

VILLE DE CHOISY-LE-ROI

**Renouvellement urbain du quartier des Navigateurs**

Avenant N°2 au Protocole de Relogement



2025

## **SOMMAIRE**

**ARTICLE 1 : LES SIGNATAIRES DE L'AVENANT**

**ARTICLE 2 : IDENTIFICATION**

**ARTICLE 3 : OBJET DE L'AVENANT N°2**

**ARTICLE 4 : MODIFICATIONS DU PROTOCOLE RELOGEMENT**

**ARTICLE 5 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE**

## ARTICLE 1 : LES SIGNATAIRES DE L'AVENANT

Il est convenu entre,

- L'Etat, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département ;
- L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, désigné ci-après « l'EPT » ou « Grand-Orly Seine Bièvre », représentée par sa Présidente ;
- La commune de Choisy-le-Roi, désignée ci-après par « la ville », représentée par son Maire ;
- Valophis Habitat, désigné ci-après par « le bailleur », représenté par son Directeur Général ;
- Action Logement, représenté par sa Directrice Régionale ;

Ce qui suit :

## ARTICLE 2 : IDENTIFICATION DU PROTOCOLE INITIAL

Le protocole de relogement du projet NPNRU de Choisy-le-Roi portant sur le quartier Choisy Sud, a été signé le 23/08/2018.

A ce jour, les avenants déjà contractualisés sont les suivants :

| <b>Numéro de l'avenant</b> | <b>Nature de l'avenant</b> | <b>Date de signature de l'avenant</b> | <b>Description des modifications</b>                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avenant n°1                | Avenant                    | Décembre 2019                         | Intégration dans les opérations de relogement de 70 logements supplémentaires (bâtiment Cavelier de la Salle 30 logements et Champlain Pair 40 logements) concernés par le projet de renouvellement urbain et voués à la démolition. |

## ARTICLE 3 : OBJET DE L'AVENANT N°2

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- Mise en conformité du protocole relogement signée le 23/08/2018 avec la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN ;
- Mise à jour de l'état des lieux du relogement ;
- Actualisation des livraisons neuves sur la commune ;
- Modification de l'engagement des réservataires avec la mise en œuvre de la gestion en flux sur le parc existant ;
- Réévaluation des taux d'engagements des réservataires sur le parc neuf ;

- Modification des modalités pratiques de fonctionnement et de suivi du relogement entre les acteurs ;
- Intégration de l'évolution du RGA ANRU pour les baux signés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023
- Renforcement de la démarche d'inter-bailleur.

## **ARTICLE 4 : MODIFICATIONS DU PROTOCOLE RELOGEMENT**

Le protocole initial mentionné à l'article 2 du présent avenant et modifié par l'avenant 1 listé dans ce même article est modifié dans les conditions ci-après :

### **Article 4.1 – Modification du titre I. « Préambule »**

**Le texte du titre I.** est complété comme suit :

Le protocole relogement et l'avenant signés dans le cadre du NPNRU de Choisy Sud reposaient jusqu'à la fin 2023 sur le principe de gestion en stock des logements qui se libéraient. Néanmoins, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, la gestion de droits de réservation de logements sociaux se fait en flux en application de la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

Concernant les relogements NPNRU, le passage de la gestion en flux permet au bailleur social d'identifier directement les logements à mobiliser pour le relogement NPNRU en amont de la répartition du flux d'attribution entre les réservataires, au même titre que les logements mobilisés pour des mutations internes.

Aussi, ce nouveau cadre renforce la logique inter-bailleurs en favorisant une solidarité entre bailleurs par leur mobilisation respective aux besoins en relogement des projets NPNRU à l'échelle d'un territoire.

L'objectif de ces nouvelles dispositions est de permettre l'accélération des relogements NPNRU en élargissant les logements disponibles pour les relogements NPNRU et en facilitant par conséquent l'appariement avec les caractéristiques des ménages à reloger.

Ce changement de pratique implique une adaptation des modalités de fonctionnement et de suivi entre les acteurs, actualisée par le présent avenant.

### **Article 4.2 – Modification de l'article a. « Présentation du territoire : le quartier sud » du titre II. « Le contexte du projet de démolition reconstruction du quartier des Navigateurs »**

**L'article II. a. « PRESENTATION DU TERRITOIRE : LE QUARTIER SUD »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le décret 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains définit la nouvelle géographie des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'EPT du Grand-Orly Seine Bièvre compte désormais 36 quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont 2 à l'échelle de la ville de Choisy-le-Roi : Barbusse (centre-ville) et Choisy Sud (où se localise l'opération de NPNRU). Cela représente 2 620 habitants à Barbusse et 2 251 habitants à Choisy Sud, soit un total de 4 871 habitants à l'échelle de la commune.

### **Des quartiers qui concentrent des difficultés socio-économiques**

Les caractéristiques socio-économiques de la population du quartier de Choisy Sud apparaissent comme fragiles à l'échelle de l'agglomération.

Le niveau de revenu est particulièrement éloigné de la moyenne de l'agglomération. L'IRIS « Hautes Bornes Navigateurs » affiche 16 490 euros de revenu annuel médian par UC en 2021 contre 20 840 euros à l'échelle de l'agglomération.

En matière d'emploi et d'activité, le décalage vis-à-vis de la moyenne de l'agglomération est particulièrement marqué : le taux de chômage en 2022 est de 21,4% contre 11% pour l'agglomération. Par ailleurs, le secteur compte en 2022 42% de sa population sans diplôme.

Le niveau de qualification dans les quartiers prioritaires reste faible. En effet, près de 60% de la population du QPV « Quartier Sud » n'a pas de diplôme (inférieur ou égal au CAP/BEP) ce qui peut contribuer à ce taux de chômage.

Aussi 28.5% des demandeurs d'Emploi du QPV au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 sont titulaires d'un diplôme inférieur au bac.

Enfin, la part des familles monoparentales dans le quartier est supérieure à la moyenne communale : 34% sur Choisy Sud contre 15% à l'échelle de la ville.

### **Article 4.3 – Modification de l'article c. « diagnostic social avant relogement » du titre II. « Le contexte du projet de démolition reconstruction du quartier des Navigateurs »**

**L'article II. c. « DIAGNOSTIC SOCIAL AVANT RELOGEMENT »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

- **Les résultats de l'enquête relogement menée par le bailleur Valophis Habitat (de janvier à mars 2024) :**

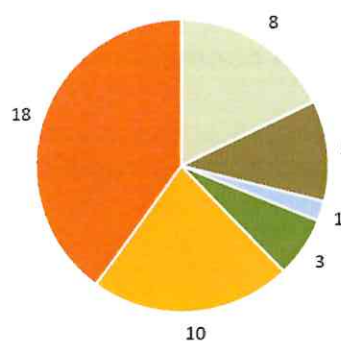
Lors de l'enquête relogement menée de janvier à mars 2024, 39 logements étaient occupés (soit 16 Cavelier de la Salle et 23 Champlain Pair) et 6 demandes de décohabitations ont été enregistrées, soit 45 relogements à réaliser.

Entre 2020 et 2023 (avant démarrage actif des relogements), 18 relogements ont été réalisés, soit 14 titulaires et 4 décohabitations.

## Profil socio-économique des ménages : compositions familiales

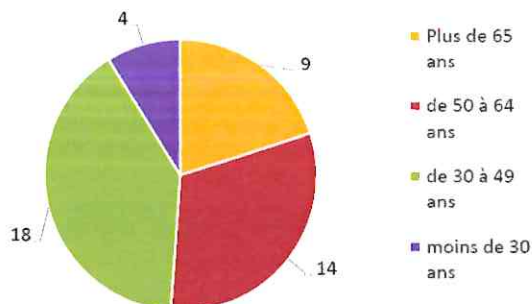
| compositions des ménages                           | 39 ménages titulaires | 6 décohabitations |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| une personne seule                                 | 5                     | 3                 |
| ménage sans enfant à charge avec autre occupant(s) | 5                     |                   |
| une personne avec enfants en droit de visite       | 1                     |                   |
| couple sans enfant                                 | 2                     | 1                 |
| familles monoparentales                            | 8                     | 2                 |
| familles avec enfants                              | 18                    |                   |
| dont ménages avec 4 enfants et plus                | 1                     | 1                 |

compositions familiales : titulaires et décohabitants



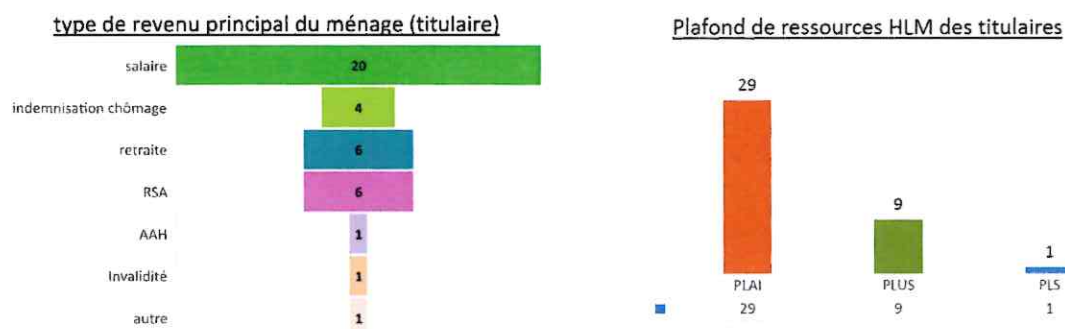
## Profil des locataires : âge et ancienneté d'occupation

répartition par tranches d'âges



| Ancienneté d'occupation du logement |    |
|-------------------------------------|----|
| supérieure à 30 ans                 | 5  |
| entre 20 et 29 ans                  | 9  |
| entre 10 et 19 ans                  | 14 |
| moins de 10 ans                     | 11 |

## Profil socio-économique des ménages : revenus



- **Nombre de ménages restants à reloger (au 02/04/2025) :**

### Sur Champlain Pair :

| Au 02/04/2025                                                         |    |                                                                                            |    |                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------|----|
| Nombre de logement                                                    | 30 | ménages relogés au total                                                                   | 12 | Ménage titulaires à reloger | 12 |
| occupés associations/<br>entreprises /antenne<br>/convention précaire | 4  | Dont nombre de ménages relogés avant<br>démarrage actif relogement (entre 2020<br>et 2023) | 9  | Décohabitants à reloger     | 2  |
| logt non occupé                                                       | 13 | Hors décompte                                                                              | 3  | Relogements à réaliser      | 14 |

### Sur Cavelier de la Salle :

| Au 02/04/2025                                 |    |                                                                                               |    |                             |    |
|-----------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------|----|
| Nombre de logement                            | 40 | Total ménages relogés                                                                         | 10 | Ménage titulaires à reloger | 17 |
| occupés associations/<br>entreprises /antenne | 6  | Dont décohabitants                                                                            | 2  | Décohabitants à reloger     | 5  |
| logt non occupé                               | 17 | Dont nombre de ménages relogés avant<br>démarrage actif relogement en (entre<br>2020 et 2023) | 2  | Relogements à réaliser      | 22 |
|                                               |    | Hors décompte                                                                                 | 9  |                             |    |

- **Le relogement des associations**

Le projet NPNRU de Choisy Sud comprend également des associations dans les logements de Valophis Habitat.

Le tableau ci-dessous est un rappel du nombre de logements occupés par des structures associatives.

Des solutions de relocalisation seront recherchées par les associations et l'AUVM aura à sa charge le relogement des ménages occupant les appartements.

L'antenne de proximité Valophis située en RDC de l'immeuble Cavelier de la Salle sera relocalisée en RDC de la future résidence sociale D1-D2 prévue dans le quartier.

| Immeuble             | Adresse                    | Nombre de logements occupés par associations et antennes | Noms des associations                                                          |
|----------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Cavelier de la Salle | 1 - 5 Cavelier de la Salle | 4                                                        | Instruction et Partage ; Paris Concert ; L'antenne de Valophis (2 logements)   |
| Champlain Pair       | 2 - 8 allée Champlain      | 8                                                        | L'AUVM (5 logements) ; L'Amicale des Locataires et Les Fleurs des Navigateurs. |

### • Le calendrier opérationnel

Le relogement sur le secteur Choisy Sud de Choisy-le-Roi, concerne 2 phases :

- La première qui s'est déroulée de juillet 2017 à fin octobre 2022 (197 logements et 218 relogements).
- La seconde qui prévoit une libération des bâtiments fin 2027 (livraisons prévisionnelles des lots A1-A2-A3 et D1-D2) : ce qui équivaut à reloger 36 ménages en 32 mois soit un rythme de relogement de 1,2 par mois sous réserve du respect des échéances d'engagement des opérations de l'ANRU permettant la mise en œuvre du projet global

### • Les besoins pour la suite du relogement (typologie, secteur, communes)

| VILLES/QUARTIERS                                                         | T1       | T2       | T3       | T4        | T5       | Total     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| Choisy Le Roi<br>Les Navigateurs                                         | 2        | 1        | 1        | 6         | 0        | 10        |
| Choisy sud                                                               | 1        | 2        | 2        | 4         | 0        | 9         |
| Choisy Le Roi<br>autres quartiers                                        | 0        | 2        | 4        | 2         | 0        | 8         |
| Orly, Thiais, Rungis, vitry<br>, Villeneuve le Roi, Ivry,                | 1        | 0        | 1        | 1         | 2        | 5         |
| Maison-Alfort, Créteil, Le<br>Perreux, Fontenay sous<br>Bois, Vincennes, | 0        | 0        | 1        | 1         | 0        | 2         |
| Yvelines                                                                 | 0        | 0        | 0        |           | 0        | 0         |
| Essonne                                                                  | 0        | 1        | 0        | 1         | 0        | 2         |
| <b>Total</b>                                                             | <b>4</b> | <b>6</b> | <b>9</b> | <b>15</b> | <b>2</b> | <b>36</b> |

Au 02/04/2025

#### **Article 4.4 – Modification des articles c. « Le comité relogement » et d. « la cellule relogement » du titre III. « Les instances de pilotages et le suivi du relogement »**

**L'article III. c. « LE COMITE RELOGEMENT »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

**Son rôle** est d'assurer le suivi de la mise en œuvre du relogement des ménages des Navigateurs concernés par les démolitions d'immeubles,

**Les missions du comité relogement sont :**

- De garantir la bonne application du Protocole Relogement ;
- De partager l'avancement de la recherche de logements d'accueil sur la base d'un tableau de bord des situations transmis chaque trimestre qui permettra d'alimenter un observatoire du relogement ;
- D'assurer le suivi des relogements et informer des difficultés de mise en œuvre ;

**Tous les intervenants s'engagent, pour les personnes dont les situations seront examinées lors des réunions, au respect de la confidentialité.**

**Composition :** Le comité de relogement est constitué de représentants des partenaires cités ci-dessus, en charge du suivi de proximité des relogements : EPT, ville, bailleur, Etat, Action logement et autres en fonction des sujets traités.

**Fréquence de réunion :** Ce comité, animé par la ville, se réunit trimestriellement.

**L'article III. d. « LA CELLULE RELOGEMENT »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

**Son rôle** est d'assurer le suivi opérationnel du relogement de la proposition à l'attribution du logement, et de permettre de trouver des solutions de manière concertée.

**Les missions de la cellule relogement sont :**

- De partager un état d'avancement intermédiaire des relogements et propositions ;
- D'étudier collectivement les situations individuelles le nécessitant ;
- Identifier les dossiers particuliers difficiles en matière de relogement (décohabitation, hébergement, regroupement familial, demande de logement plus grand, personnes à mobilité réduite, personnes âgées...) ;
- De coordonner les actions des partenaires sociaux, auprès des familles, en particulier celles en difficulté, et de proposer des solutions ;
- De préparer les séances du comité relogement.

**Composition :** Le service Habitat de la ville, la direction de l'action territoriale du bailleur, le service RU et habitat de l'EPT.

**Fréquence de réunion :** cette instance se réunira autant que de besoin.

#### **Article 4.5 – Modification du titre IV. « L'enquête sociale et l'accompagnement des ménages concernés par le relogement »**

La nomenclature du titre IV. est modifiée et désormais rédigée comme suit :  
« L'enquête relogement et l'accompagnement des ménages concernés par le relogement ».

#### **Article 4.5 – Modification des articles b. « Les principes du relogement », c. « Principe de priorité du droit à rester ou à revenir sur site », d. « prise en compte des cas spécifiques », e. « Les modalités pratiques du relogement », f. « information et communication auprès des locataires » et g. « l'accompagnement au relogement » du titre V. « Les modalités de relogement »**

L'alinéa « LOCALISATION ET REPARTITION DES RELOGEMENTS » de l'article V. b. « LES PRINCIPES DU RELOGEMENT » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les opérations de construction neuve pouvant servir, selon leur échéance de livraison, aux relogements, sont les programmes neufs reconstruits par Valophis Habitat et d'autres bailleurs :

##### **Identification des livraisons neuves à venir sur la commune**

| <b>Programmes sociaux locatifs neufs</b> | <b>Nombre de logements</b> | <b>Type de financement</b> | <b>Date prévisible de livraison</b>                                  |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Résidence remise aux faisans (VH) NPNRU  | 27                         | 10 PLAI / 15 PLUS / 2 PLS  | 2 <sup>ème</sup> trimestre 2026                                      |
| Lot D1/D2 sur site (VH) NPNRU            | 48                         | 19 PLAI et 29 PLUS         | 4 <sup>èm</sup> trimestre 2027                                       |
| Lot A1 sur site (VH) NPNRU               | 22                         | 9 PLAI et 13 PLUS          | 4 <sup>ème</sup> trimestre 2027 voire 1 <sup>er</sup> trimestre 2028 |

*Au 01/09/2024*

L'article V. c. « PRINCIPE DE PRIORITE DU DROIT A RESTER OU A REVENIR SUR SITE » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les mutations des locataires des immeubles du quartier des Navigateurs non démolis seront facilitées pour répondre aux souhaits de rester sur site des ménages des immeubles à démolir.

Les ménages relogés souhaitant revenir sur site dans les nouvelles constructions auront la possibilité de l'exprimer par écrit, ils devront adresser à l'Agence de Valophis Habitat, un courrier dans les 18 mois après leur relogement. Les frais de ce 2<sup>e</sup> déménagement seront à leur charge.

Les modalités de droit à rester sont précisées dans la charte relogement, qui sert de référence pour garantir un accompagnement adapté aux ménages concernés.

**La phrase « *L'enquête sociale le confirmera, mais au moment du diagnostic social réalisé pour le Dossier d'intention de Démolir, ces ménages n'étaient qu'au nombre de 3* » de l'alinéa « LES MENAGES AYANT DEPASSE LES PLAFONDS DE RESSOURCE » de l'article V. d. « PRISE EN COMPTE DES CAS SPECIFIQUES » est supprimée.**

**L'alinéa « LE FOND D'AIDE AU RELOGEMENT » de l'article V. e. « LES MODALITES PRATIQUES DU RELOGEMENT » est supprimé.**

**L'alinéa « LES MODALITES DE SUBVENTION ANRU POUR LE RELOGEMENT DANS LE NEUF ET CONVENTIONNE DE MOINS DE 5 ANS » de l'article V. e. « LES MODALITES PRATIQUES DU RELOGEMENT » est modifié et désormais rédigé comme suit :**

Conformément à l'évolution du RGA, l'ANRU accorde une aide financière au bailleur qui relogé un ménage concerné par une opération de renouvellement urbain contractualisée avec elle, pour les baux signés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023, comme suit :

- Le loyer principal inscrit dans le bail du ménage relogé doit respecter deux conditions cumulatives :
  - o Il doit être inférieur au loyer principal qui aurait été pratiqué dans le cadre d'une première attribution ou d'une mutation, en dehors d'un parcours de relogement.
  - o Il ne doit pas dépasser le plafond de loyer pour l'attribution de l'APL applicable à la date de la signature du bail, majoré de 10% ;
- Le relogement doit être réalisé sur un logement neuf, livré ou mis en location à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 ou en étiquette A/B/C ;
- Les forfaits applicables sont ceux de la zone 1bis ;
- Une majoration de l'aide pour les relogements inter-bailleur en secteur tendu :
  - o 15% de majoration sur l'aide à la minoration de loyer pour un relogement fait en inter-bailleur dans l'EPT d'origine du ménage ;
  - o 30 % de majoration sur l'aide à la minoration de loyer pour un relogement effectué en inter-bailleurs qui aboutit à un relogement hors l'EPT.

**L'alinéa « ERIME » de l'article V. e. « LES MODALITES PRATIQUES DU RELOGEMENT » est ajouté comme suit :**

Pour permettre le pilotage et le suivi du relogement, les maîtres d'ouvrage des opérations générant le relogement doivent saisir dans eRime l'ensemble des données relatives aux ménages relogés ou à reloger.

Cette saisie dans l'outil doit se faire dès que possible, dès la consolidation des éléments du diagnostic social et au plus tard au démarrage de la phase de relogement.

eRime devient obligatoire pour justifier des concours financiers de l'ANRU aux opérations générant le relogement et aux opérations « minoration de loyer ». Il permet aux bailleurs et maîtres d'ouvrage concernés d'extraire :

- Le plan de relogement justifiant les « forfaits relogement » rentrant dans le calcul des concours financiers accordés sur les opérations financées par l'ANRU et qui génèrent du relogement ;
- L'état déclaratif du relogement éligible à l'indemnité de minoration de loyer ;
- Aucune dérogation ne sera donnée concernant eRime. Seules les extractions issues de eRime seront prises en compte par les services financiers de l'ANRU.

**À la suite de la rencontre du 30 septembre 2022, pour toutes les opérations de démolitions contractualisées au 30/09/2022 dans le 94 (dont Champlain Pair et Cavelier de la Salle), compte tenu du volume de relogements déjà réalisés, il est convenu de déroger à l'utilisation obligatoire d'E-RIME ; dès lors que Valophis Habitat est en mesure de transmettre un tableau permettant un suivi fin et qualitatif.**

**L'article V. f. « INFORMATION ET COMMUNICATION AUPRES DES LOCATAIRES »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le Décret n° 2024-1037 du 15 novembre 2024 portant sur les contrats de ville et la participation des habitants à la politique de la ville réaffirme qu'à l'échelle de chaque quartier prioritaire de la politique de la ville, la participation des habitants s'effectue au regard de l'instance des conseils citoyens.

A ce titre, le conseil citoyen du quartier Choisy Sud se restructure afin de pouvoir s'impliquer et accompagner activement cette phase de relogements.

En parallèle, la charte relogement réalisée lors de la phase 1 des relogements a fait l'objet de modification et a été transmise en 2024 lors de l'enquête relogement à l'ensemble des locataires concernés par l'opération de relogement en cours.

**L'alinéa « LA MOUS » de l'article V. g. « L'ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Un accompagnement social du relogement est réalisé, si nécessaire, par une équipe MOUS internalisée (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) missionnée pour assurer le suivi individualisé et adapté de chaque ménage à reloger sur la base de l'enquête relogement du bailleur.

Selon la ou les problématiques de la famille, l'accompagnement social peut porter sur l'une ou plusieurs de ces dimensions, en pré et/ou post relogement avec l'appui de la conseillère sociale de Valophis, de l'agence de gestion et des partenaires du secteur :

- Préparation du relogement, soutien dans les étapes de construction du projet de mobilité des locataires (acceptation du changement, appui aux démarches administratives, ouverture de droits, mobilisation des différents acteurs pour permettre une éventuelle décohabitation) ;
- Réappropriation des lieux avec un accompagnement dans l'utilisation de l'espace, l'entretien et l'occupation du logement, mobilisation de partenaires en cas de Diogène ;
- Suivi administratif et/ou budgétaire : aide aux démarches administratives, aide à la résorption d'un impayé locatif, aide à la gestion d'un budget familial, constitution des dossiers complets de FSH accès et/ou maintien, sollicitation d'instances d'action sociale (CE, CNAV, CRAM, retraite complémentaire...) ;
- Appropriation des clauses du bail et du règlement intérieur - droits et devoirs du locataire : paiement du loyer et des charges, l'assurance habitation, le droit APL l'entretien courant et les réparations locatives, l'usage paisible du logement et des parties communes, l'utilisation des ascenseurs, etc. ;
- Mise en place et suivi de mesures spécifiques d'accompagnement : demande de protection juridique ou orientation sur des mesures budgétaires administratives, signalement personnes vulnérables, information préoccupante, instruction de dossier MDPH ;
- Aide au déménagement : l'appropriation du nouveau logement, aide aux différentes démarches liées à un déménagement (changement d'adresse, ouverture des compteurs, suivi de courrier, mise à jour des dossiers), prise de repères dans le nouvel environnement.

**L'alinéa « LE COMITE DE SUIVI LOCATAIRES » de l'article V. g. « L'ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT » est supprimé.**

**La phrase « La Ville centralisera les informations nécessaires à l'évaluation des relogements sur le parc des autres bailleurs d'accueil et les transmettra à Valophis Habitat » de l'alinéa « L'EVALUATION DES RELOGEMENTS » de l'article V. g. « L'ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT » est supprimée.**

Et

**L'alinéa « L'EVALUATION DES RELOGEMENTS » de l'article V. g. « L'ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT » est renvoyé au titre VII. « LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE SUIVI ET D'EVALUATION DU RELOGEMENT ».**

**Article 4.6 – Modification des articles a. « Mobilisation par réservataire et bailleur », b. « Une solidarité inter-bailleurs » et c. « La coordination et la gestion du dispositif » du titre VI. « Les engagements de mobilisation des contingents et les engagements entre bailleurs »**

**L'alinéa « SUR LES PROGRAMMES NEUFS » de l'article VI. a. « MOBILISATION PAR RESERVATAIRE ET BAILLEUR » est modifié et désormais rédigé comme suit :**

**Les efforts des réservataires sont attendus sur les livraisons neuves** pour lesquelles il convient de définir collectivement une offre cohérente et adéquate.

- **La Ville** s'engage à mobiliser pour les programmes neufs identifiés dans l'article V.b, à hauteur de 50% des logements PLUS/PLAI de son contingent soit 9 logements PLUS/PLAI ;
- **Valophis Habitat** s'engage à mobiliser pour les programmes neufs à hauteur de **50%** des logements PLUS/PLAI ;
- **L'Etat** s'engage à mobiliser, pour les programmes neufs **50%** des logements PLUS/PLAI.  
Ce taux s'applique aux logements neufs réservés au titre du contingent préfectoral destiné aux ménages mal logés, et livrés sur le territoire de la commune de Choisy-le-Roi. Ce contingent ne pourra pas être mobilisé pour les décohabitants et les ménages bénéficiant du droit au retour. Ce droit est assimilé à une mutation et relève donc d'une Demande de Logement Social classique, hors dispositif « ANRU ».  
L'Etat comptabilise son engagement dans le neuf en nombre de logements mis à disposition, et non en relogements effectivement réalisés.
- **Action Logement Services** réaffirme sa volonté d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations menées lors de démolition, de requalification, de recyclage de copropriétés dégradées ou d'habitat ancien dégradé.

La mobilisation d'Action Logement Services sera sollicitée pour le relogement de tout demandeur salarié dont l'éligibilité est définie selon la directive du 12/04/2018 et dont la définition ci-après est en vigueur depuis le 12/10/2023 :

- *« Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus (pour les entreprises du secteur agricole : plus de 50 salariés), quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail, ou demandeur d'emploi pour les demandes de logement dans le cadre du dispositif « Droit au logement opposable » (DALO). Les préretraités sont assimilés aux salariés. »*

A ce titre, Action Logement Services s'engage à :

- Participer à l'effort de relogement via la mise à disposition de logements de son contingent lors de la première mise en service d'un programme à l'échelle de l'EPCI/CA et tous bailleurs confondus, à hauteur de **40% maximum**. Ce pourcentage concerne les opérations de construction neuves et de

requalification en milieu vacant afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition, de requalification, de recyclage copropriétés dégradées ou d'habitat ancien dégradé indiqués dans la présente charte. Cette offre dans le neuf sera située en priorité sur le territoire de **Choisy le Roi**, à défaut sur l'aire territoriale de l'EPT12 Grand-Orly Seine Bièvre. Cette offre de logement pourra être élargie à d'autres territoires franciliens uniquement dans le cadre d'un rapprochement domicile-travail et sans engagement chiffré.

***NB :** Action Logement Services définit un pourcentage maximal de désignation des ménages relevant du NPNRU sur les opérations neuves relevant de son contingent pour pouvoir répondre aux autres obligations et enjeux (DALO, publics prioritaires, mixité sociale, sollicitations des entreprises).*

- Travailler étroitement avec les Maitrises d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) afin de proposer aux ménages relevant du public éligible, comme énoncé ci-dessus, des solutions de relogement adaptées. Pour ce faire, les MOUS s'engagent à fournir aux services d'Action Logement Services un listing à jour et complet des publics salariés éligibles au contingent d'ALS de façon régulière et d'accompagner ces derniers lors de leurs inscriptions sur la plateforme AL'IN. Ce travail consistera notamment à recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° SIRET ou employeur). Ce listing devra être consolidé, actualisé et conforme à la réglementation RGPD, c'est-à-dire que les ménages devront avoir donné leur accord à la MOUS ou à leur bailleur pour le transfert de ces informations. Les dossiers des candidats devront être complets pour permettre leur instruction via la plateforme AL'IN.
- Proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social, dont l'objectif est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Ce réseau, dénommé CIL PASS assistance®, est déployé au niveau national et 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.
- Mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation telles que les aides LOCA-PASS® ou Visale des salariés relogés.

*Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services ne pourra être envisagée.*

Le droit au retour constitue une mutation et relève donc d'une demande de logement social classique, en dehors du dispositif ANRU. Depuis la mise en place de la gestion en flux, ces demandes sont traitées hors assiette, et les réservataires ne sont pas tenus de mobiliser leurs contingents pour permettre la mise en œuvre de ce droit au retour.

**L'alinéa « SUR LES PROGRAMMES EXISTANTS » de l'article VI. a. « MOBILISATION PAR RESERVATAIRE ET BAILLEUR » est modifié et désormais rédigé comme suit :**

Dans le cadre de la gestion en flux, les bailleurs peuvent retirer de l'assiette soumise au flux les logements qu'ils estiment nécessaires au relogement dans le respect des dispositions prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur devra adresser aux réservataires le bilan des logements soustraits du flux pour l'année N-1 en indiquant leur destination. Il donnera le prévisionnel des logements à sortir du flux et à mobiliser dont ceux à destination des relogements NPNRU. Les relogements NPNRU incomberont désormais aux bailleurs.



**Le titre de l'article VI. b. « UNE SOLIDARITE INTERBAILLEURS »** est désormais rédigé comme suit : « FAVORISER LA COOPERATION INTERBAILLEURS DANS UNE DYNAMIQUE DE PROJET GLOBAL A L'ECHELLE DE BASSINS DE VIE ET DE L'INTERCOMMUNALITE »

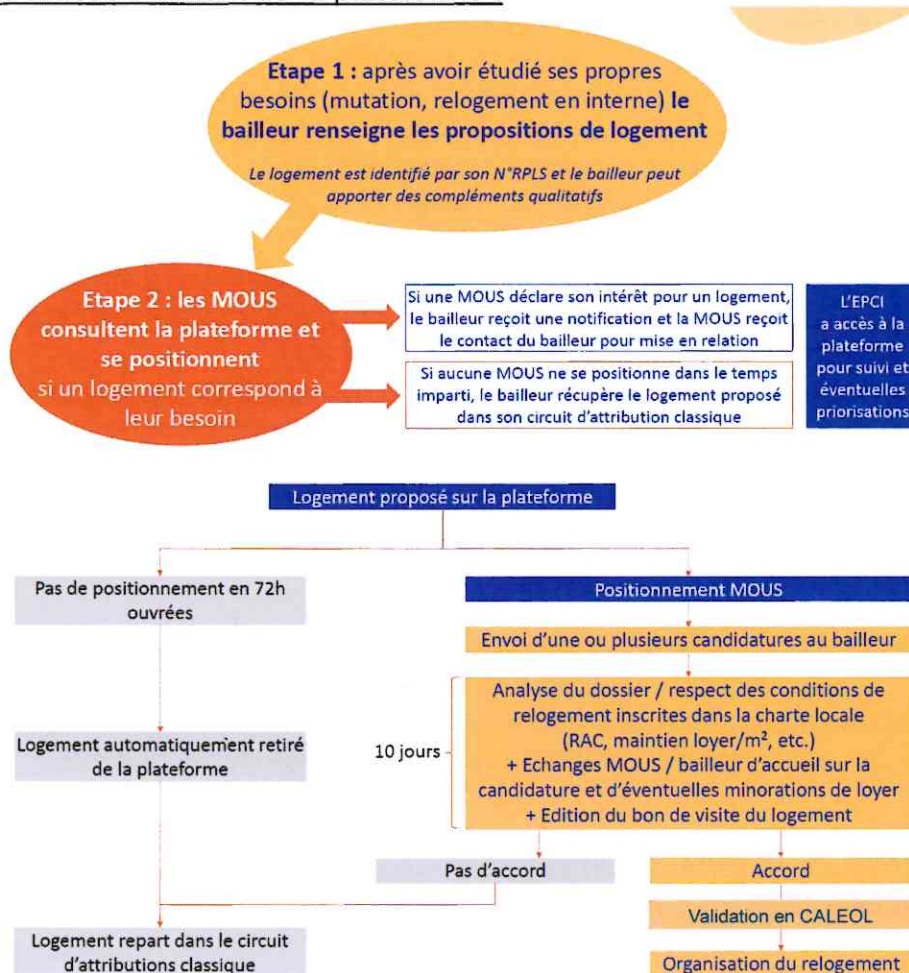
**L'article VI. b. « FAVORISER LA COOPERATION INTER-BAILLEUR DANS UNE DYNAMIQUE DE PROJET GLOBAL A L'ECHELLE DE BASSINS DE VIE ET DE L'INTERCOMMUNALITE »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Afin de réunir les conditions nécessaires pour mener à bien les relogements dans un délai contraint tout en respectant des objectifs de qualité, des synergies se mettent en place entre bailleurs et entre communes, et ces collaborations sont appelées à se renforcer. La mise à disposition de logements en inter-bailleurs permet d'élargir l'offre et de fluidifier les relogements du NPNRU, notamment pour les bailleurs démolisseurs ayant une faible capacité au regard du nombre de ménages à reloger et/ou une absence de patrimoine dans les communes demandées.

L'inter-bailleurs sera suivi par la plateforme régionale ORELII de l'AORIF à partir de d'avril 2025 pour suivre les relogements. L'atout de cette plateforme est de pouvoir effectuer un travail de ciblage à l'échelle de la commune puis de réorienter l'offre de logement si elle ne trouve pas preneur. Pour la phase pilote, ORELII ne peut être utilisée que dans le cadre des opérations de NPNRU.

Pilotée par le Grand-Orly Seine Bièvre, ORELI est accessible aux bailleurs et à leur MOUS. A ce stade, la plateforme n'est pas accessible aux communes.

### Schéma de fonctionnement de la plateforme :



AORIF

S'il n'y a pas d'objectifs quantitatifs définis à ce jour, il est attendu une mobilisation partenariale forte de l'inter-bailleurs pour :

- Assurer la meilleure adéquation du relogement aux souhaits des ménages ;
- Satisfaire les souhaits de mobilité géographique quand le bailleur démolisseur ne dispose pas de logement (ou lorsque le taux de rotation est faible) dans la commune ou le secteur demandé par le ménage ;
- Contribuer au relogement de ménages dont la situation nécessite un logement particulier (adapté à la perte d'autonomie, typologie spécifique...) dont le bailleur ne disposerait pas dans son parc ;
- Mobiliser une offre de logements neufs livrés ou mis en location à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 ou en étiquette A, B ou C.

L'ensemble des bailleurs du territoire, démolisseurs et non démolisseurs solidaires assurent une solidarité au bailleur social démolisseur. Les bailleurs partenaires démolisseurs et non démolisseurs s'engagent à participer aux objectifs globaux de relogement dans le cadre de l'inter-bailleurs, en faisant des propositions via la plateforme de relogement inter-bailleurs ou en direct aux cellules locales qui les solliciteraient et via les mises à dispositions.

Les bailleurs sociaux solidaires démolisseurs et non démolisseurs seront chargés :

- De s'assurer de la radiation effective de la demande sur le Serveur National d'Enregistrement avec le motif « Renouvellement urbain », dès lors que la signature du bail a été réalisée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution doit être comptabilisée ;
- De contribuer au relogement des ménages selon les engagements du présent protocole et de participer au dispositif de relogement notamment lors des cellules locales de relogement.
- De consentir aux minorations de loyer pour les relogements effectués dans leur patrimoine neuf et récent, en contrepartie de subventions forfaitaires de l'ANRU : le loyer principal doit être inférieur au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL + 10% en vigueur fixé par arrêté (voir annexe n°4 : note ANRU sur la subvention pour minoration de loyer du 28 novembre 2023). La décision finale de minorer le loyer revient au bailleur d'accueil.

Une extraction du suivi de la plateforme ORELII sera réalisée par le Grand-Orly Seine Bièvre pour chaque comité relogement afin de rendre compte de la mobilisation de la solidarité inter-bailleurs. Il faudra veiller à faire apparaître l'obligation de réaliser au moins 25 % des attributions hors QPV pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

La phrase « *Pour ce faire, un chargé de mission est recruté* » de l'article VI. c. « LA COORDINATION ET LA GESTION DU DISPOSITIF » est supprimée.

**Article 4.7 – Modification des articles a. « Définition des modalités pratiques de fonctionnement », b. « Définition des modalités pratiques de suivi » et c. « Définition des modalités et périodes d'évaluation » du titre VII. « Les modalités de fonctionnement, de suivi et d'évaluation du relogement »**

**Les articles VII. a. « DEFINITION DES MODALITES PRATIQUES DE FONCTIONNEMENT », b. « DEFINITION DES MODALITES PRATIQUES DE SUIVI » et c. « DEFINITION DES MODALITES ET PERIODES D'EVALUATION »** sont modifiés et désormais rédigés comme suit :

Le processus d'attribution nécessite que l'ensemble des réservataires disposent d'un document de suivi des relogements partagé par tous les acteurs de l'opération de renouvellement urbain (cf. tableau de suivi mentionné en annexe).

Le bailleur démolisseur en assure la complétude au fur et à mesure de la mise en œuvre, et le transmet à la ville qui en tant que référent, le diffuse à l'ensemble des participants en amont des comités de relogement.

Afin de suivre les données du relogement, si le bailleur ne complète pas ERIME alors il devra présenter les données à chaque COTECH relogement et transmettre leur support en amont.

#### **a. Définition des modalités pratiques de fonctionnement**

Les demandes des ménages à reloger sont enregistrées dans le SNE fléchés ANRU par Valophis Habitat à l'issue de l'enquête relogement réalisée par la chargée de relogement.

Cet enregistrement effectué, Valophis Habitat en informe le réfèrent au fur et à mesure, pour le traitement des propositions.

Un courrier de congé a été envoyé à l'ensemble des locataires des deux bâtiments Cavellier de la Salle et Champlain Pair en septembre 2024. Celui-ci acte juridiquement la comptabilisation des propositions qui seront adressées aux ménages :

- Jusqu'à 3 propositions pour les locataires titulaires du bail
- 1 proposition pour les décohabitants

#### **• Pour la mobilisation du parc existant**

Chaque année, Valophis habitat inscrit un nombre prévisionnel de logements hors flux fléchés aux relogements NPRU permettant la mise en œuvre des relogements dans le calendrier prévisionnel global de l'opération de renouvellement urbain.

Lorsqu'un logement en relocation est disponible sur son patrimoine, Valophis Habitat propose un candidat dont les besoins et souhaits de relogement correspondent au logement concerné.

#### **• Lors d'une livraison neuve, échanges avec les réservataires pour l'identification des logements**

Lors d'une livraison neuve, Valophis Habitat propose aux réservataires un ou plusieurs noms de candidats dont les souhaits de relogement correspondent aux logements concernés dans la limite des engagements pris par les réservataires, définis en article IV.

Il est convenu sur le contingent préfectoral, que Valophis Habitat adresse à la DRIHL l'appel à candidature du logement avec le nom de la famille pressentie.

Les services de l'Etat se chargent de proposer la famille dans l'outil SYPLO.

*Les modalités détaillées de proposition des candidatures sur le contingent préfectoral sont précisées en annexe 1.*

- **Mobilisation du parc spécifique**

Afin de répondre aux besoins de logements spécifiques ou aux souhaits particuliers des locataires, les souhaits seront communiqués à la Ville et à l'Etat.

- b. **Définition des modalités pratiques de suivi**

Une fois, le candidat positionné sur un logement du parc existant ou neuf, Valophis Habitat transmet un courrier de proposition au candidat et effectue avec lui une visite du logement proposé ou logement témoin.

Après acceptation du logement par le candidat, le dossier attribution est constitué pour :

- Un passage en CALEOL d'un relogement hors commune de Choisy le Roi en candidature unique pour titulaire ;
- Un passage en CALEOL en candidature multiple lorsqu'il s'agit d'une décohabitation ;
- Lorsqu'il s'agit de locataires en titre relogés sur la commune de Choisy le Roi, le dossier est présenté à titre d'information en CALEOL.

Valophis Habitat effectue un suivi régulier des propositions, résultats de proposition et relogements réalisés, à l'aide du tableau de suivi mentionné en annexe et le communique à la ville en tant que référent avant les cellules de relogement, les comités relogement et les instances du NPNRU.

Valophis Habitat compile et synthétise ces informations : total des relogements effectués, localisation des relogements (en QPV ou hors QPV), détail des relogements par contributeur (réservataire ou bailleur), niveau d'avancement global du relogement et niveau d'atteinte des objectifs mensuels et/ou annuels de logements et engagements dans le neuf par contributeur.

- c. **Définition des modalités et périodes d'évaluation**

Une évaluation partielle du relogement eu égard aux engagements des différents partenaires sur leur contribution au relogement est effectuée une fois par an. Cette évaluation tient compte des propositions effectuées (suivies ou non d'une attribution).

Les informations nécessaires à cette évaluation, à coupler au tableau de suivi du relogement, sont :

- Le nombre de ménages relogés à date, la part (%) que cela représente sur l'ensemble des ménages relogés à la même date par tous les acteurs, la part (%) que cela représente vis-à-vis du nombre de relogements prévus ;
- Le nombre de ménages relogés dans l'année, en distinguant la contribution sur l'existant et la contribution sur le neuf, avec une comparaison avec les engagements pour chaque acteur le cas échéant ;
- Le nombre de propositions de relogement effectuées dans l'année, à comparer au nombre effectif de ménages relogés.

Pour l'opération :

Le nombre total de ménages relogés à date et la part que cela représente vis-à-vis du nombre total de relogements prévus.

Chaque année une extraction du suivi de la plateforme ORELI sera réalisée par le Grand-Orly Seine Bièvre pour le comité de relogement et le COPIL et mettra en avant la solidarité inter-bailleurs. Il faudra veiller à faire apparaître l'obligation de réaliser au moins 25 % des attributions hors QPV pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

## **ARTICLE 5 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE**

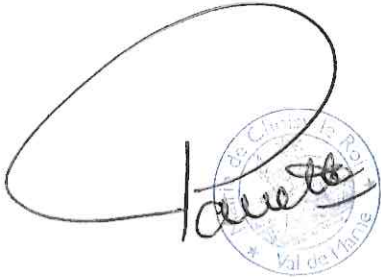
Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les clauses du protocole de relogement non modifiées ainsi que son avenant non modifié par le présent avenant demeurent inchangés et applicables conformément aux dispositions prévues par le protocole initial.

Le protocole de relogement et ses avenants successifs, en ce compris le présent avenant, forment un tout indivisible. Une version actualisée du protocole de relogement consolidant l'ensemble des modifications sera annexée.

Signataires de l'avenant 2 au protocole relogement

Le

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La Préfecture du Val-de-Marne<br/>représentée par le Préfet</p> <p>Stanislas BOURRON</p>                                                                                              | <p>L'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre représenté par la Présidente</p> <p>Méhadée BERNARD</p> |
| <p>La Ville de Choisy-le-Roi représentée par<br/>le Maire de Choisy-le-Roi</p>  <p>Tonino PANETTA</p> | <p>Valophis Habitat représenté par son<br/>Directeur Général</p> <p>Christian HARCOUËT</p>                            |
| <p>Action Logement représentée par la<br/>Directrice de la Délégation Régionale Ile-<br/>de-France</p> <p>Caroline PERRIOT</p>                                                           |                                                                                                                       |