

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 RATP Habitat

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, RADAOARISOA 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 ;

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 Entreprise Sociale de l'Habitat RATP Habitat, 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 Entreprise Sociale de l'Habitat RATP Habitat 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 Entreprise Sociale de l'Habitat RATP Habitat,

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 RATP Habitat.

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

Le secrétaire de séance

Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le : 02 JUL. 2024

Publication/Affichage le :

Pour le Maire par délégation 04 JUL. 2024

La Directrice Générale Adjointe des Services

Rachid LEGAL
DGA - Population





CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant de la Ville de Fontenay-aux-Roses sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses

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 ;

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 ;

La Ville de Fontenay-aux-Roses, représenté par Mr Laurent VASTEL, Maire de Fontenay-aux-Roses, d'une part,

et

Le bailleur RATP HABITAT, représentée par sa directrice générale, Madame Claire GOUDINEAU, d'autre part, est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;

d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la Ville de Fontenay-aux-Roses sur le patrimoine du bailleur RATP HABITAT implanté sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux
- du Protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022 (nommé ci-après « Protocole régional »).

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la Ville de Paris, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire (article. R. 441-5-3 du CCH).

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses.

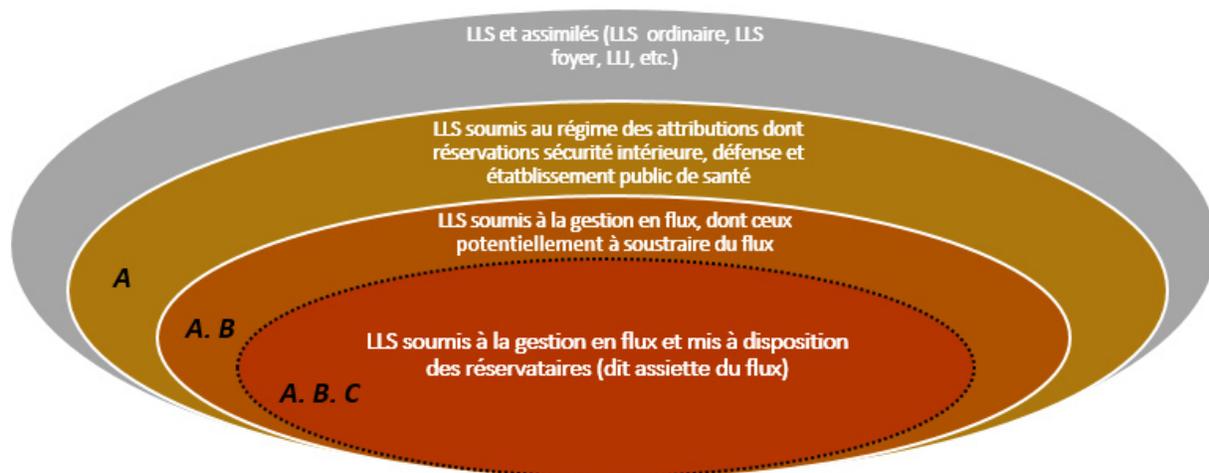
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur RATP HABITAT sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires fixées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département des Hauts-de-Seine.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur RATP HABITAT gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses soumis à la gestion en flux des réservations au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Il s'agit des logements soumis au régime des attributions de logements sociaux (A), auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux (B) et les logements temporairement soustraits du flux car mobilisés par le bailleur dans les conditions prévues par le Protocole régional (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C.



NB : représentation schématique, la taille des cercles n'est pas représentative des proportions entre catégories de logements réellement constatées

A. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction

et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux.

Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci ;
- pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Par conséquent, les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

B. Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux, dits logements exclus du flux.

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logement foyer, etc. – cf. chapitre I.A. –), sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, et des établissements publics de santé, qui sont identifiés précisément, car demeurant gérés en stock.

En outre, les logements inscrits dans un plan de vente, voués à la démolition ou en fin de gestion dans le cadre d'un Usufruit locatif social ne sont pas concernés puisqu'ils n'ont pas vocation à être reloués à leur libération, bien qu'ils puissent rester inscrits dans le RPLS.

C. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 ¹:

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
 - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations et les mutations « externes » ne rentrent pas dans ce champ d'application.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

Ces logements ont vocation à être réintégrés dans le flux à leur prochaine libération, sauf nouvelle mobilisation par le bailleur dans les cas sus-indiqués.

La Conférence intercommunale du logement pourra aussi être saisie pour des besoins de relogements ne rentrant pas dans ce cadre et pour définir les modalités de réponse solidairement possibles dans le cadre du flux.

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre VI de la présente convention.

II **INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION**

¹ Ces logements soustraits flux sont nommés « sorties du patrimoine » dans le Protocole régional

A. Le cadre juridique des droits de réservation des collectivités territoriales

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

B. Le recensement des droits de suite

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques.

Ces droits de suite s'appuient sur le cadre juridique précédemment indiqué (cf. chapitre II.A.)

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation de la Ville de Fontenay-aux-Roses en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur RATP HABITAT à la Ville de Fontenay-aux-Roses, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 31/12/2023, la Ville de Fontenay-aux-Roses dispose de 2 droits de suite dans le parc du bailleur RATP HABITAT sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite et en appliquant un taux de rotation. En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre le bailleur RATP HABITAT et la Ville de Fontenay-aux-Roses.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : *emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Le taux de rotation est de 5% au niveau de la commune.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

- Numérateur = Emménagement dans les logements en location depuis au moins un an, logements à Mode d'occupation (MODE = 1) et Année du bail (BAIL = N) et Année de première mise en location (LOCAT \neq N et N-1)
- Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (MODE = 1 et 2) et Année de première mise en location (LOCAT \neq N et N-1)

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur RATP HABITAT, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale de la Ville de Fontenay-aux-Roses.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2017 à 2022.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :
somme des droits de suite de la convention (2) X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite (39 ans) X taux de rotation moyen du bailleur (5,0 %)

Selon ce calcul, au 1^{er} janvier 2024, la Ville de Fontenay-aux-Roses dispose de 4 droits uniques.

Toutefois ces droits sont ramenés à 3,35 droits uniques, soit 0,09 droit par an après déduction de la part réservée aux mutations internes et aux relogements NPNRU sur le parc de RATP HABITAT faisant l'objet de la présente convention.

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS

A. La détermination de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entière du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux en début d'année N , auquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux (cf. chapitre I.B), ainsi que les logements soustraits du flux (cf. chapitre I.C.), actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. chapitre I.B) fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logements soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le volume de droits uniques détenus par la Ville de Fontenay-aux-Roses au début de l'année N est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par la Ville de Fontenay-aux-Roses auprès du bailleur RATP HABITAT dans le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Au 31/12/2023, sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses, la part de logements réservés par la ville représente 16,7 %.

(A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 0,09 logement à orienter par le bailleur RATP HABITAT à la Ville de Fontenay-aux-Roses), soit 1 logement sur la durée de la convention.

B. L'actualisation de la part du flux de logements

L'objectif de part du flux est fixé annuellement, avant le 28 février de l'année N , sur la base de l'actualisation des données.

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par la Ville de Fontenay-aux-Roses, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur RATP HABITAT.

Comme indiqué au chapitre I.B, le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation de la Ville de Fontenay-aux-Roses.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre I.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de la Ville de Fontenay-aux-Roses.
- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

Pour ces nouvelles acquisitions de droits de réservation, il est retenu les modalités de calcul du taux de rotation du chapitre II.C. sur la base des millésimes des 5 dernières années disponibles.

C. La comptabilisation de la part du flux de logements

Le décompte du flux s'effectue par principe à partir de l'attribution suivie d'un bail signé.

Par exception, sera décomptée comme équivalent à une attribution les cas suivants :

- Une absence de désignations sous un délai d'un mois à partir de la notification au réservataire du congé du logement et de son orientation vers le réservataire.
- Une absence de nouvelles désignations sous un délai de 15 jours suite à la notification d'une absence d'attribution à la suite d'un premier passage en CALEOL.
- Impossibilité d'aboutir à une attribution après deux séries de désignations de la part du réservataire et deux passages en CALEOL consécutifs.

La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris.

Dans cette hypothèse, le bailleur pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par le bailleur et par le SNE.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par la Ville de Fontenay-aux-Roses auprès du bailleur RATP HABITAT.

Les logements décomptés dans le flux selon les conditions préalablement citées équivalent à l'écoulement d'un droit unique.

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Le bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le bailleur prend également en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de mixité sociale dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

V. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Avec le bailleur RATP HABITAT, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent de la Ville de Fontenay-aux-Roses, dans sa totalité. La Ville de Fontenay-aux-Roses propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services de la Ville de Fontenay-aux-Roses par les organismes bailleurs par mail.

En accord avec le Protocole régional, les caractéristiques minimales des logements à transmettre au réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

Concernant les nouvelles mises en service ou assimilées, nommées aussi « programmes neufs », les premières attributions s'effectueront en stock et sur la stricte répartition des droits de réservations et des financements initiaux.

Une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus, notamment, dans les Conventions intercommunales d'attributions.

Les documents indispensables à transmettre au réservataire dans le dossier de commercialisation sont : - plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS...

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 2 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le bailleur s'engage à informer la Ville de Fontenay-aux-Roses de tout report de la date de mise en service.

Ces logements, à leur prochaine libération, seront traités dans les conditions citées au chapitre I.

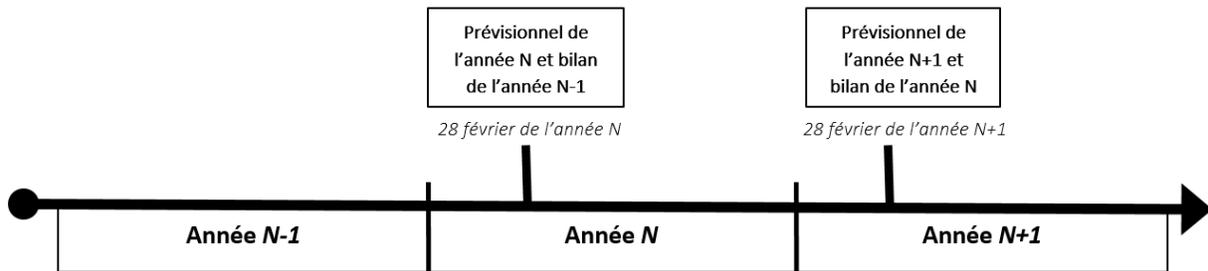
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction (article R.441-5-1 du CCH).

Les réservataires sont aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux de la Ville de Fontenay-aux-Roses dans le parc du bailleur X durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par la Ville de Fontenay-aux-Roses au 1^{er} janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.



A. Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention. Ils font l'objet d'un suivi régulier par les services de la Ville de Fontenay-aux-Roses et du bailleur RATP HABITAT.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre IV.

B. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU, ORCOD-IN), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, font l'objet d'un suivi annuel.

L'évaluation du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours de chaque catégorie (année *N*) ainsi que le bilan des attributions effectivement réalisées l'année précédente de chaque catégorie (année *N-1*) sont les suivants :

- Les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social concernent les locataires du bailleur social
 - Les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2, concernent les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD-IN.

- Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
- Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires au relogement en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant les ménages logés dans les locaux avec sous procédure de péril et d'insalubrité)
 - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

Ces informations seront communiquées par le bailleur au travers de la maquette présente en annexe.

C. Des instances de suivi et validation

Le suivi et la validation des droits de réservation régulés par la présente convention se fait dans le cadre d'échange direct entre les services habilités de la Ville de Fontenay-aux-Roses et du bailleur RATP HABITAT.

Ces échanges veilleront à s'articuler avec l'organisation intercommunale, qui aurait pu être mise en œuvre dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) pour suivre la gestion en flux des droits de réservation.

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur RATP HABITAT de ses engagements, la Ville de Fontenay-aux-Roses peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^oa).

IX. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

Fait en deux exemplaires à PARIS, le

Le bailleur RATP HABITAT, représenté par Madame Claire GOUDINEAU

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le

ID : 092-219200326-20240620-DEL240620_9-DE



ANNEXE N°1 : Etat des réservations RATP HABITAT au 31/12/2023 Ville de Fontenay-aux-Roses

N° Logement	N° RPLS	Réservataires	Nature réservataire	Typologie	Adresse	CP	Ville	QPV/Hors QPV	Financement	Fin du droit	Type immeuble	Code destination
302	7196159	6.Communes	MAIRIE	T4	28 RUE RENE VAUTHIER	92260	FONTENAY AUX ROSES	hors QPV	PLUS	01/10/2062	Collectif	
405	7196208	6.Communes	MAIRIE	T3	47BIS RUE JEAN NOEL PELNARD	92260	FONTENAY AUX ROSES	hors QPV	PLUS	01/10/2062	Individuel	

Annexe n°2

Envoyé en préfecture le 02/07/2024
Reçu en préfecture le 02/07/2024
Publié le
ID : 092-219200326-20240620-DEL240620_9-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'accèsion 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 ilot.

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.

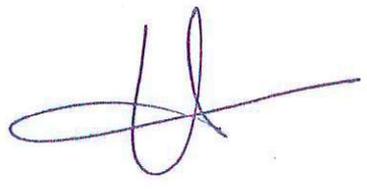
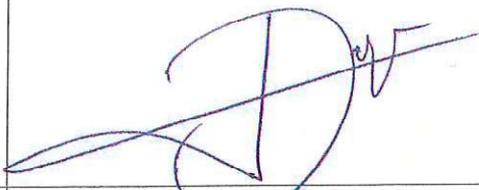
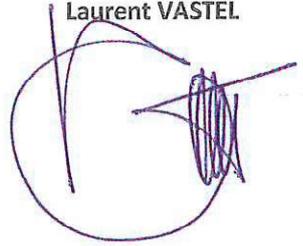
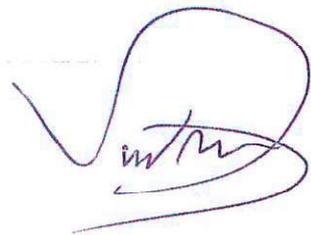
Article 8-7 Durée de la Charte :

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

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

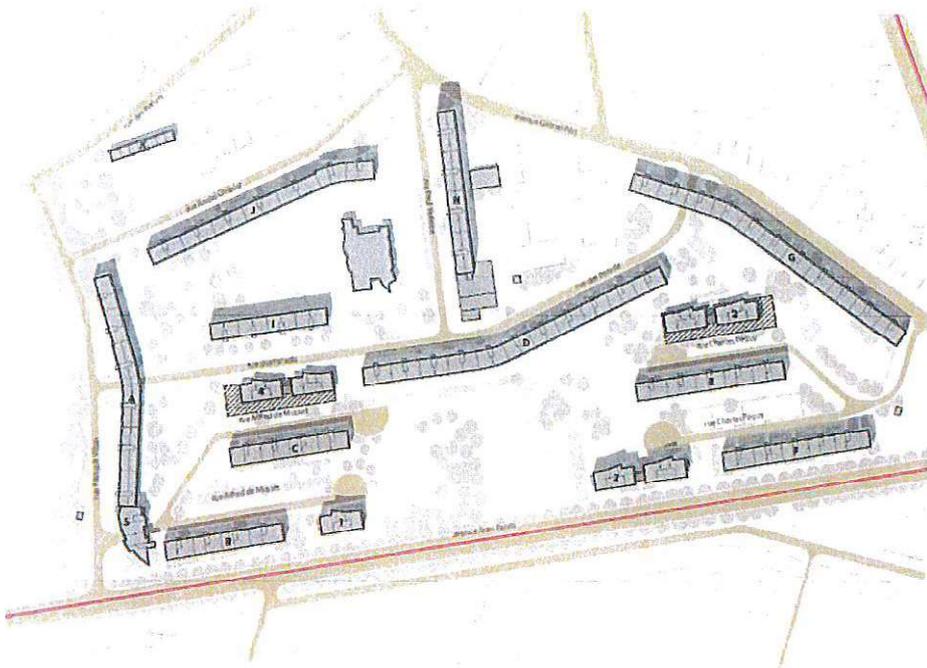
Les principes urbains, un quartier ouvert et traversant

- 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	100%

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 4045		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]
▶ Visite du logement par le ménage 1 + délai de réponse du ménage.	[J+10]
▶ 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.	
▶ 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

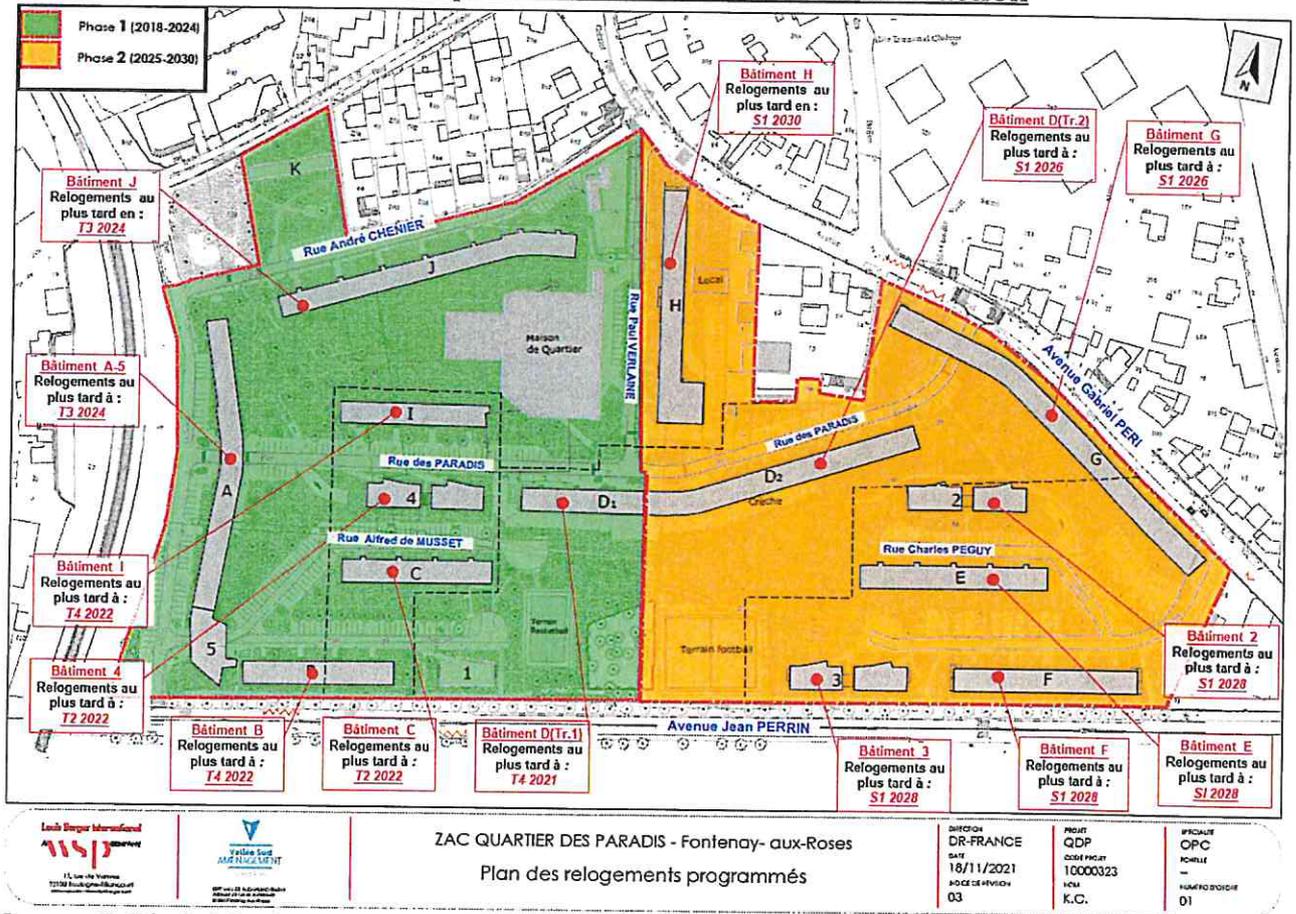
Une déclaration d'intention de démolir unique a été déposée auprès de l'Etat en 2018 (intégrant la démolition des 833 logements sociaux) et a fait l'objet d'un accord par le Préfet le 10 octobre 2018. En complément, des demandes d'autorisation de démolir sont déposées au fur et à mesure de l'avancée 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