B	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294131	PIT	T4	65,13	39 RUE BORIS VILDE - BAT C	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294134	PLS	T4	64,49	39 RUE BORIS VILDE - BAT C	92260	FONTENAY AUX ROSES	0005	000
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294137	PLS	T3	61,83	39 RUE BORIS VILDE - BAT D	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294142	PLU	T2	49,98	39 RUE BORIS VILDE - BAT E	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294143	PLS	T4	72,03	39 RUE BORIS VILDE - BAT E	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294147	PLS	T2	49,81	39 RUE BORIS VILDE - BAT F	92260	FONTENAY AUX ROSES	1	000
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294151	PIT	T3	61,43	39 RUE BORIS VILDE - BAT F	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294152	PLU	T3	61,12	39 RUE BORIS VILDE - BAT F	92260	FONTENAY AUX ROSES	0202	002
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294155	PIT	T3	63,31	39 RUE BORIS VILDE - BAT G	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294156	PLU	T4	75,63	39 RUE BORIS VILDE - BAT G	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
441F	FONTENAY BORIS VILDE	294158	PLU	T4	75,72	39 RUE BORIS VILDE - BAT G	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
572E	RES. LAURE DIEBOLD	231278	PLU	T3	68,6	70 BIS AV. DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	A04	000
572E	RES. LAURE DIEBOLD	231287	PIT	T3	65,4	70 BIS AV. DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	B02	000
572E	RES. LAURE DIEBOLD	231292	PLS	T3	68,8	70 BIS AV. DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	B13	001
572E	RES. LAURE DIEBOLD	231295	PLS	T3	63,5	70 BIS AV. DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	B22	002
572E	RES. LAURE DIEBOLD	231302	PLS	T2	42,9	70 BIS AV. DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	C11	001
572E	RES. LAURE DIEBOLD	231303	PLU	T4	77,7	70 BIS AV. DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	C12	001
606E	RES VAL CONTENT	229651	PIT	T4	94,3	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	12	001
606E	RES VAL CONTENT	229653	PLU	T4	97,1	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	14	001
606E	RES VAL CONTENT	229655	PLU	T2	45,8	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	0021	002
606E	RES VAL CONTENT	229657	PLU	T3	62,9	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	23	002
606E	RES VAL CONTENT	229658	PLS	T3	63	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	24	002
606E	RES VAL CONTENT	229660	PLU	T2	45,8	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	31	003
606E	RES VAL CONTENT	229664	PLS	T3	65,3	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	35	03
606E	RES VAL CONTENT	229677	PLU	T1	39	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	63	006
606E	RES VAL CONTENT	229685	PIT	T2	45,8	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	81	008
606E	RES VAL CONTENT	229693	PIT	T1	39	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	93	009
606E	RES VAL CONTENT	229700	PLS	T1	36,6	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	104	010
606E	RES VAL CONTENT	229707	PLS	T2	52,2	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	115	011
606E	RES VAL CONTENT	229709	PIT	T1	34,8	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	121	012
606E	RES VAL CONTENT	229714	PIT	T1	34,8	4 RUE DU VAL CONTENT	92260	FONTENAY AUX ROSES	131	013
853D	RES. LES FAUVETTES	198950	PLA	T3	64,87	72 TER AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	02	000
853D	RES. LES FAUVETTES	198953	PLA	T2	50,92	72 TER AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0102	001
853D	RES. LES FAUVETTES	198959	PLA	T3	67,38	72 TER AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0204	002
853D	RES. LES FAUVETTES	198964	PLA	T2	49,63	72 TER AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
853D	RES. LES FAUVETTES	198968	PTS	T3	65,6	72 BIS AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	1	000
853D	RES. LES FAUVETTES	198981	PLA	T2	50,44	72 BIS AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0303	03
853D	RES. LES FAUVETTES	198983	PLA	T3	67,39	72 BIS AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0401	004
853D	RES. LES FAUVETTES	198989	PLA	T4	83,87	72 AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0101	001
853D	RES. LES FAUVETTES	198991	PLA	T4	83,87	72 AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0201	002
853D	RES. LES FAUVETTES	198996	PTS	T4	80,33	72 AVENUE DU MARECHAL FOCH	92260	FONTENAY AUX ROSES	0402	004

Annexe n°2

Envoyé en préfecture le 02/07/2024
Reçu en préfecture le 02/07/2024
Publié le
ID : 092-219200326-20240620-DEL240620_6-DE



CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier
des Paradis à Fontenay-aux-Roses

Entre :

La Ville de Fontenay-aux-Roses, représentée par son Maire, Monsieur Laurent VASTEL

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, représenté par son Président, Jean-Didier BERGER

L'Etat, représenté par le Préfet, Monsieur Pierre SOUBELET

Le Bailleur social Hauts-de-Seine Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Damien VANOVERSCHELDE

Action Logement, représenté par sa Directrice Régionale Ile de France, Madame Leila DJARMOUNI

SOMMAIRE

CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT -----	1
PREAMBULE -----	3
Le contexte de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris -----	5
Le contexte de Fontenay-aux-Roses -----	6
Article 1 : Objet de la charte de relogement -----	8
Article 2 : Opérations concernées par le relogement -----	8
Article 3 : Instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement -----	9
Article 4 : Ménages éligibles à ce relogement -----	11
Article 4-1 Les locataires en titre -----	11
Article 4-2 Les décohabitants -----	11
Article 5 : Modalités de concertation -----	12
Article 6 : Modalités du relogement -----	14
Article 6-1 Le cadre juridique du relogement -----	14
Article 6-2 Le parcours résidentiel -----	15
Article 6-3 Les conditions géographiques -----	15
Article 6-4 La typologie -----	16
Article 6-5 Les loyers et dépôt de garantie -----	16
Article 6-6 Travaux de remise en état des logements -----	17
Article 6-7 L'aide au relogement -----	17
Article 7 : Le processus de relogement -----	18
Article 7-1 Dispositions préalables au relogement -----	18
Article 7-2 Déroulement du relogement -----	19
Article 7-2-1 Forme et procédure des propositions de relogement -----	19
Article 7-2-2 Après acceptation du relogement -----	19
Article 7-2-3 En cas de refus -----	19
Article 7-2-4 Le suivi post relogement et évaluation -----	20
Article 8 : Engagements des partenaires -----	21
Article 8-1 Le bailleur s'engage à : -----	21
Article 8-2 La ville de Fontenay-aux-Roses et l'EPT Vallée Sud Grand-Paris s'engagent à : -----	21
Article 8-3 Action Logement s'engage à : -----	23
Article 8-4 Les autres réservataires s'engagent à : -----	23
Article 8-5 Les autres bailleurs s'engagent à : -----	23
Article 8-6 L'Etat s'engage à : -----	24
Article 8-7 Durée de la Charte : -----	24

Vu la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 44 quater ;

Vu la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 70 et 88 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 353-15 III, L. 441-1, L. 441-2-1, L. 442-6 II et L. 621-2.

PREAMBULE

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit la mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) à l'échelle des établissements publics territoriaux (EPT) métropolitains et l'adoption, dans ce cadre, d'une convention intercommunale d'attribution (CIA). Ces dispositions doivent permettre la définition d'un cadre partagé et cohérent à l'échelle du territoire pour le relogement des locataires lors des opérations de démolitions de logements sociaux ;

Ce cadre s'inscrit dans une logique partenariale tant à l'échelle de la commune et avec l'appui de tous les bailleurs sociaux, qu'à l'échelle du territoire, et vise à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages, en appliquant les principes suivants :

- garantir le respect des engagements pris concernant les modalités de relogement auprès des différentes catégories de ménages éligibles au relogement ;
- offrir à tous les locataires qui le souhaitent, un relogement sur site à terme dans les conditions décrites ci-dessous. Des relogements temporaires pourront être envisagés dans ces mêmes conditions ;
- offrir à terme des parcours résidentiels positifs aux ménages, en essayant de favoriser, dans le cas où les locataires souhaitent être relogés hors quartiers de manière définitive, des relogements dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, ou encore en favorisant des relogements dans des quartiers attractifs,
- étudier les demandes d'accèsion à la propriété, lorsque le projet urbain le prévoit, qui feront l'objet d'une étude personnalisée ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;

- contribuer à la mixité sociale afin de permettre à toutes les catégories de publics éligibles d'accéder à l'ensemble du parc social d'un territoire et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles ;
- préparer et conduire les opérations de relogement nécessaires dans de bonnes conditions pour les locataires ;
- assurer une bonne connaissance par les locataires de leurs droits et devoirs, la confidentialité des processus de relogement ainsi que le traitement équitable de chacune des situations particulières ;
- formaliser un plan de relogement définissant la participation de chacun des bailleurs et réservataires signataires de la présente charte.

Les relogements des ménages dont il est question dans cette charte s'inscrivent dans l'opération de renouvellement urbain du quartier des Blagis-Paradis, intégrée dans le Contrat d'intérêt National (CIN) signé entre l'Etat, la Ville de Fontenay-aux-Roses, la Ville de Clamart et le Territoire Vallée Sud Grand Paris.

Cette opération concerne les 833 logements sociaux appartenant au patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat situés sur le territoire de la Ville de Fontenay-aux-Roses.

Le contexte de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a été créé le 1er janvier 2016. Il rassemble 11 communes du sud des Hauts-de-Seine totalisant 395 000 habitants : Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Malakoff, Montrouge et Sceaux.

Le parc de logements de Vallée Sud - Grand Paris comportait selon le dernier inventaire SRU 33,42 % de logements locatifs sociaux, soit plus de 55 000 logements locatifs sociaux répartis entre une cinquantaine d'organismes bailleurs dont 14 000 logements pour Hauts-de-Seine Habitat.

1. 5 quartiers classés en Quartier Politique de la Ville (QPV)
 - a. Antony : Noyer doré
 - b. Bagneux : Abbé Grégoire-Mirabeau
 - c. Bagneux : Tertres Cuverons
 - d. Bagneux : Pierre plate, Cité des musiciens- quartier labélisé ANRU (ANRU National)
 - e. Châtenay-Malabry : Cité-Jardins de la Butte Rouge, quartier labélisé ANRU (ANRU Régional)

2. 5 quartiers classés en « veille active », répartis sur 4 villes
 - a. Bourg-la-Reine, Les Bas-Coquarts
 - b. Clamart, quartier du Plateau (Trivaux-Garenne, 3F, La Plaine)
 - c. Fontenay-aux-Roses, Blagis et Secteur Sorrières-Scarron
 - d. Sceaux, Les Blagis

L'EPT Vallée Sud - Grand Paris s'inscrit pleinement dans la dynamique du Grand Paris, en contribuant significativement au développement de l'offre de logements, mais aussi à l'amélioration et la diversification du parc de logements tant privé que social. Ainsi en 2016, 836 logements locatifs sociaux ont été agréés (376 PLUS, 170 PLA-I et 290 PLS) sur son territoire.

Les orientations de l'EPT en matière d'habitat sont traduites dans les PLH des deux communautés d'agglomération préexistantes :

- Le PLH des Hauts-de-Bièvre portant sur la période 2015-2020
- Le PLH de Sud-de-Seine portant également sur la période 2015-2020

L'opération de renouvellement du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses, objet de la présente charte de relogement, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH de Sud-de-Seine en matière de construction de logements et de renouvellement de la ville dans une logique de renforcement de la mixité sociale.

Le contexte de Fontenay-aux-Roses

Le quartier des Paradis, édifié à partir de la fin des années 1950, appartient à l'ensemble des « Blagis » situé sur quatre communes : Fontenay aux-Roses, Bagneux, Sceaux et Bourg-la-Reine. Ce quartier représente une superficie totale d'environ 8 hectares. Il est constitué d'une dizaine de barres d'immeubles accueillant 833 logements sociaux et d'espaces publics aménagés sommairement, dont Hauts-de-Seine Habitat est propriétaire.

Construit à partir d'un urbanisme de barres et de tours, ce quartier concentre une population aux caractéristiques sociales fragiles. Identifié dès 1990 comme quartier prioritaire, les Blagis a fait l'objet d'un ensemble de mesures s'inscrivant dans le cadre de la politique de la ville. Cependant la partie du secteur des Blagis située sur le territoire de Fontenay-aux-Roses n'a pas fait l'objet de renouvellement urbain et, est restée en l'état.

Le quartier ne répond plus aux enjeux et besoins actuels : absence de mixité sociale et fonctionnelle (peu de commerces et d'équipements, habitat uniquement social), site enclavé, aménagement désuet des espaces publics, problèmes d'accessibilité, d'isolation thermique et phonique.

Pour requalifier ce patrimoine, la Ville de Fontenay-aux-Roses et Hauts-de-Seine Habitat se sont engagés dans une démarche conjointe visant à s'interroger sur les conditions d'évolution de ce quartier et ont décidé d'engager un projet de renouvellement urbain de grande envergure.

Pour proposer des logements sociaux mieux adaptés aux attentes actuelles et pour améliorer le cadre de vie de ses habitants, il est envisagé une restructuration ambitieuse du quartier par la démolition puis la reconstruction des 833 logements sociaux, le réaménagement de l'ensemble des espaces publics, ainsi que la création d'environ 600 logements en accession à la propriété afin d'apporter de la mixité sociale et participer au financement du projet urbain.

Le projet retenu a été défini par le cabinet Castro Denissof et Associés à la suite d'un processus de mise en concurrence.

Il a pour objectif d'améliorer le confort de vie des habitants (à travers la construction de logements neufs et répondant aux nouvelles normes) et leur cadre de vie (à travers la création d'espaces extérieurs de qualité, d'espaces publics généreux, la préservation des espaces verts, la création de vues agréables à travers un jeu autour de la diversité des hauteurs...), mais aussi d'ouvrir le quartier sur le reste de la Ville afin de favoriser son désenclavement.

Une attention très particulière est apportée à la mixité sociale.

Les 833 logements sociaux seront démolis et reconstruits et 600 logements privés supplémentaires seront créés.

Il est prévu dans ce cadre que la nouvelle programmation se base sur le conventionnement initial (à savoir PLUS). Une part de PLAI et une part de PLS seront introduites dans la programmation, dans des proportions égales compatibles avec l'équilibre financier du projet

et avec les besoins du territoire, identifiés dans le PLH (à savoir 50% de PLUS, 25% de PLS et 25% de PLAI).

Par ailleurs, la mixité sera également organisée par îlot.

Le projet a été défini en lien avec les habitants à travers la mise en œuvre d'une stratégie de concertation allant au-delà des attentes réglementaires.

Les travaux se dérouleront par phase à partir de 2018 avec pour horizon l'achèvement du projet en 2030. Une attention particulière sera portée sur la continuité des services pendant les travaux. Ainsi chaque équipement ou espace public majeur sera reconstruit avant d'être démoli.

La présente charte constitue un document opérationnel transitoire visant à encadrer les conditions de relogement des ménages concernés par les premières opérations de démolition, en attendant la mise en place de la conférence intercommunale du logement et l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution, prévues dans la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

La charte pourra être modifiée afin d'être adaptée à la stratégie définie à l'échelle intercommunale pour les relogements des ménages concernés par les opérations de démolition. Elle sera ensuite annexée à la convention intercommunale d'attribution de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, quand cette dernière sera adoptée. La convention intercommunale d'attribution prendra en compte l'ensemble des engagements des parties de la présente charte relatifs aux conditions de relogement des locataires, afin de garantir des conditions inchangées pour ceux-ci.

Article 1 : Objet de la charte de relogement

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de droit commun du quartier des Paradis, la démolition de 833 logements est prévue.

En conséquence, la présente charte a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition sera effectué. Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes visant à ce que les grands objectifs du relogement définis dans le préambule soient atteints, en conciliation avec les besoins des ménages.

Article 2 : Opérations concernées par le relogement

Cette charte concerne le site regroupant l'ensemble des 833 logements sociaux de la résidence des Paradis appartenant à Hauts-de-Seine Habitat, située sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses, aux adresses suivantes : 84 à 102bis (pair) rue Gabriel Péri, 2-4 & 1 à 23 (impair) rue Charles Péguy, 1 à 25 (impair) et 2 à 8 (pair) rue des Paradis, 3 à 15 (impair) rue André Chénier, 2 à 12 (pair) rue François Villon, 1 à 7 (impair) rue Paul Verlaine, 1-2-3 & 4 à 18 (pair) rue Alfred de Musset.

Une déclaration d'intention de démolir unique est déposée auprès de l'Etat (intégrant la démolition des 833 logements sociaux). En complément, des demandes d'autorisation de démolir seront déposées au fur et à mesure de l'avancée du projet et les relogements seront donc répartis tout au long du projet.

Les travaux seront réalisés en plusieurs étapes sur une dizaine d'années. Le phasage des travaux est déterminé à partir d'opérations tiroirs. Chaque phase est associée à un secteur défini comme autonome, ce qui permet de maintenir les habitants sur site, de limiter les travaux dans le temps et dans l'espace, mais aussi d'organiser les relogements au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Projection prévisionnelle du phasage et de l'existant démol



Sans pouvoir présager du nombre de relogements « hors quartier » qu'il conviendra d'organiser (puisque celui-ci dépendra des souhaits exprimés par les locataires lors des enquêtes sociales), il est prévu de répartir l'effort de relogement tout au long de l'opération et de mobiliser les contingents des différents réservataires à chaque phase.

Le détail des phases suivantes et du nombre de relogements prévisionnels pour chaque phase, pourra être intégré à la charte, au fur et à mesure de l'avancée du projet.

Phase 1 :

La première phase du projet, estimée sur la période 2018-2022, comprend la démolition des immeubles situés aux adresses suivantes :

- 18 rue Alfred de Musset (13 ménages)
- 15-17-19-21 rue des Paradis (33 ménages)

ce qui implique le relogement prévisionnel de 46 ménages.

La démolition de la trame ouest de la barre rue des Paradis (n°15-17-19-21) va permettre d'ouvrir le quartier et de créer un mail piétonnier en continuité de la rue Paul Verlaine pour constituer un axe nord sud et reconnecter le quartier au tissu urbain environnant. Cette démolition permet la construction d'un lot de 75 logements sociaux et de 90 logements privés.

En amont de la phase 1, le projet prévoit dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction de préfiguration, la création de 40 logements sociaux situés au 26 rue des Potiers, aujourd'hui composé de 14 logements sociaux. Les 40 logements créés contribueront au relogement des habitants concernés par l'opération.

Article 3 : Instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement

1. Le comité de pilotage

Le comité de pilotage réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte. Il est piloté conjointement par le représentant de l'EPT, de la Ville et le représentant de l'Etat. Il se réunit au moins une fois par an.

Afin de faciliter les échanges inter-bailleurs, dans l'objectif de réaliser les opérations de relogement dans le respect des échéances prévues, le comité de pilotage validera un plan de relogement défini en amont de chacune des phases du projet et fixant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires signataires.

Ce comité de pilotage devra s'inscrire dans la gouvernance et les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement, dès sa création.

2. La commission de relogement

Celle-ci est composée, *a minima*, des représentants de l'Etat, de l'EPT, de la Ville, du/des bailleur(s) et du/des autres réservataires.

Elle se réunit pour assurer le suivi des relogements et traiter des situations particulières une fois par mois

3. Le Service relogement du bailleur

Le Service Relogement de Hauts-de-Seine Habitat représenté par le Chargé de relogement accompagnera les ménages durant tout le processus relogement, de l'enquête sociale à l'intégration dans le nouveau logement. Il est le référent bailleur auprès des locataires. Il a en charge la réalisation de l'enquête sociale et la gestion opérationnelle du processus de relogement. Il participe à l'élaboration du plan de relogement (défini en amont de chaque phase de relogement relatif au projet) qui sera proposé au comité de pilotage et qui tiendra compte du contexte local, des besoins des ménages, des objectifs fixés dans le cadre de la présente charte et de la capacité en termes de contingents mobilisables des différents signataires.

Son rôle consiste à :

- Etablir un pré diagnostic, en amont de l'enquête sociale, afin de permettre une prévision d'orientation des relogements pour chaque famille concernée.
- Participer à l'établissement du plan de relogement en collaboration avec les services internes de Hauts-de-Seine Habitat concernés afin de répondre au mieux aux besoins des familles.
- Réaliser l'enquête sociale au domicile des ménages et, dans ce cadre, récupérer les pièces nécessaires à la réalisation du diagnostic social et financier.
- S'assurer, auprès des locataires, que leur demande de logement sociale est active et à jour et, si ce n'est pas le cas, constituer avec eux une demande de logement afin qu'elle soit enregistrée par la Direction du Logement sur le SNE.
- Dispenser des conseils aux familles dans le cadre des différentes démarches qu'elles auront à entreprendre.
- Organiser et réaliser avec les ménages les visites de logements proposés en lien avec le Responsable de secteur de la Direction de proximité.
- Transmettre les demandes de logement non enregistrées sur le SNE (Système National d'Enregistrement) à la Direction du Logement qui constituera le dossier en vue du passage en commission d'attribution.
- Planifier le déménagement en lien avec les familles.
- S'assurer que les familles soient bien installées dans leur nouveau logement et réaliser auprès d'elles une enquête afin de mesurer leur satisfaction dans les 3 mois qui suivent leur emménagement.

Les missions du service relogement du bailleur sont précisées à l'article 6 sur les modalités du relogement.

Article 4 : Ménages éligibles à ce relogement

Les ménages répondant aux conditions décrites à l'article 4-1 (locataires en titre) bénéficient d'un droit légal au relogement.

Les ménages répondant aux conditions décrites à articles 4-1 et 4-2 (décohabitants) peuvent être considérés comme éligibles au relogement. Ils bénéficient, le cas échéant, de conditions de relogement spécifiques définies par les signataires de la Charte.

Après l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront identifiés individuellement.

La composition familiale dont il sera tenu compte sera celle déclarée à l'équipe de relogement de Hauts-de-Seine Habitat pendant l'enquête sociale. Toute modification dans la composition familiale ou la situation d'emploi devra être portée à la connaissance de l'équipe relogement et du bailleur.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 441-2-1 du CCH, la situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur

Article 4-1 Les locataires en titre

Il s'agit des locataires avec un bail valide en cours, sans procédure contentieuse et justifiant de leur titre de location à la date de l'enquête sociale de la phase concernée.

Les familles en situation d'impayés, dont le bail n'est pas résilié, feront l'objet d'un examen personnalisé afin qu'une solution, en vue de résorber leur dette, soit identifiée. Le relogement ne pourra s'effectuer que si le locataire honore ses engagements sur la durée.

Une concertation partenariale (bailleur, Ville, CCAS, EDAS) sera engagée autour des situations locatives d'impayés de loyer afin de les prévenir au maximum et d'y apporter une solution le plus en amont possible.

Les personnes morales (associations) autorisées à sous louer à des personnes physiques conformément à la réglementation et en application des conventions conclues entre elles et le bailleur sont également considérées comme des locataires en titre.

Article 4-2 Les décohabitants

Les personnes qui remplissent les conditions de « décohabitants » pourront solliciter un relogement séparé du locataire en titre, à condition que la demande soit formulée lors de l'enquête sociale réalisée préalablement au relogement.

Sont éligibles :

- les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal lors de l'enquête sociale menée par l'équipe de relogement de Hauts-de-Seine Habitat ;
- les couples (mariés ou pacsés ou cotitulaires du bail) dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée.

De plus, les décohabitants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête sociale pour être éligibles au relogement.

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par des attestations de domicile datant d'au moins deux ans à la date de l'enquête sociale entamée au début de chaque phase (l'adresse fiscale pour les courriers devra être identique à celle du titulaire du bail).

Concernant les couples souhaitant décohabiter, l'équipe de relogement de Hauts-de-Seine Habitat portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée. Dans le cas où les deux membres vivent séparés lors de l'enquête sociale, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins.

Article 4-3 Les hébergés non décohabitants et les occupants exclus du processus de relogement

Les personnes hébergées ne remplissant pas les conditions de l'article 4.2 (décohabitants) sont exclues du processus de relogement. Les occupants sans droits ni titre et les occupants ayant un bail résilié sont également non éligibles au processus de relogement, sauf cas exceptionnels qui seront examinés individuellement par la commission de relogement.

Article 5 : Modalités de concertation

Au vu des importantes modifications apportées au cadre de vie au sein du quartier, la Ville et le bailleur ont souhaité déployer une large concertation avec les habitants.

Les objectifs et modalités de la concertation préalable ont été définis lors du conseil municipal du 19 septembre 2016. Celle-ci prévoit d'ouvrir la concertation publique à l'ensemble des habitants, aux associations locales et agréées, ainsi qu'aux autres personnes concernées par l'opération, par la mise en place de :

- un espace d'information et de dialogue sur le quartier, avec une exposition évolutive, un registre d'expression et une permanence régulière sur le projet et les questions de relogement,
- un espace d'information et de dialogue numérique à travers une page dédiée sur le site internet de la Ville, et un formulaire d'expression en ligne,

En cas de refus de la 3ème offre de relogement, il sera précisé que le refus vaudra congé conformément à la législation en vigueur.

Article 6-2 Le parcours résidentiel

Le parcours résidentiel devra viser autant que possible un parcours ascendant :

- proposition de relogement à terme dans le neuf sur site
- ou si les locataires expriment le souhait d'être relogés définitivement hors site, proposition orientée dans la mesure du possible dans le neuf ou dans des programmes récents

Article 6-3 Les conditions géographiques

Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement des ménages éligibles dans les secteurs précisés lors du diagnostic individuel, sous réserve de la disponibilité des logements et des typologies au sein du quartier ou de la commune souhaités.

Le bailleur social s'est engagé à ce que tous les ménages qui le souhaitent, remplissant les conditions de « locataires en titre », puissent être relogés dans des logements neufs sur le quartier à terme.

Cela signifie que dans l'attente de l'attribution d'un logement neuf sur site, les ménages peuvent se voir proposer, soit un logement existant sur site soit un logement situé sur un autre quartier. Ils occuperont ces logements de manière temporaire dans l'attente d'un relogement dans le parc neuf situé sur le quartier sur la ville ou d'autres villes.

Les locataires qui expriment le souhait d'être relogés définitivement hors site, pourront bénéficier de propositions de logements orientée dans la mesure du possible dans le neuf ou dans des programmes récents. Il sera porté une attention particulière aux caractéristiques des quartiers d'accueil, afin de favoriser la mixité sociale au sein du territoire. En particulier, les ménages aux revenus les plus modestes devront être relogés en priorité en dehors des quartiers prioritaires. A cette fin, des démarches inter-bailleurs et inter-réservataires devront être entreprises afin de faciliter les relogements.

Enfin, les partenaires s'engagent à respecter les conditions géographiques du relogement énoncées par le CCH et rappelées dans l'article 6-1 de la présente charte.

Les locataires devront exprimer lors de l'enquête sociale leur souhait d'un retour sur site à terme ou d'un relogement hors site définitif au moment de l'enquête sociale.

Les locataires intéressés par l'accession sociale à la propriété devront également se faire connaître auprès du bailleur, notamment lors de l'enquête sociale ou lors des permanences, qu'ils soient concernés par la première phase de relogement ou les suivantes.

Dans le cadre d'une location à usage professionnel, identifiée et connue comme tel par le bailleur, le nouveau local prendra en compte la destination affectée au local d'origine afin de permettre une poursuite de l'activité.

Article 6-4 La typologie

Les propositions de logement seront adaptées à la composition familiale des ménages, dans le respect des règles relatives à la sur et à la sous occupation.

Seules les familles dont la composition familiale justifie un logement d'une typologie supérieure pourront y prétendre

Dans le cas de sous-occupation des lieux, les familles se verront proposer un logement adapté à leur composition familiale conformément à la réglementation.

En termes de superficie et de typologie, le logement proposé doit remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux des ménages.

Article 6-5 Les loyers et dépôt de garantie

Les engagements suivants s'appliquent tant aux relogements temporaires qu'aux relogements définitifs.

Les propositions de logement seront adaptées aux ressources des ménages.

Dans tous les cas, le loyer des logements proposés devra permettre de respecter pour les ménages un taux d'effort inférieur ou égal à 30%.

Une attention particulière sera portée « au reste pour vivre dans le logement » et au taux d'effort net » (formules de calcul indiquées ci-dessous).

Reste à charge = (Loyer principal + loyer annexe + charges) – APL ou AL

Reste pour vivre = Ressources mensuelles – (reste à charge + dépenses courantes obligatoires)

Taux d'effort = (Loyer principal + loyer annexe + charges) – APL ou AL x 100 / Ressources justifiées par les locataires

Par ailleurs, pour les locataires remplissant les conditions de « locataires en titres » relogés sur le patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat, le bailleur a par ailleurs pris l'engagement d'appliquer un loyer résiduel au m² constant comme défini ci-dessous :

$(\text{Loyer actuel} + \text{charges actuelles} - \text{APL}) \text{ au m}^2 = (\text{Loyer futur} + \text{charges futures} - \text{APL futures}) \text{ au m}^2$

Exemples :

Logement actuel de 66 m² soit : loyer + charges - APL = 360.36 € soit 5.46 € du m²

Si logement futur d'une superficie de 42m² soit plus petit : Loyer + charges - APL = 229.32 € soit 5.46 € du m²

Si logement futur d'une superficie de 78m² soit plus grand : Loyer + charges - APL = 425.88 € soit 5.46 € du m²

Les décohabitants se verront appliquer un loyer à la relocation correspondant à leurs ressources et à la typologie du nouveau logement conformément aux règles d'accès au logement social.

Les locataires ne subiront aucun cumul de loyers au moment de leur déménagement.

Pour les locataires relogés dans le patrimoine de Hauts-de-Seine, la garantie ne sera pas restituée, mais fera l'objet d'un transfert au profit du nouveau logement. Pour les locataires relogés chez un autre bailleur, le dépôt de garantie sera restitué intégralement dans les délais impartis par la législation en vigueur.

Article 6-6 Travaux de remise en état des logements

Hauts-de-Seine Habitat s'engage à proposer un logement dont l'état et les équipements seront vérifiés et conformes au standard de relocation, et portera une attention particulière aux ménages en situation de handicap.

Article 6-7 L'aide au relogement

Le déménagement sera effectué sous la présence et le contrôle du locataire.

Le locataire devra procéder personnellement au déménagement de ses objets de valeur.

Les engagements concernant les conditions de prise en charge du déménagement s'appliquent tant aux relogements temporaires qu'aux relogements définitifs. Les modalités sont les suivantes :

- Le bailleur prend en charge les éléments suivants : « une visite technique préalable, une mise à disposition des cartons/scotch/papier d'emballage, l'emballage et déballage des sommiers et matelas, la protection du mobilier sous couverture dans l'appartement, le démontage et remontage du mobilier courant non fixé si nécessaire, le chargement et transport en véhicule adapté, la livraison ».
- Le locataire devra procéder au « débranchement et calage des appareils le nécessitant (machine à laver, chaîne Hifi, informatique...), emballer et déballer tous ses effets (linges, bibelots, livres, vaisselles, miroirs, abat-jour...), effectuer la dépose et repose des objets fixés aux murs, plafonds et plancher (tringles, placards muraux cuisine, étagères et autres ...) ».
- Les personnes âgées, personnes souffrant d'un handicap, personnes à mobilité réduite pourront bénéficier de prestations complémentaires, telles que dépose et pose de tringles à rideau, emballage et déballage du fragile du non fragile, débranchement et calage des appareils le nécessitant (machine à laver, chaîne Hifi, matériel informatique).
- Les frais d'ouverture et de fermeture de tous types de compteurs (eau, électricité, gaz), les frais liés au transfert de la ligne téléphonique et connectique, les frais de changement d'adresse du courrier postal seront pris en charge par le bailleur, sous réserve de la production des factures par les ménages. L'original des factures acquittées devront être au nom du titulaire du bail qui devra les adresser au bailleur sous un délai de 3 mois à compter de la date de déménagement. A défaut, aucun remboursement ne sera effectué.
- Un état des lieux d'entrée sera effectué. Un état des lieux de sortie sera réalisé pour l'appartement et le cas échéant ses annexes (cave, parking...). Les lieux devront être vides de tout mobilier et tout occupant. L'ensemble des clés/badges devra être restitué.

- Les locataires ne subiront aucun cumul de loyers au moment de leur déménagement. Après la signature du contrat de location, la remise de clés et l'état des lieux d'entrée du nouveau logement, les locataires pourront avoir accès à celui-ci trois jours avant le déménagement sur présentation d'une attestation d'assurance locative. La restitution des clés de l'ancien logement devra être réalisée impérativement au terme du déménagement.
- Ne sera facturé, durant cette période, que le loyer du nouveau logement.

Article 7 : Le processus de relogement

Article 7-1 Dispositions préalables au relogement

Dès l'enquête sociale, une attention particulière sera portée aux locataires dont la situation sera jugée par la commission de relogement particulièrement fragile ou complexe. Cet accompagnement débutera dès le lancement opérationnel de l'opération jusqu'à leur relogement effectif.

Dans ce cadre, Hauts-de-Seine Habitat aura en charge :

- de réaliser un diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés : composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste pour vivre, etc.), capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel habitat social ou privé ;
- de s'assurer de la formalisation du dossier de demande de logement social des ménages, de son renouvellement et de leur labellisation éventuelle au titre de l'accord collectif départemental (cf. annexe 5) ;
- d'identifier les besoins des locataires concernant leur relogement : quartier, typologie, décohabitation, contraintes particulières en termes d'accessibilité ou d'aménagement du logement ;
- de mettre en œuvre les propositions individualisées de relogement tant sur le parc du bailleur que sur le parc d'autres bailleurs ;
- pour les ménages les plus fragiles, de solliciter la personne en charge du suivi du dossier pour échanger autour de l'accompagnement social au logement le plus adapté, afin de résorber notamment d'éventuelles situations d'endettement locatif ;
- d'assurer une information et une aide aux démarches par exemple lors de rendez-vous individualisés ;
- d'organiser la visite du logement avec le ménage, pour discuter de cette proposition en connaissance de cause et l'aider à prendre sa décision ;
- de préparer le passage en commission d'attribution (dossier social et administratif à monter) ;

- d'évaluer les modifications éventuelles à apporter aménagements à prévoir).

Article 7-2 Déroulement du relogement

Article 7-2-1 Forme et procédure des propositions de relogement

Dans le respect du cadre juridique rappelé à l'article 6-1, les propositions de logement, systématiquement formalisées par écrit par le service relogement du bailleur seront adressées aux locataires en recommandé avec accusé de réception.

Article 7-2-2 Après acceptation du relogement

Le service relogement du bailleur sera chargé de :

- planifier le déménagement en lien avec la famille et aider à son organisation pour les ménages les moins autonomes ;
- faciliter l'installation dans le logement ainsi que l'intégration et l'appropriation du nouvel environnement ;
- apporter toutes les aides nécessaires dans les démarches administratives liées au relogement.

Article 7-2-3 En cas de refus

- Les refus devront être motivés par écrit sous 10 jours et enregistrés par le service relogement du bailleur. Une absence de réponse dans ce même délai vaut refus ;
- En cas de refus et si besoin, un entretien pourra être mené par le service relogement du bailleur avec le ménage afin de comprendre les motifs du refus et de préciser les besoins. Elle adressera un courrier actant ce refus au locataire en recommandé avec accusé de réception ;
- En cas de deuxième refus, le service relogement du bailleur adressera un courrier en recommandé avec accusé de réception au locataire lui mentionnant les deux logements refusés et lui rappelant que la prochaine proposition sera la dernière ;
- Lors de la troisième proposition, le service relogement du bailleur informera directement le locataire de la proposition par courrier en recommandé avec accusé de réception, en rappelant qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé.

A l'issue des trois propositions non abouties, toutes les procédures légales visant au départ du locataire pourront être mises en œuvre, sous réserve que les règles énoncées à l'article 6-1 de la présente charte relative au cadre juridique du relogement, aient été respectées.

Article 7-2-4 Le suivi post relogement et évaluation

Le service relogement du bailleur effectuera un suivi des relogements, tout au long de l'opération de relogement, et présentera tous les mois un bilan de ceux-ci auprès de la commission de relogement.

A posteriori, un bilan des relogements sera produit par le bailleur à partir d'une enquête de satisfaction réalisée auprès des ménages relogés. Cette enquête sera réalisée dans les 3 mois qui suivront la date d'installation du locataire dans son nouveau logement.

- Le bilan des relogements ainsi effectués présentera :
- l'historique des propositions de relogements faites auprès du ménage ;
- la localisation des relogements, notamment par rapport aux QPV ;
- la nature du logement de destination par ménage (type, taille), par comparaison avec la nature du logement initial ;
- l'incidence sur le budget des ménages (loyers, charges, etc...) ;
- les contingents mobilisés pour le relogement ;
- le parc et les bailleurs mobilisés dans la démarche ;
- la satisfaction du ménage au regard du déroulement du processus de relogement et sur le logement de destination.

L'évaluation comportera, en outre, une exploitation des refus des ménages apportés aux différentes propositions.

Article 8 : Engagements des partenaires

Article 8-1 Le bailleur s'engage à :

- Mettre à disposition des locataires un interlocuteur unique en la personne du Chargé de relogement, afin d'accompagner les familles tout au long de l'opération, depuis l'annonce du projet jusqu'à l'installation dans le nouveau logement.
- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- Continuer d'assurer la gestion des bâtiments, le maintien du niveau des conditions de sécurité et l'entretien du fonctionnement des équipements actuels lors de la phase précédant la démolition de l'immeuble. Il ne sera procédé à aucune relocation de logement vacant sur les bâtiments. Pendant la période transitoire de relogement, les bâtiments (logements, espaces communs et caves) concernés par la démolition feront l'objet de mesures spécifiques de sécurisation.
- Ne pas répercuter sur les locataires restants une augmentation de charges consécutives à la libération des logements.
- Proposer un logement adapté à l'ensemble des ménages éligibles au relogement, dans les conditions énoncées à l'article 6 et assurer le relogement dans les conditions prévues à cet article.
- Signaler les situations fragiles et complexes (procédures d'expulsion, situations d'impayés et de handicap notamment) afin de réinscrire les ménages dans une dynamique d'insertion.
- Ne pas facturer la remise en état des lieux du logement quitté. La liquidation du compte locataire tiendra compte ensuite de la facturation normale des charges locatives (eau, chauffage, charges locatives) au regard des provisions payées. Dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral, de prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial de l'État, à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement.
- Faire le bilan auprès des réservataires des logements de leur contingent voués à la démolition ainsi que des logements mobilisés pour le relogement.
- S'assurer que les locataires en titre ont des demandes de logement social actives et à jour sur le SNE.
- S'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée.

Article 8-2 La ville de Fontenay-aux-Roses et l'EPT Vallée Sud Grand-Paris s'engagent à :

- Piloter le dispositif de gouvernance, notamment en organisant les réunions des comités de pilotage et des commissions de relogement.

- Participer au plan de relogement.
- Mobiliser des disponibilités sur leurs contingents tous bailleurs confondus.
- Mobiliser les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement des familles (parc social, privé conventionné...).
- Appuyer l'équipe relogement afin de mener à bien l'opération de relogement.

Article 8-3 Action Logement s'engage à :

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 située sur le territoire de Fontenay-aux-Roses, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

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

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

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

Article 8-4 Les autres réservataires s'engagent à :

Participer dans le cadre du plan de relogement aux objectifs de relogement.

Article 8-5 Les autres bailleurs s'engagent à :

- Informer la Ville et l'équipe relogement du bailleur des vacances survenant sur leur parc, y compris, le cas échéant, hors de la commune, et à participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- Dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral, de prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial de l'État, à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par l'équipe relogement du bailleur pour le relogement n'accepterait le logement.

Article 8-6 L'Etat s'engage à :

- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- Mobiliser des disponibilités sur le contingent préfectoral, dans les conditions prévues par le CIN, afin de participer à l'effort de relogement et permettre le bon déroulement des opérations tiroirs nécessaires à la réalisation de l'opération. Dans ce cadre, l'Etat fixe un taux objectif maximum de 50% de mobilisation de ses droits de réservation à Fontenay-aux-Roses pour le relogement des locataires du quartier des Paradis. Ce taux pourra être adapté à la temporalité de l'opération (livraisons de programmes neufs, urgence relogement...). Par ailleurs, si les besoins des locataires le nécessitent le contingent préfectoral pourra être mobilisé sur le territoire de l'EPT et du département. Une attention particulière sera portée par l'Etat au relogement des ménages dans des logements neufs.
- Labelliser les ménages prioritaires au titre de l'ACD et inscrire ces ménages dans le logiciel SYPLO en précisant la mention « renouvellement urbain ».
- Accompagner l'EPT, la ville et les bailleurs afin de construire une stratégie de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires.

La mobilisation du contingent préfectoral est réalisée dans les conditions prévues à l'annexe 5 de la présente charte. Le non respect de cette procédure entraînera la suspension de la participation de l'Etat au relogement.

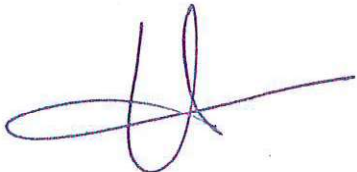
Article 8-7 Durée de la Charte :

La présente charte prendra effet à compter de sa signature. Elle est établie pour toute la durée de l'opération de relogement. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant.

Fait à Fontenay-aux-Roses

, le 6 septembre 2024

En 5 exemplaires

<p>Le Préfet du Département des Hauts-de-Seine Pierre SOUBELET</p> 	<p>Le Président de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris Jean-Didier BERGER</p> 
<p>Le Maire de Fontenay-aux-Roses Laurent VASTEL</p> 	<p>Le Directeur Général de Hauts-de-Seine Habitat Damien VANOVERSHELDE</p> 
<p>La Directrice Régionale Ile de France d'Action Logement Services Leila DJARMOUNI</p> 	

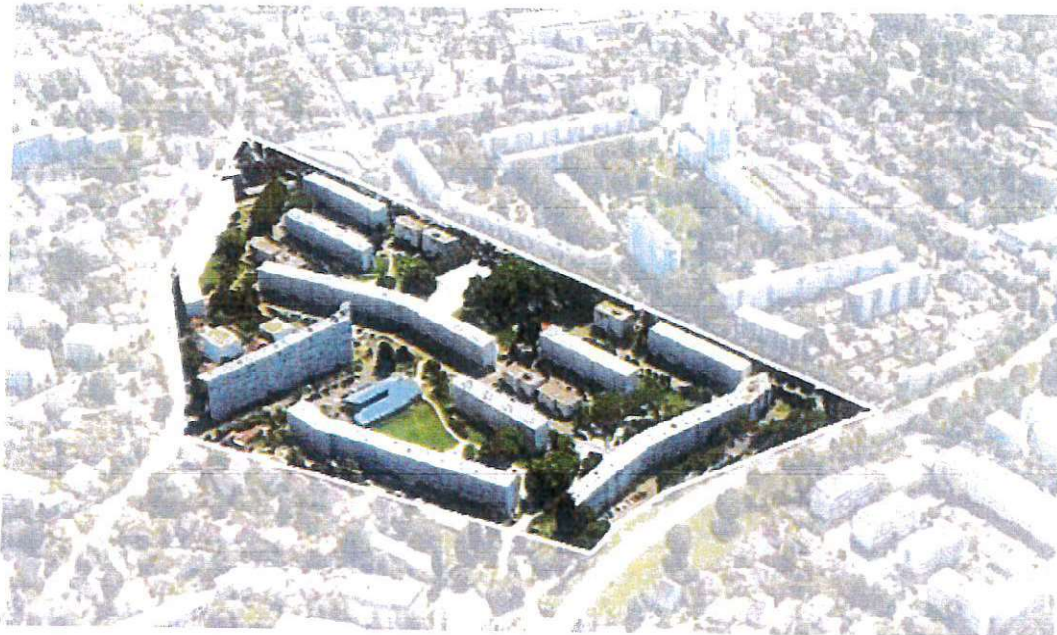
Annexe 1 : Plans de l'opération, description détaillée des logements

Annexe 2 : Labellisation des ménages prioritaires

Annexe 3 : Procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral

**Annexe 1 : Plans de l'opération, description détaillée des logements
Le quartier des Paradis,**

avant



après



Atelier Castro Denissof et Associés

Schéma directeur du projet



Atelier Castro Denissof et Associés

Les principes urbains, un quartier ouvert et traversant

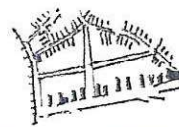
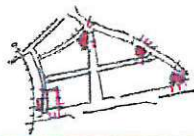
Désenclaver, ouvrir le quartier

Placer les équipements sur les bords

S'appuyer sur les grands fleux

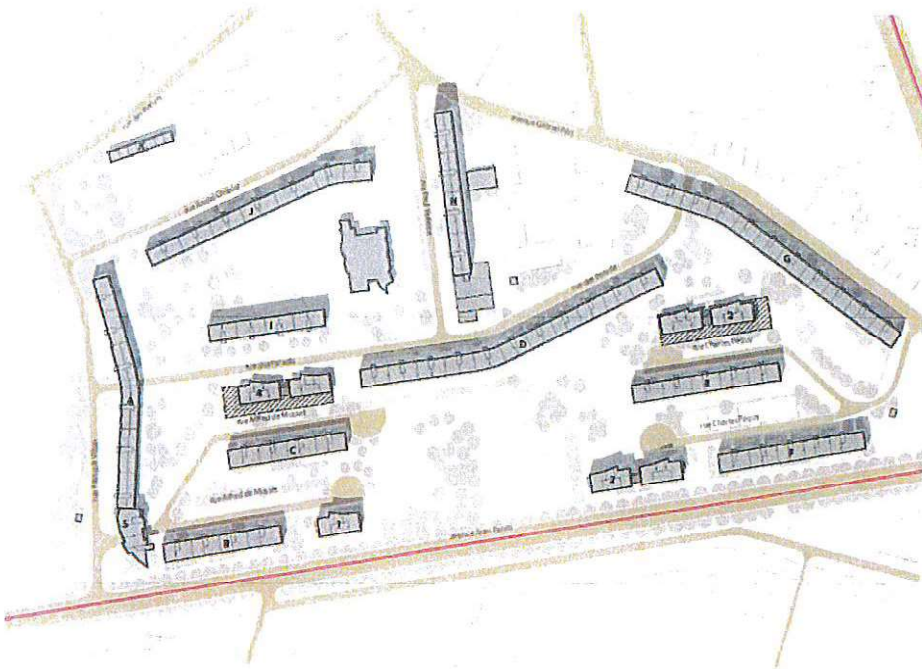
Décomposer, dialoguer avec l'existant

Un tout qui fonctionne avec les bords



Atelier Castro Denissof et Associés

Description des logements



NOMBRE DE LOGEMENTS

FONTENAY AUX ROSES LES PARADIS NOMBRE DE LOGEMENTS			
B	Rue Alfred de Musset	40	5%
C	Rue Alfred de Musset	38	5%
A	Rue François Villon	96	12%
I	Rue des Paradis	40	5%
D	Rue des Paradis	94	11%
F	Rue Charles Péguy	50	6%
E	Rue Charles Péguy	50	6%
H	Rue Paul Verlaine	136	16%
J	Rue André Chénier	70	8%
G	Ave Gabriel Péri	118	14%
K	Rue des Foiniers	14	2%
TOTAL		4021	746 00%

2	Rue Charles Péguy	18
3	Rue Charles Péguy	26
5	Rue Alfred de Musset	12
1	Rue Alfred de Musset	13
4	Rue des Paradis	18
TOTAL		87

TOTAL GENERAL **833**

Extrait du diagnostic de l'étude urbaine des Paradis - atelier Albert AMAR

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



Annexe 2 : labellisation des ménages prioritaires

En vertu de l'accord collectif départemental, les critères permettant de labelliser un ménage comme prioritaire sont les suivants :

- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- les personnes hébergées ou logées temporairement, et notamment les personnes en sortie de places d'hébergement financées par les pouvoirs publics,
- les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- les personnes victimes de violences au sein de leur couple ou au sein de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violences ou des violences subies effectivement,
- ainsi que les personnes bénéficiant d'une décision de relogement prioritaire au titre de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007.

Les ménages répondant aux critères définis supra peuvent être identifiés par tous les acteurs du logement dans le département. L'inscription au sein du vivier pour un accès prioritaire au logement est du ressort de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement / unité départementale des Hauts-de-Seine (DRIHL/UD92). Ce vivier est suivi par le biais de l'application informatique SYPLO (Système Priorités Logements).

La demande d'inscription dans les priorités départementales fait l'objet d'une instruction, qui s'opère sur la base des informations collectées, sur le fondement des déclarations des demandeurs, lors de l'enregistrement de la demande de logement social, appuyées par des pièces justificatives et/ou un rapport social.

L'ensemble de ces règles est précisé dans l'accord collectif départemental (annexe VI).

Annexe 3 : procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre d'une opération de relogement

1 - Relogement dans le patrimoine du bailleur démolisseur

	Délai maximal de chaque étape
<p>Vacance d'un logement ► le bailleur identifie ce logement comme pouvant servir au relogement</p> <ul style="list-style-type: none"> ► La Direction du logement du bailleur informe l'équipe relogement de la vacance afin qu'elle positionne des ménages. ► Parallèlement, la Direction du logement du bailleur informe l'État (SHAL-BAL) afin qu'il n'effectue pas de positionnement sur ce logement. ► L'équipe relogement du bailleur évalue si le logement identifié peut être proposé à des ménages devant être relogés. ► La Direction du logement du bailleur informe l'État de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement. 	[J+3]
<ul style="list-style-type: none"> ► Visite du logement par le ménage 1 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> ► Si refus du logement par le ménage 1, et si celui-ci peut convenir à une autre famille, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> ► Si refus du logement par le ménage 2, et si celui-ci peut convenir à une autre famille visite du logement par le ménage 3 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> ► Si l'un des 3 ménages accepte le logement, la proposition du logement est confirmée par l'équipe relogement du bailleur. <p><u>Si la CAL attribue le logement, atteinte d'un objectif de relogement au titre du contingent préfectoral (suivi à effectuer par la Direction du logement du bailleur et par l'État).</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ► Si aucun des 3 ménages n'accepte le logement, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages. 	

Un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial¹, dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté avec le bailleur.

Cet accord est inscrit dans la charte de relogement et vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition de l'équipe relogement du bailleur pour le relogement.

¹ Ce prolongement intervient à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement

2- Relogement dans le patrimoine d'un autre bailleur

	Délai maximal de chaque étape
L'équipe relogement du bailleur établit une liste des <u>besoins</u> de logements pour le relogement (situation géographique, typologies, niveaux de loyers, etc.) et la communique à l'État (SHAL-BAL).	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ A partir de cette liste, lorsqu'une vacance est signalée dans SYPLO, le BAL flèche certains logements du contingent préfectoral pouvant servir au relogement. ▶ Lorsqu'il identifie un logement du contingent préfectoral pouvant servir au relogement, le BAL en informe le bailleur concerné, la commune et l'équipe relogement du bailleur. A cette occasion, il alerte du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État pour ce logement. ▶ L'équipe relogement du bailleur évalue si le logement identifié par le BAL peut être proposé à des ménages devant être relogés. ▶ L'équipe relogement du bailleur informe l'État, la commune et le bailleur concerné de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement. 	[J+3]
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Visite du logement par le ménage 1 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]
A l'issue du deuxième refus, l'équipe relogement du bailleur alerte le BAL, la commune et le bailleur du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État.	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si refus du logement par le ménage 2, visite du logement par le ménage 3 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]

► Si l'un des 3 ménages accepte le logement, la proposition du logement est confirmée par l'équipe relogement du bailleur.

Si la CAL attribue le logement, atteinte d'un objectif de relogement au titre du contingent préfectoral (suivi à effectuer par la Direction du logement du bailleur et par l'État).

► Si aucun des 3 ménages n'accepte le logement, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages.

Si le bailleur est signataire de la charte de relogement, un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial², dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté. Cet accord vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition de l'équipe relogement du bailleur pour le relogement. Si le bailleur n'est pas signataire de la charte de relogement, un accord au cas par cas doit être acté.

² Ce prolongement intervient à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement

AVENANT N°1

A LA

CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT

**Dans le cadre du projet de renouvellement urbain
du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses**

Entre :

La Ville de Fontenay-aux-Roses, représentée par son Maire, Monsieur Laurent VASTEL

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, représenté par son Président, Jean-Didier BERGER

L'Etat, représenté par le Préfet, Monsieur Laurent HOTTIAUX

Le Bailleur social Hauts-de-Seine Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Damien VANOVERSCHELDE

Action Logement Services, représenté par sa Directrice Régionale Ile-de-France, Madame Caroline GRANDJEAN

Le contexte de l'avenant n°1 à la charte de renouvellement urbain du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

La charte partenariale de relogement dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses (92260) prévoit à son article 2 une projection prévisionnelle du phasage et de l'existant démoli et le détail des adresses de la phase 1.

L'article 2 prévoit également que « Le détail des phases (...), et du nombre de relogements prévisionnels pour chaque phase, pourra être intégré à la charte, au fur et à mesure de l'avancée du projet. » Conformément à son article 8.7, la charte peut évoluer par voie d'avenant.

L'avenant n°1 vise à modifier l'article 2 pour mettre à jour le phasage et permettre à la MOUS de mettre en œuvre les dispositifs de relogement à l'échelle de tout le quartier et notamment :

- Arrêter les attributions par phases démarrées sur lesquelles les enquêtes sociales ont été lancées dans les immeubles à démolir, sauf pour les logements utiles aux opérations tiroirs des ménages acceptant plusieurs déménagements pour demeurer dans le quartier tout au long du projet jusqu'à reconstitution de l'offre,
- Traiter les demandes de mutations.

L'avenant 1 vise également à ajouter en annexe les plans de relogement phase 1 (annexe 4) et phase 2 (annexe 5).

Article 2 : Opérations concernées par le relogement

Cette charte concerne le site regroupant l'ensemble des 833 logements sociaux de la résidence des Paradis appartenant à Hauts-de-Seine Habitat, située sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses, aux adresses suivantes :

Adresse	Nombre de logements
84, 86 av Gabriel Péri	19
88 à 102 bis av Gabriel Péri	99
1 à 7 rue Paul Verlaine	136
21 rue des Paradis	8
19 rue des Paradis	8
17 rue des Paradis	8
1 à 15 rue des Paradis	70
11 à 19 rue Charles Péguy	50
1 à 9 rue Charles Péguy	50
2 à 8 rue des Paradis	40
3 à 15 rue André Chénier	70
10 à 16 rue Alfred de Musset	38
2 à 8 rue Alfred de Musset	40
2 à 6 rue François Villon	58
8 à 12 rue François Villon	38
26 rue des Potiers	14
18 rue Alfred de Musset	13
2, 4 rue Charles Péguy	18
21, 23 rue Charles Péguy	26
23, 25 rue des Paradis	18
1 et 3 rue Alfred de Musset	12
	833

2.1 Présentation des phases prévisionnelles du projet urbain démolition/reconstruction

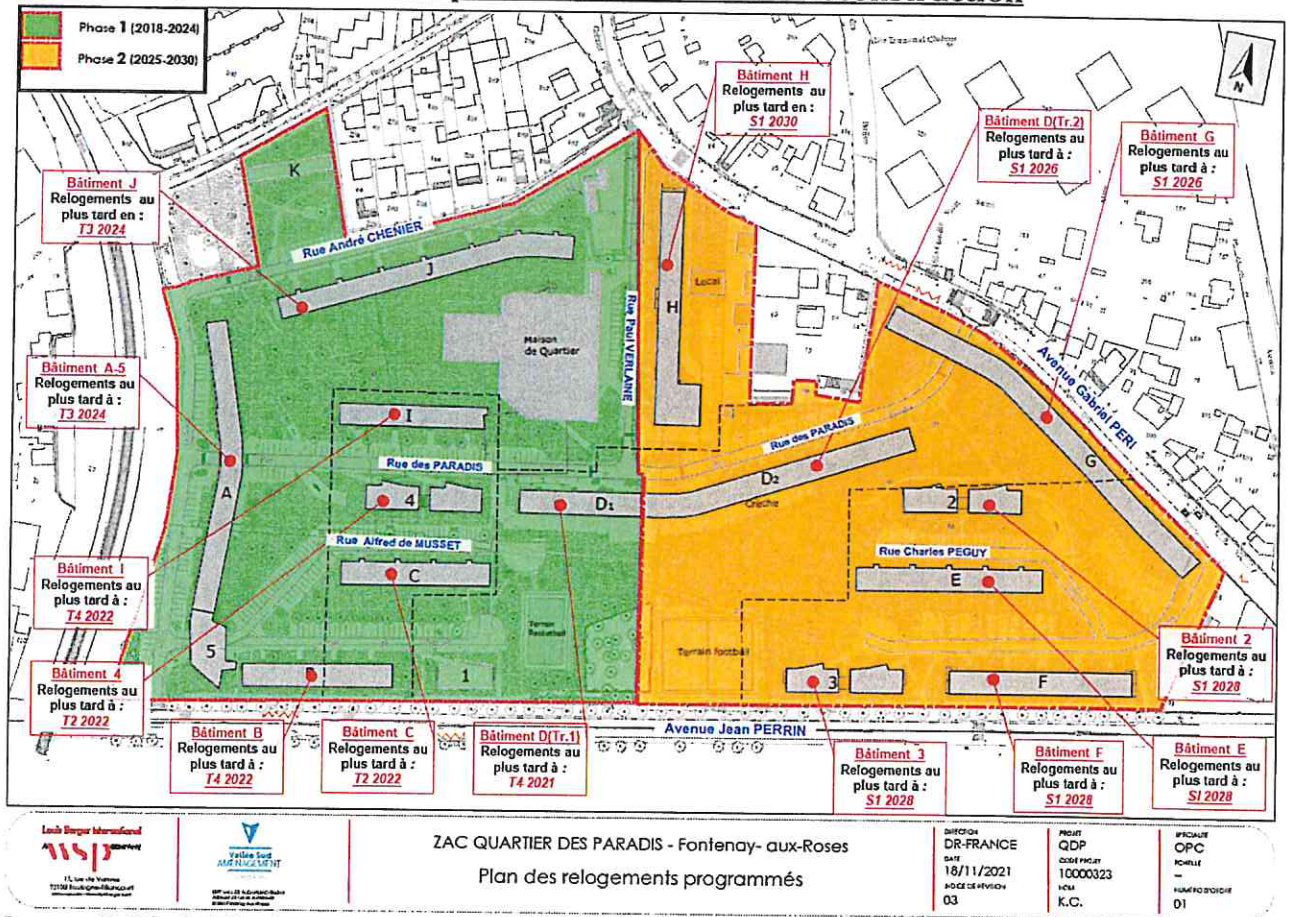
Une déclaration d'intention de démolir unique a été déposée auprès de l'Etat en 2018 (intégrant la démolition des 833 logements sociaux) et a fait l'objet d'un accord par le Préfet le 10 octobre 2018. En complément, des demandes d'autorisation de démolir sont déposées au fur et à mesure de l'avancée du projet et les relogements seront donc répartis tout au long du projet. Il est rappelé que pour tout logement locatif social démoli, un logement locatif social sera reconstitué sur site. La reconstitution de l'offre de logements sociaux à chaque phase permettra de répartir le relogement tout au long du projet.

Les travaux seront réalisés en plusieurs étapes sur une dizaine d'années. Le phasage

des travaux est déterminé à partir d'opérations tiroirs. Chaque phase est associée à un secteur défini comme autonome, ce qui permet de maintenir les habitants sur site, de limiter les travaux dans le temps et dans l'espace, mais aussi d'organiser les relogements au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Suite à une actualisation du phasage des démolitions au printemps 2022, le projet est séquencé en une première partie Ouest qui comprend 3 phases puis une seconde partie Est qui comprend 3 phases décrites au point ci-dessous. Le phasage de démolition est guidé par des nécessités techniques dont l'emplacement de la chaufferie, située à l'est du quartier mais aussi la reconstitution des équipements publics (crèche et terrain multisport). C'est par « morceau » de quartier que les travaux vont s'opérer, permettant ainsi de réduire l'impact des travaux sur le paysage et auprès des habitants et des riverains du quartier pendant toute la durée du chantier.

Projection prévisionnelle des phases de démolition et reconstruction



Source : Vallée Sud Aménagement, comité stratégique ZAC PARADIS du 17 novembre 2021

La partie OUEST démarrage 2018

Phase 1 :

La première phase du projet, estimée sur la période 2018-2022, comprend la démolition des immeubles situés aux adresses suivantes :

18 rue Alfred de Musset (13 logements)

15-17-19-21 rue des Paradis (32 logements)

Ce qui implique la démolition de 45 logements existants.

Ces démolitions impliquent le **relogement prévisionnel de 46 ménages**. Par ailleurs, les occupants de 4 logements situés au 13 rue des Paradis seront effectués dès 2022 afin d'éviter les nuisances liées à la démolition des cages d'escalier voisines (6 relogements prévisionnels dont 4 locataires en titre et 2 décohabitants).

La démolition de la trame Ouest de la barre rue des Paradis (n°15-17-19-21) va permettre d'ouvrir le quartier et de créer un mail piétonnier en continuité de la rue Paul Verlaine pour constituer un axe nord sud et reconnecter le quartier au tissu urbain environnant. Cette démolition permet la construction d'un lot de 72 logements sociaux et de 82 logements privés.

Les autorisations de démolir ont été obtenues à ce jour pour les deux bâtiments. Le 18 rue A. de Musset a été démolit à l'automne 2020. La démolition du 15-21 rue des Paradis sera réalisée à l'été 2022.

Site Potiers :

Par ailleurs, en amont de la phase 1, le projet prévoit dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction de préfiguration, la création de 38 logements sociaux situés au 26 rue des Potiers, aujourd'hui composé de 14 logements sociaux (déjà démolis dans le cadre de l'opération). Les 38 logements créés contribueront au relogement des habitants concernés par l'opération.

Phase 2

2-4-6-8 rue Alfred de Musset (40 logements)

2-4-6-8 rue des Paradis (40 logements)

10-12-14-16 rue Alfred de Musset (38 logements)

23-25 rue des Paradis (18 logements)

Ce qui implique la démolition de 136 logements existants.

La démolition des bâtiments 23-25 rue des Paradis et 10 à 16 rue A. de Musset fera place à une opération de reconstitution de 88 logements locatifs sociaux + crèche en rez-de-chaussée.

Les bâtiments 2 à 8 rue A. de Musset et 2 à 8 rue des Paradis feront place à des opérations d'accession privée (105 logements), achevant ainsi le premier îlot du nouveau quartier des

Paradis.

Phase 3

2-4-6-8-10-12 rue François Villon (96 logements)

1 et 3 rue Alfred de Musset (12 logements)

3-5-7-9-11-15 rue André Chénier (70 logements)

Ce qui implique la démolition de 178 logements existants.

La démolition des bâtiments 1-3 rue A. de Musset et 2 à 12 rue F. Villon (108 logements) laissera la place à une opération de 101 logements locatifs sociaux, et 54 logements en accession privée, ainsi qu'au déplacement des terrains de sports, permettant l'engagement des phases ultérieures du projet urbain sur la partie Est du quartier des Paradis.

La démolition du bâtiment 3 à 15 rue André Chénier (70 logements) fera place à des opérations d'accession privée (65 logements privés).

La partie EST démarrage 2026, livraison estimée 2033

Phase 4

84-86-88-90-92-94-96-98-100-102 rue Gabriel Péri (118 logements)

1-3-5-7-9-11-13 rue des Paradis (62 logements)

Ce qui implique la démolition de 180 logements existants.

Phase 5

1-3-5-7-9 rue Charles Péguy (50 logements)

21-23 rue Charles Péguy (26 logements)

2-4 rue Charles Péguy (18 logements)

11-13-15-19 rue Charles Péguy (50 logements)

Ce qui implique la démolition de 144 logements existants.

Phase 6

1-3-5-7 rue Paul Verlaine (136 logements)

Ce qui implique la démolition de 136 logements existants.

2.2 Suivi du relogement et articulation avec les phases de démolition

Sans pouvoir présager du nombre de relogements **par phase** qu'il convient d'organiser (puisque celui-ci dépendra des souhaits exprimés par les locataires lors des enquêtes sociales), il est prévu de répartir l'effort de relogement tout au long de l'opération et de mobiliser les contingents des différents réservataires tout au long du projet.

Le détail des phases ci-dessus, et du nombre de relogements prévisionnels pour chaque phase, pourra être intégré à la charte, au fur et à mesure de l'avancée du

projet.

Les enquêtes sociales suivront prioritairement cet ordonnancement de phases afin de permettre le relogement. Cependant, les souhaits de relogement des ménages du quartier pourront être traités dans le respect de la présente charte, notamment dans le cadre des mutations.

2.3 Identification des logements des phases ultérieures

La MOUS pourra, le cas échéant, identifier les logements utiles au relogement temporaire de locataires souhaitant résider dans le quartier des PARADIS dans l'attente des constructions neuves.

ANNEXE 4 : Plan de relogement phase 1 ¹

	Hauts de Seine Habitat
Ménages à reloger	37
Décohabitant à reloger	4
Relogements à effectuer	41

Objectifs de chacun des partenaires :

	Hauts de Seine Habitat	Pourcentage
Hauts de Seine Habitat	28	68,3%
Action Logement	3	7,3%
Ville de Fontenay-aux-Roses	2	4,9%
Préfecture-DRIHL	8	19,5 %
Total	41	100 %

La prise en charge par l'Etat des relogements doit en fait être calculée sur la base des ménages (hors décohabitants)

¹ Le plan de relogement phase 1 avait été approuvé en octobre 2018, en comité de suivi de la charte, avant l'approbation du phasage définitif qui a eu lieu en 2022. Cette temporalité explique un léger décalage entre les objectifs fixés en 2018 et le nombre de relogements prévus à l'article 2.1 de la présente charte.

ANNEXE 5 : Plan de relogement phase 2

	Hauts de Seine Habitat
Ménages à reloger	130
Décohabitants à reloger	25
Relogements à effectuer	155

Objectifs de chacun des partenaires :

	Hauts de Seine Habitat	Pourcentage
Hauts de Seine Habitat	89	57 %
Action Logement	2	2%
Ville de Fontenay-aux-Roses	31	20%
Préfecture-DRIHL	33	21%
Total	155	100 %

La prise en charge par l'Etat des relogements doit en fait être calculée sur la base des ménages (hors décohabitants).

Fait à Fontenay-aux-Roses en cinq exemplaires originaux, le

Laurent VASTEL
Maire de Fontenay-aux-Roses

Jean-Didier BERGER
Président de L'Etablissement Public
Territorial Vallée-Sud Grand Paris

Laurent HOTTIAUX
Préfet des Hauts-de-Seine

Damien VANOVERSCHELDE
Directeur Général de Hauts-de-Seine
Habitat

Olivier BAJARD *Caroline GRANDJEAN*
Directeur Régional d'Action
Logement Ile de France