

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
05/02/2021

DATE D'AFFICHAGE
05/02/2021

DATE D'ACCUSE DE
RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
17/02/21

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 73

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 11 février 2021 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni par visioconférence au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :

Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Olivier AFONSO, Madame Virginie AUBAUD, Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Laurent BLANCQUART, Monsieur Bruno BOUSSARD, Madame Anne CAPIAUX, Madame Chantal CARDELEC, Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Madame Anne-Claire FREMONT, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Patrick GINTER, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Josette GOMILA, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Catherine HUN, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Monsieur Yann LAMOTHE, Madame Martine LETOUBLON, Monsieur François LIET, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Angélique PERRAUD, Monsieur Aurélien PERROT, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Monsieur Ali RABEH, Monsieur Sébastien RAMAGE, Madame Laurence RENARD, Madame Christine RENAUT, Madame Véronique ROCHER, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Eva ROUSSEL.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Monsieur Mustapha LARBAOUI, Monsieur Guy MALANDAIN, Madame Isabelle SATRE.

Secrétaire de séance : Philippe GUIGUEN

Pouvoirs :

Monsieur José CACHIN à Monsieur Bruno BOUSSARD, Madame Affoh Marcelle GORBENA à Monsieur Nicolas DAINVILLE, Monsieur Nicolas HUE à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Sarah RABAULT à Madame Florence COQUART.

Habitat

OBJET : 2 - (2021-20) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Approbation du document cadre relatif aux orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux et de la charte de relogement

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 2 - (2021-20) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Approbation du document cadre relatif aux orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux et de la charte de relogement

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 441-1-5,

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment son article 8,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 97,

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 70,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, notamment son article 114,

VU le décret n°2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social,

VU l'instruction du gouvernement du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,

VU la note technique du 25 avril 2017 relative aux conditions d'application dans l'espace et dans le temps des principales dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté relatives aux attributions et à la gestion de la demande,

VU la délibération n°2016-478 du Conseil Communautaire du 10 novembre 2016 engageant la démarche de création de la conférence intercommunale du logement,

VU l'arrêté de la préfecture des Yvelines du 15 février 2017 portant création et composition de la conférence intercommunale du logement,

VU le règlement intérieur de la CIL de Saint-Quentin-en-Yvelines du 22 février 2017,

CONSIDERANT que les politiques d'attribution de logements sociaux font l'objet d'une réforme issue de lois successives :

- La loi pour l'Accès à un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014,
- les lois Egalité et Citoyenneté et Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2017 et 2018 qui confient aux collectivités et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) et d'un ou plusieurs quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), un rôle de pilotage dans l'élaboration d'une politique d'attribution intercommunale.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que l'enjeu est d'assurer un meilleur équilibre territorial de l'occupation du parc locatif social en articulation avec les politiques locales de l'habitat menées par les différents partenaires (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux, Contrat de Ville...),

CONSIDERANT que cette politique intercommunale d'attributions est définie dans un cadre concerté avec l'ensemble des acteurs de la Conférence intercommunale du logement(CIL), co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet :

- les maires des communes membres,
- les bailleurs sociaux et les réservataires de logements sociaux,
- les associations de locataires,
- les organismes et les associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

CONSIDERANT que par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2016, la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines s'est dotée d'une Conférence intercommunale du logement (CIL),

CONSIDERANT que l'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014 impose de définir dans le cadre des CIL un document-cadre définissant les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires. Sa mise en place est un préalable à la signature des conventions ANRU,

CONSIDERANT que le document-cadre de SQY comporte 4 objectifs et orientations stratégiques en matière de mixité sociale et de peuplement du parc social sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines :

Orientation n°1 : Au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés hors quartiers prioritaires de la politique de la ville et quartiers veille active (QPV/QVA) sont destinées aux ménages du premier quartile, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées

Orientation N°2 : Au moins 80 % des attributions annuelles en QPV sont destinées aux ménages des trois derniers quartiles et 50% aux ménages des deux derniers quartiles

Orientation n°3 : 25 % des attributions annuelles effectuées sur chaque contingent sont destinées aux ménages reconnus DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires

Orientation n°4 : Inscrire le rapprochement habitat-emploi des ménages comme une priorité dans le cadre des attributions

CONSIDERANT que ce document-cadre est présenté en annexe,

CONSIDERANT que la charte intercommunale de relogement est une demande de l'ANRU afin d'encadrer et de définir la mise en œuvre des opérations de relogement dans le cadre du NPNRU. Elle répond à la fois aux obligations légales du territoire dans son rôle de pilote des politiques de gestion de la demande et des attributions et s'inscrit également dans la nécessité opérationnelle d'encadrer le relogement des ménages concernés par les démolitions,

CONSIDERANT qu'elle précise entre autres :

- les objectifs et les modalités de relogement des ménages concernés par les démolitions,
- la stratégie de relogement pour répondre au mieux aux besoins des ménages et aux enjeux d'équilibre de peuplement,
- les instances partenariales de pilotage et de suivi des relogements et les modalités de ce suivi,
- la mise en œuvre des relogements : la réalisation du diagnostic social de la situation des ménages, la mobilisation de logements adaptés et les propositions de logement aux ménages en faveur de parcours résidentiels positifs,
- l'accompagnement des ménages tout au long du processus et le traitement partenarial des situations complexes.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT qu'il a notamment été convenu dans cette charte, dans une logique de solidarité intercommunale, que chaque bailleur et réservataire s'engage à étudier le relogement des ménages concernés par les démolitions dans le respect des objectifs qualitatifs ambitieux de la Charte,

CONSIDERANT que néanmoins, pour chaque relogement en dehors de la commune d'origine, la commune cible sera informée en amont de toute proposition faite aux ménages et pourra se positionner sur l'opportunité de celle-ci en termes d'équilibre de peuplement sur son territoire,

CONSIDERANT que la mise en œuvre de la charte est coordonnée et suivie par SQY (Commission de coordination) en concertation avec les partenaires. Chaque commune (comité technique de suivi à l'échelle communale) engagée dans le NPNRU pilote ses propres instances de relogement à l'échelle communale (comité de suivi à l'échelle communale). Les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain qui seront signées par quartier pourront préciser des aspects opérationnels de mise en œuvre des relogements,

CONSIDERANT que la Charte de Relogement est présentée en annexe,

CONSIDERANT que ces documents ont été validés lors de la conférence intercommunale du Logement (CIL) du 27 janvier 2021,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 28 janvier 2021,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le document cadre relatif aux orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux,

Article 2 : Approuve la Charte de Relogement,

Article 3 : Autorise le Président ou son représentant à signer le document cadre, la Charte de Relogement et tous les documents y afférents.

Adopté à l'unanimité par 70 voix pour , 3 abstention(s) (Monsieur GIRARDON, Madame PERRAUD, Monsieur PERROT)

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

AFFICHE A LA PORTE DE L'HOTEL D'AGGLOMERATION LE 18/02/2021

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le 17/02/21

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.



Conférence Intercommunale du Logement

—

Saint-Quentin-en-Yvelines

DOCUMENT-CADRE

relatif aux orientations stratégiques

en matière d'attributions de logements sociaux

Version soumise au vote de la CIL du 27/01/2021

<i>Visa</i>	4
<i>Préambule</i>	5
<i>I. Synthèse du diagnostic</i>	7
1. Eléments de contexte sur le territoire	7
2. Un parc social développé mais inégalement réparti sur le territoire.....	8
3. Les opérations de renouvellement urbain	9
4. Une occupation du parc social qui témoigne d'un accueil actif des populations modestes sur le territoire.....	10
5. Des niveaux de loyers variables dans le parc social	13
Les loyers.....	13
Le parc accessible sur SQY et sa rotation	14
6. Une tension hétérogène selon les communes et les publics demandeurs.....	15
<i>II. Les objectifs et orientations stratégiques en matière de mixité sociale et de peuplement du parc social sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines</i>	18
1. Au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV/QVA sont destinées aux ménages du premier quartile, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées	19
2. Au moins 80 % des attributions annuelles en QPV sont destinées aux ménages des trois derniers quartiles et 50% aux ménages des deux derniers quartiles	23
3. 25 % des attributions annuelles effectuées sur chaque contingent sont destinées aux ménages reconnus DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires.	25
4. Inscrire le rapprochement habitat-emploi des ménages comme une priorité dans le cadre des attributions	28
<i>III. Les orientations qualitatives en matière de mixité sociale et de peuplement du parc social sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines</i>	30
1. Création d'une instance de coordination.....	31
2. Poursuivre l'effort de rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux	32
3. Améliorer la mobilisation du parc à bas loyers hors QPV pouvant contribuer à l'accueil des ménages modestes et fragiles et la solvabilisation des ménages	33
4. Favoriser l'accueil de ménages porteurs de mixité et la stabilisation des ménages dits structurants dans les QPV	34
5. Assurer une meilleure satisfaction des choix résidentiels des ménages	35
du parc social	35
6. Mettre en place un dispositif d'observation sur l'évolution de la répartition du parc social et de son occupation.....	36
<i>IV. Modalités de suivi et de révision du document cadre</i>	37
1. Validité du document	37

2. Modification du document et clause de revoyure.....	37
<i>V. Modalités d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution.....</i>	<i>37</i>
<i>VI. Annexes.....</i>	<i>38</i>
1. Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint- Quentin-en-Yvelines engageant l'installation de la Conférence Intercommunale du logement sur son territoire.....	38
2. Arrêté de composition de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	38
3. Règlement intérieur de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines	38

Visa

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 441-1-5 ;

VU la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment son article 8 ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 97 ;

VU la délibération de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines du 10 novembre 2016 engageant la démarche de création de la conférence intercommunale du logement ;

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 70 ;

VU la délibération/l'arrêté de la préfecture des Yvelines du 15 février 2017 portant création et composition de la conférence intercommunale du logement ;

VU le règlement intérieur de la CIL de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines du 22 février 2017 ;

VU la note technique du 25 avril 2017 relative aux conditions d'application dans l'espace et dans le temps des principales dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté relatives aux attributions et à la gestion de la demande ;

VU le décret n°2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social

VU l'instruction du gouvernement du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, notamment son article 114.

Préambule

Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dites loi ALUR, et relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017, rendent obligatoires pour les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance partenariale de pilotage a pour rôle de définir des orientations en matière d'attributions de logements sociaux.

Par délibération du 10 novembre 2016¹, le Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines a engagé l'installation de la CIL sur son territoire et le travail de définition d'une politique et d'orientations partagées appliquées aux attributions de logements sociaux et visant l'amélioration de la mixité sociale, de l'information et de l'accueil des demandeurs de logement social.

L'instance est présidée conjointement par le préfet de département des Yvelines ou son représentant et le président de Saint-Quentin-en-Yvelines ou son représentant. La composition de la CIL a été arrêtée par le Préfet des Yvelines le 15 février 2017². Elle associe les partenaires locaux impliqués dans la gestion des demandes et attributions de logements sociaux sur le territoire. Les membres de la CIL se répartissent dans trois collèges :

- Les représentants des collectivités territoriales
 - Les maires des 12 communes ou leurs représentants, membres de Saint-Quentin-en-Yvelines
 - Le président du conseil départemental des Yvelines ou son représentant
- Les représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions
 - Bailleurs sociaux (2 représentants de l'AORIF)
 - Autres réservataires de logements sociaux (Etat, Action Logement)
 - Un représentant du Conseil Régional d'Île-de-France
 - Un représentant de Saint-Quentin-en-Yvelines
 - Maître d'ouvrage d'insertion (SOLIHA et SNL)
 - Associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées (CLLAJ Saint-Quentin-en-Yvelines et CHRS l'Equinoxe)
- Les représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
 - Associations de locataires / usagers salariés et habitants (CODESQY, CNL Yvelines, DELTA SQY, Convergences Yvelines)
 - Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement (l'URHAJ, La Sauvegarde, APF)
 - Associations des personnes défavorisées (Restos du cœur et Secours catholique)

Les modalités de fonctionnement de cette instance sont par ailleurs précisées dans le

¹ Cf Annexe 1

² Cf Annexe 2

règlement intérieur adopté au cours de la réunion d'installation de la CIL du 22 février 2017³.

Conformément à l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les membres de la CIL doivent débattre et adopter des orientations concernant les attributions de logements sociaux sur l'intercommunalité, tenant compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des dispositions relatives au relogement des personnes dont la demande est reconnue prioritaire et urgente au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO, art. L441-2-3 du CCH) et des critères de priorité pour l'attribution d'un logement (art. L441-1 du CCH).

Le présent document constitue le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de Saint-Quentin-en-Yvelines, présentant les orientations stratégiques partagées en matière d'attribution de logements sociaux.

Ces orientations seront déclinées en objectifs quantifiés et territorialisés d'attribution de logements dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Le dispositif partenarial sera complété par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, les orientations du document cadre devront notamment permettre de décroisonner les politiques d'attributions, de lutter contre les inégalités territoriales et d'assurer une meilleure répartition du parc social, afin d'accueillir les ménages en situations de précarité hors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). A ce titre, la loi Egalité et Citoyenneté, modifiée par la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, fixe les objectifs suivants :

- Obligation pour les bailleurs sociaux et leurs partenaires de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV (et hors anciennes ZUS jusqu'au 1^{er} janvier 2021), suivie de baux signés, au premier quartile des demandeurs les plus pauvres dans la demande exprimée en Ile-de-France et à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. A défaut d'un taux modulé localement, celui de 25% s'applique.
- Dans les QPV et anciennes ZUS, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du premier quartile est défini. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. À défaut, cet objectif est de 50% et concerne uniquement les propositions d'attributions faites aux ménages et non les baux signés.
- Obligation pour les collectivités territoriales, pour Action Logement et pour les bailleurs sociaux, de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages DALO et à défaut aux autres publics prioritaires.

³ Cf Annexe 3

Au-delà de ces orientations fixées par la loi, qu'il s'agit de décliner et préciser localement, le document cadre peut prévoir des orientations qui intègrent des enjeux spécifiques au territoire et convenir ainsi de modalités de désignation communes entre les acteurs de certaines catégories de demandeurs.

Ainsi, le document présentera dans une première partie le diagnostic de l'occupation du parc social saint quentinois et des dynamiques d'évolution de cette occupation par les attributions. L'objectif est de mettre en évidence les enjeux de mixité et d'équilibre de peuplement que ce diagnostic révèle.

La deuxième partie sera consacrée aux objectifs et orientations stratégiques que l'ensemble des acteurs des attributions sur le territoire de Saint Quentin en Yvelines s'engagent à s'approprier et à mettre en œuvre.

La troisième partie s'attache à développer des orientations qualitatives de nature à rendre atteignables les objectifs fixés précédemment.

Enfin les dernières parties fixent les modalités de suivi, de révision et de déclinaison dans la CIA du contenu de ce document cadre.

I. Synthèse du diagnostic

1. Eléments de contexte sur le territoire

Saint-Quentin-en-Yvelines, créée en 2004, a vu son périmètre passé de 7 à 12 communes au 1er Janvier 2016 et compte 228 052 habitants. 10 des 12 communes de l'Agglomération (Elancourt, Trappes, Montigny-le-Bretonneux, Guyancourt, Voisins-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux, Coignières, Maurepas, Plaisir et La Verrière) composaient historiquement la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines avec la commune de Bois-d'Arcy. Ainsi, la forme urbaine de l'agglomération est très marquée par cette histoire avec trois types d'ensemble : des centres anciens toujours identifiables, des grands ensembles de logement et un tissu urbain diffus.

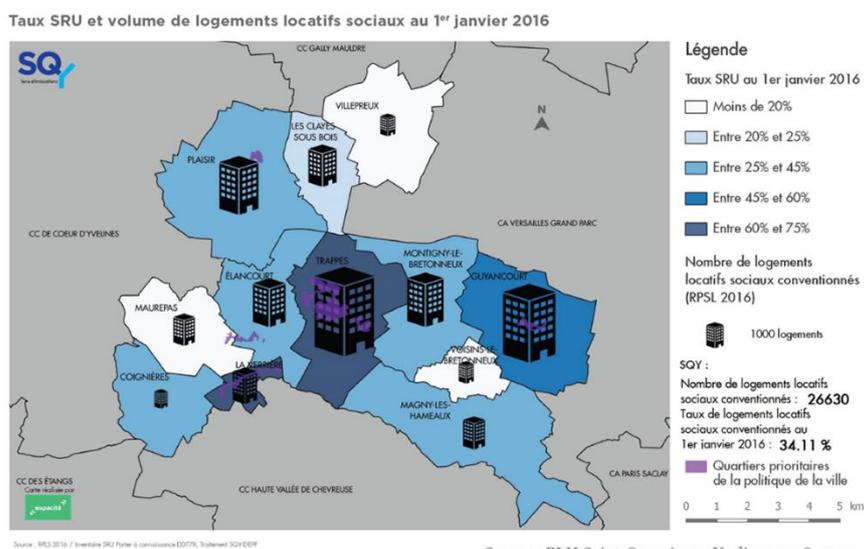
Le parc de logements du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines représente 91 190 résidences principales (soit 15% du parc de résidences principales des Yvelines), fortement concentrées sur les communes de Trappes, Plaisir, Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt.

La politique intercommunale de l'Habitat est définie dans le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) pour la période 2018 – 2023 et dont le document final a été adopté en décembre 2018. Les orientations du présent document-cadre sont en cohérence avec les orientations du PLH.

Le territoire est également marqué par une grande hétérogénéité des revenus entre les communes mais également entre les sous-secteurs.

2. Un parc social développé mais inégalement réparti sur le territoire

Le parc social du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est constitué de 31 594 logements SRU, dont **27 939 logements locatifs sociaux familiaux, soit un taux de 34,74%** (décompte SRU au 1^{er} janvier 2019). Ce parc est géré par **une trentaine d'organismes HLM**, mais **73% du parc est détenu par 7 bailleurs sociaux** (Seqens, CDC Habitat, I3F, Les Résidences Yvelines Essonne, Valophis-Sarepa, 1001 Vies Habitat et Versailles Habitat).



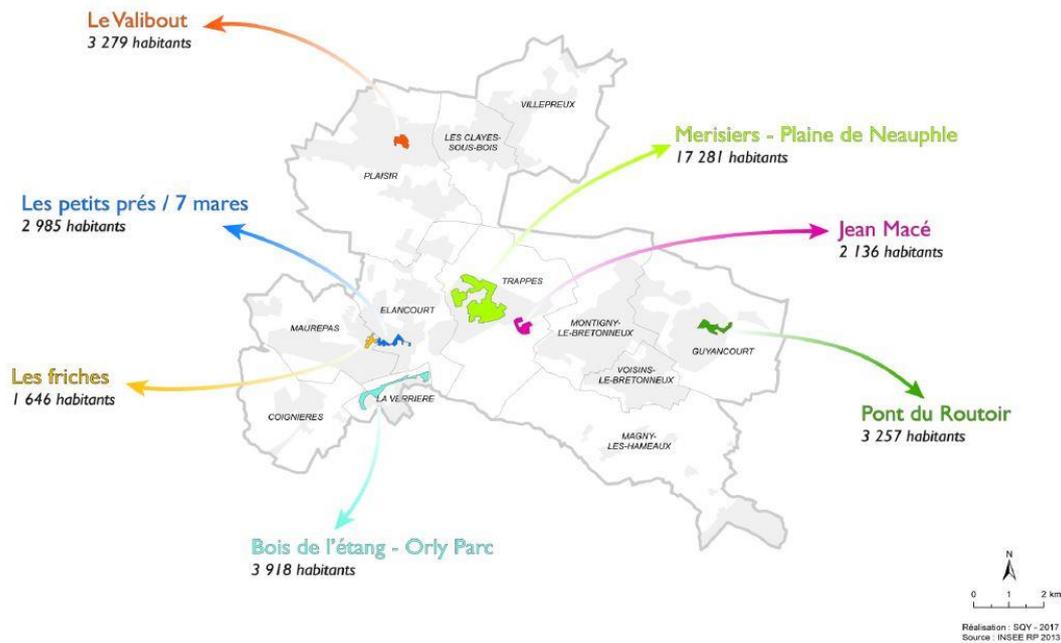
Le parc social est particulièrement **concentré sur les communes de Trappes et Guyancourt**, qui représentent à elles deux 50% du parc social du territoire. De plus, sur ces deux communes ainsi que sur la Verrière, le taux de logements sociaux dépasse les 50% et atteint 60,08% à Trappes et 75,32% à La Verrière. A contrario, quatre communes sont non conformes SRU : Les-Clayes-sous-Bois (23,82%), Maurepas (17,36%), Villepreux (17,57%) et Voisins-le-Bretonneux (18,29%).

Saint-Quentin-en-Yvelines compte sept Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), qui concentrent 40% de l'offre de logements locatifs sociaux :

- « Merisiers-Plaine de Neauphle » à Trappes,
- « Jean Macé » à Trappes à Trappes,
- « Petits Prés Sept Mares » à Elancourt,
- « Les Friches » à Maurepas,
- « Bois de l'étang » à La Verrière,
- « Valibout » à Plaisir,
- « Pont du Routoir 2 » à Guyancourt.

Par ailleurs, le territoire compte également deux autres anciennes ZUS, qui seront également à prendre en compte jusqu'en 2021 dans le cadre des objectifs d'attributions :

- « **Les Près** » à Montigny-le-Bretonneux, qui est aujourd'hui sorti de la géographie prioritaire,
- « **Le Buisson** » à Magny-les-Hameaux, qui est aujourd'hui un quartier de vieille active.



Il convient de noter **qu'une dynamique de rééquilibrage est déjà bien engagée**. Dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain, 59% des reconstitutions ont été opérées hors site. D'autre part, la production de logements sociaux a en partie été portée par les communes non conformes SRU ou moins bien dotées en logements sociaux permettant une amorce de rééquilibrage. **Le taux SRU de 3 des 4 communes déficitaires SRU a augmenté entre 2013 et 2019 : de 14,97% à 17,36% sur Maurepas, de 16,45% à 17,57% sur Villepreux et de 14,34% à 18,29% sur Voisins-le-Bretonneux.** Seule la commune des Clayes-sous-Bois a vu son taux SRU stagner autour des 24%.

Toutefois, cette dynamique reste à nuancer dans la mesure où une part conséquente de logements construits reste concentrée sur les communes de Guyancourt (38% de l'offre neuve) et Trappes (28% de l'offre neuve), déjà largement dotées en logements sociaux.

Le nouveau PLH 2018-2023 de SQY est venu réaffirmer cette dynamique de rééquilibrage. Ainsi, 47% des objectifs de logements sociaux sont attribués aux communes des Clayes-sous-Bois, de Maurepas, de Villepreux et de Voisins-le-Bretonneux.

3. Les opérations de renouvellement urbain

Sur les 7 QPV du territoire, 3 ont été retenus au titre du Nouveau Plan de Rénovation Urbaine :

- Le QPV des Merisiers – Plaine de Neauphle à Trappes en tant que quartier d'intérêt national,
- Le QPV du Bois de l'Etang à La Verrière en tant que quartier d'intérêt régional,
- Le QPV du Valibout à Plaisir en tant que quartier d'intérêt régional.

Deux protocoles de préfiguration sont en vigueur sur le territoire. Le premier signé le 23 Décembre 2015 concerne le quartier du « Valibout » à Plaisir et le deuxième signé le 12 Avril 2018 concerne les quartiers de « Les Merisiers Plaine de Neauphle » à Trappes et « Bois de

l'étang » à La Verrière et l'avenant au quartier du Valibout. Le projet de Plaisir a d'ores été validé en CNE les 3 avril et 25 juin 2019 et le projet de Trappes a été présenté en CNE le 13 février 2020.

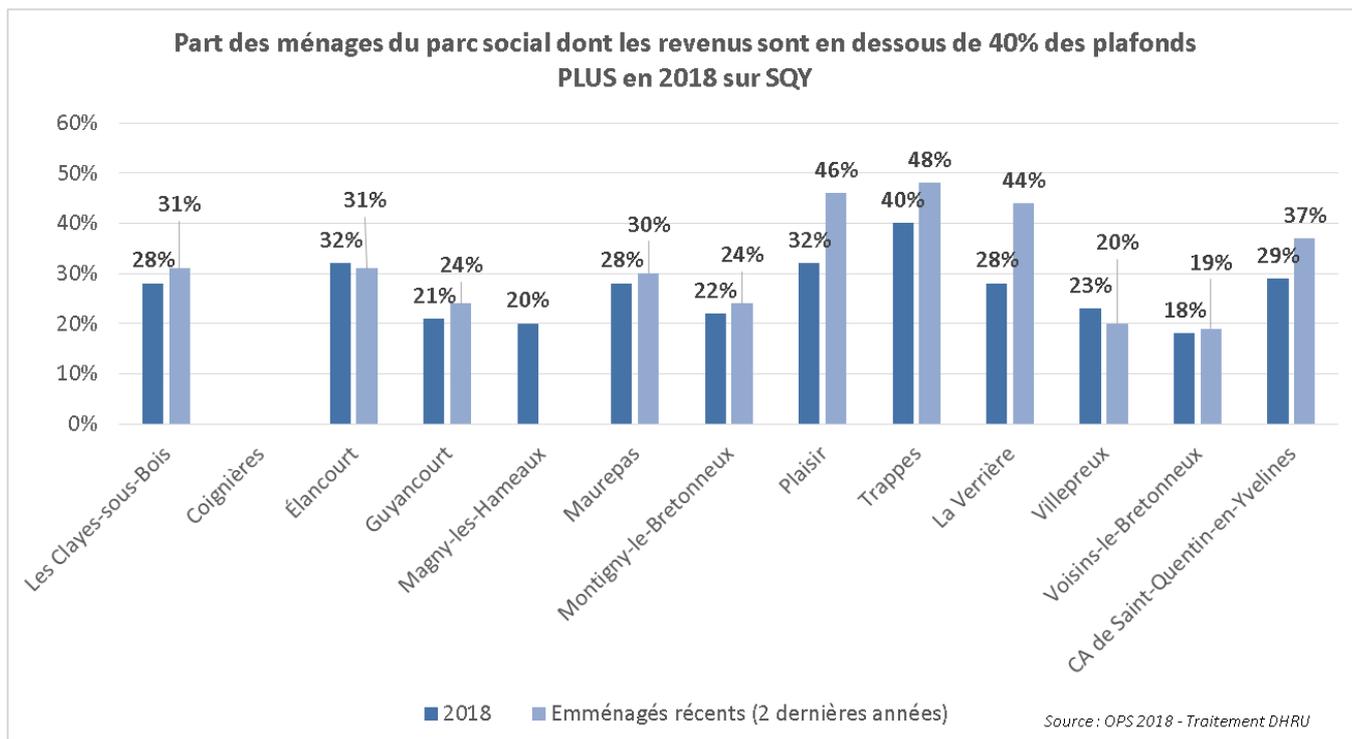
975 logements devraient être démolis sur les 3 communes : 707 sur Trappes (Valophis, I3F et ICF Habitat La Sablière), 56 sur Plaisir (Les Résidences Yvelines-Essonnes) et 212 sur La Verrière (SEQENS). Ces démolitions se traduisent par **678 ménages à reloger** au total. La phase opérationnelle est déjà lancée pour le projet de Trappes : le bailleur Valophis-Sarepa poursuit les enquêtes sociales sur le secteur Camus et 58 ménages ont d'ores et déjà été relogés à fin 2020. Le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne a quant à lui finalisé ses enquêtes sociales au 31 octobre 2020 auprès des 56 ménages du quartier du Valibout à Plaisir.

Une charte de relogement est formalisée parallèlement au document-cadre, à l'échelle de l'agglomération, pour accompagner l'ensemble des projets prévus dans le cadre du NPNRU. Cette charte vient préciser et cadrer les modalités de relogement des ménages concernés par les démolitions prévues et constitue à cet égard un outil opérationnel spécifiant les orientations et engagements vis-à-vis des attributions à ces ménages. Ces dernières ne font donc pas l'objet de développements spécifiques dans le présent document.

4. Une occupation du parc social qui témoigne d'un accueil actif des populations modestes sur le territoire

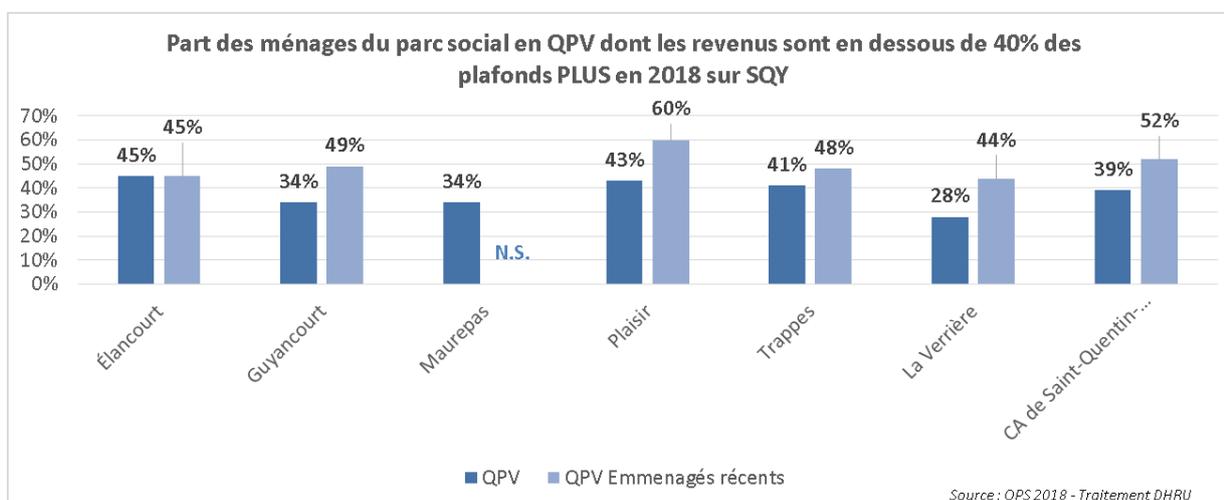
Les ménages ayant de faibles revenus (moins de 40% du plafond PLUS, soit 9 258 € environ par an par unité de consommation – pouvant être assimilés au niveau du 1^{er} quartile sur SQY, soit moins de 10 000€ par an) représentent en 2018 plus du quart des occupants du parc social (29%). Les emménagés récents (2016-2018) confortent cette situation avec 37% des attributions à destination de ménages sous ces mêmes 40% du plafond PLUS.

Cette part prépondérante des ménages modestes est observée sur toute l'intercommunalité, bien que l'on observe des situations différenciées selon les communes avec notamment des **proportions de ménages précaires plus fortes à Elancourt, Trappes et Plaisir** où plus de 30% des occupants ont des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS. A l'inverse, sur certaines communes, ce taux est significativement moins élevé comme à Magny-les-Hameaux, Villepreux, Voisins-le-Bretonneux (environ 20% des ménages dont les ressources sont inférieures à 40%).

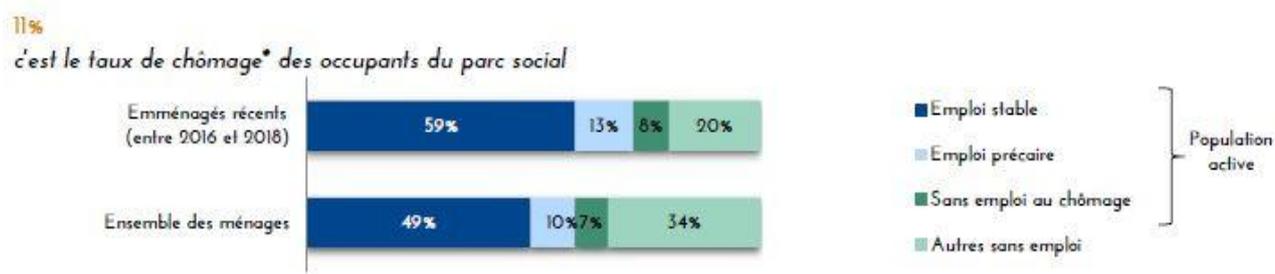


Cette tendance se confirme dans le peuplement récent du parc social saint-quentinois où 37% des ménages emménagés récents ayant bénéficié d'une attribution sont sous ce même plafond. Et cet indicateur ressort fortement sur certaines communes comme **Plaisir, Trappes ou la Verrière** où **plus de 40% des ménages emménagés récents sont des ménages modestes.**

La paupérisation du parc s'observe également à travers le peuplement récent en QPV où la part des ménages modestes est déjà plus élevée que la totalité du parc. En effet, 39% des ménages saint-quentinois ont des revenus modestes en QPV et 52% parmi les ménages emménagés récents. La part des ménages modestes emménagés récemment dans le QPV Le Valibout de Plaisir ressort plus particulièrement parmi tous les QPV du territoire.



La situation plus modeste des ménages du parc social ressort également lorsqu'il s'agit de situation face à l'emploi. Si en 2018 les emménagés récents du parc social sont en situation plus stable (59%) que la moyenne de tous les ménages du parc (49%), on observe tout de même une part de ménages en emplois précaires ou sans emploi plus importante parmi les emménagés récents.



Source : OPS 2018-2020

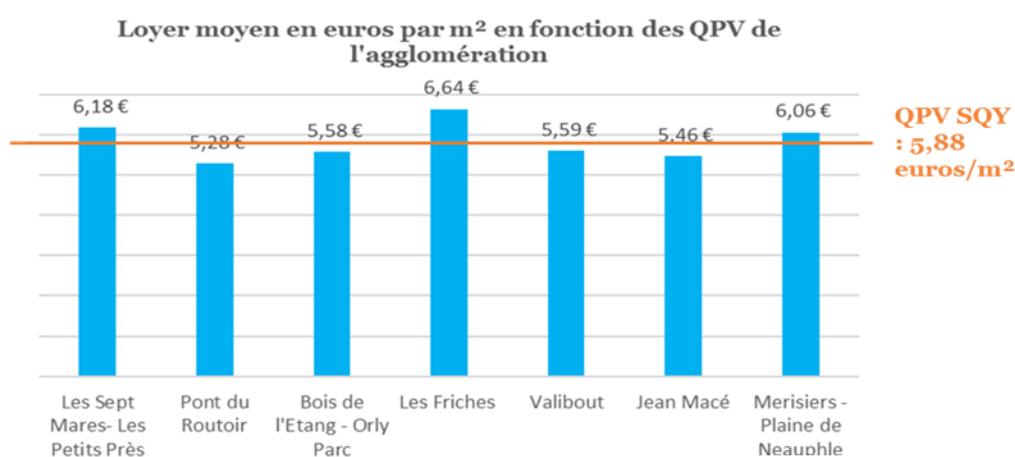
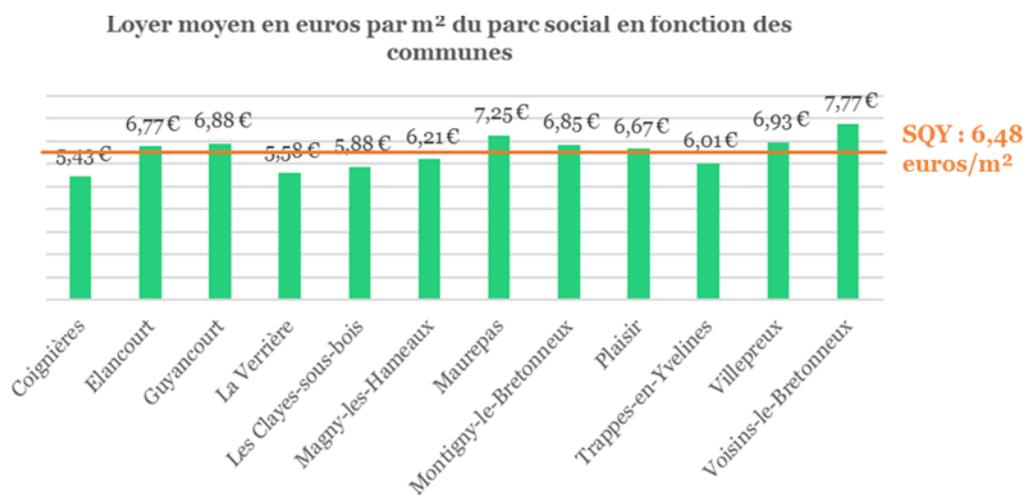
La situation en QPV est sensiblement la même avec des ménages emménagés récents plus stables face à l'emploi (51% contre 41% pour tous les ménages en QPV). La part des ménages emménagés récents en emploi précaire ou sans emploi est également plus importante parmi l'ensemble des ménages (21 % contre 16%).

5. Des niveaux de loyers variables dans le parc social

Les loyers

Les niveaux de loyers influent fortement sur les capacités à réaliser certains objectifs d'attributions. On observe sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines **un fort écart de loyers moyens (hors charges) ente les communes** allant de 5,43€/m² à Coignières à 7,77€/m² à Voisins-le-Bretonneux.

Cette hétérogénéité s'observe également à l'échelle infra-communale. Les loyers sont tout d'abord plus bas dans les QPV : 5,88€/m² contre 6,48 €/m² à l'échelle de l'agglomération. Toutefois, il apparait également une forte hétérogénéité entre les quartiers avec des loyers s'échelonnant de 5,28€/m² à « Pont du Routoir » à Guyancourt à 6,64 euros/m² dans le QPV « Les Friches » à Maurepas. Tous les quartiers NPNRU affichent des loyers inférieurs à la moyenne des QPV, à l'exception des « Merisiers Plaine de Neauphle » dont le loyer moyen est de 6,06 euros/m². Ce loyer s'explique entre autres par les opérations réalisées dans le cadre de l'ANRU 1.



Source : RPLS géolocalisé 2016

Le parc accessible sur SQY et sa rotation

Il est possible de se baser sur l'étude de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRHIL) relative à l'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1er quartile publié en 2019.

Basée sur une méthodologie bien précise (estimation du loyer chargé maximal et des charges maximales abordables pour les demandeurs du 1er quartile à partir des données de l'Infocentre SNE, estimation des charges locatives etc...), l'étude permet de faire ressortir pour SQY les possibilités d'accès au logement social des ménages saint-quentinois les plus fragiles.

Estimation du parc social à bas loyer – CA de SQY	
Volume du parc social intercommunal au 1/01/2018	27 939
Volume du parc de logements libérés entre 2012 et 2017	5 980 soit 21% du parc
Volume du parc de logements accessible aux ménages du 1er quartile entre 2012 et 2017	4846, soit 807 /an

Sur les 5 980 logements libérés entre 2012 et 2017 hors QPV, 4 846 seraient en théorie accessibles aux ménages du 1^{er} quartile ce qui représente environ 807 logements/an.

Cette offre libérée est concentrée sur les communes de Guyancourt (28%), de Montigny-le-Bretonneux (22%) et de Plaisir (11%). D'autres communes se distinguent par une offre à bas loyers libérée hors QPV moins importante. Ce sont des communes comme Maurepas, Villepreux ou Voisins-le-Bretonneux dont le parc social a été développé récemment (dans le parc neuf ou récent, les loyers tendent à être plus élevés), ou dont le parc de logements est relativement peu volumineux (Coignièrès, Magny-les-Hameaux) ou encore des communes où une grande partie du parc est en QPV comme Trappes.

Logements libérés hors QPV théoriquement accessibles aux ménages du 1er quartile entre 2012 et 2017 sur SQY

Commune	Total des logements sociaux T1 à T5 mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017	soit en % par commune	Total nombre estimé de logements sociaux T1 à T5 mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017 financièrement accessibles aux ménages du 1er quartile	Total part estimée de T1 à T5 financièrement accessibles aux ménages du 1er quartile
Les Clayes-sous-Bois	568	9%	542	95 %
Coignièrès	131	2%	131	100 %
Élancourt	520	9%	382	73 %
Guyancourt	1 665	28%	1 214	73 %
Magny-les-Hameaux	110	2%	89	81 %
Maurepas	198	3%	137	69 %
Montigny-le-Bretonneux	1 331	22%	1 125	85 %
Plaisir	641	11%	566	88 %
Trappes	214	4%	206	96 %
La Verrière	NS	NS	NS	NS
Villepreux	301	5%	237	79 %
Voisins-le-Bretonneux	301	5%	217	72 %
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	5 980	100%	4 846	81 %

Source : Etude DRHIL L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1er quartile

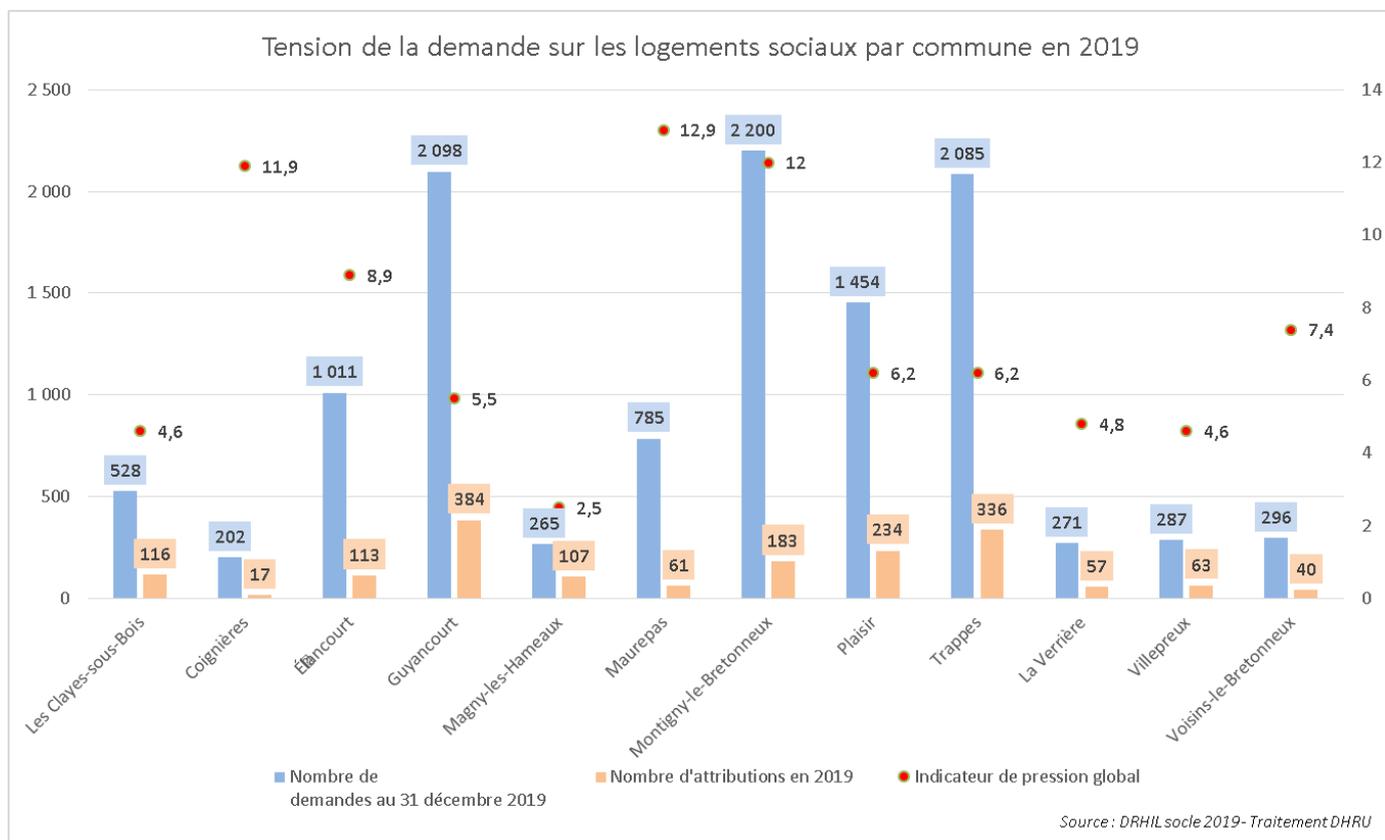
A noter tout de même que cette étude, visant à objectiver les possibilités d'accès aux logements sociaux hors QPV des ménages du 1^{er} quartile, repose sur la prise en compte de l'effet solvabilisateur de l'APL, pratique qui n'est souvent pas prise en compte dans la sélection des candidats par les réservataires en amont des CALEOL.

6. Une tension hétérogène selon les communes et les publics demandeurs

La faible vacance structurelle traduit l'attractivité du parc social de l'agglomération. En effet, seul 0,9% des logements du parc social sont vacants depuis plus de 3 mois dont une majorité concentrée sur Trappes, Guyancourt et Plaisir. Toutefois, si cette faible vacance traduit l'attractivité du parc, elle peut également révéler des situations de captivité des ménages et des difficultés pour répondre aux demandes de mutation.

L'analyse de la demande en logement social met en évidence une tension modérée à l'échelle de SQY. Celle-ci se mesure via le rapport entre le volume des demandes et celui des attributions de logements. On dénombre 6,7 demandes de logement social pour 1 attribution en 2019, dans la moyenne yvelinoise (6,6).

Toutefois, la **tension s'exprime très différemment selon les communes.** Elle atteint 12,9 à Maurepas et 12 à Montigny-le-Bretonneux alors qu'elle est bien plus faible sur des communes comme Les Clayes-sous-Bois (4,6) ou Magny-les-Hameaux (2,5).



Par ailleurs, il apparaît que la tension est également très hétérogène selon les typologies de logements et le profil des ménages. En effet, les demandes des ménages d'une personne, de personnes âgées et des ménages modestes trouvent plus difficilement à être satisfaite.

- Sur les T1/T2, la tension atteint 9 demandes pour une attribution contre 5,4 pour un T3/T4 et 6,2 pour un T5/T6.
- Pour les ménages dont l'âge est supérieur à 60 ans, la tension atteint 11,5 demandes pour une attribution contre 6,5 pour les moins de 30 ans.
- Pour les ménages sous les plafonds PLAI, la tension est à 7,3 demandes pour une attribution contre 5,7 pour un ménage dont les ressources sont sous les plafonds PLUS. A noter qu'elle est de 10,8 pour les ménages situés sous les plafonds PLS.

On constate une légère augmentation de la pression globale de la demande sur SQY entre 2018 et 2019 (6,5 à 5,7) avec un délai d'attente médian qui s'allonge quelque peu (17,5 mois à 19,1).

Une autre tendance affirmée concerne les demandes de mutations, pour lesquelles la tension mesurée en 2019 est plus forte que pour l'ensemble des demandes, et s'élève à 9 demandes pour une attribution (8,59 en 2018). Ces demandes représentent environ 41% de la demande globale en 2019 et constituent par conséquent un levier important de rééquilibrage de l'occupation du parc social, soulevant l'enjeu d'offrir des parcours résidentiels aux ménages du parc social. Cette tension est d'autant plus forte sur les demandes de mutations liées au handicap.

Enfin, l'analyse de la tension de la demande doit également être observée sur trois publics en particulier : **les ménages du 1^{er} quartile, prioritaires et les ménages reconnus DALO**.

Bilan demandes/attributions 2018/2019 sur SQY								
	Ensemble ménages		Premier quartile		Ménages prioritaires		Ménages reconnus DALO	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Demandes actives ciblant SQY 1er choix	10956	11482	2288	2370	652	996	340	532
<i>dont ménages résidant sur SQY</i>	80%	80%	80%	80%	83%	83%	78%	83%
<i>dont ménages résidant hors SQY</i>	20%	20%	20%	20%	17%	17%	22%	17%
Attributions	1689	1711	112	170	441	527	214	282
<i>dont ménages résidant sur SQY</i>	68%	71%	72%	79%	66%	71%	63%	67%
<i>dont ménages résidant hors SQY</i>	32%	29%	28%	21%	34%	29%	37%	33%
<i>dont en QPV</i>	38%	32%	53%	46%	38%	-	36%	-
<i>dont hors QPV</i>	62%	68%	47%	54%	62%	-	64%	-

Source : Socle DRHIL 2019 - Traitement DHRU

8,6% (996 sur 11 482) des ménages demandeurs sont des ménages reconnus prioritaires alors que 30% des attributions (527 sur 1 711) leurs sont destinées. Parmi ces ménages prioritaires, 4,5% de la demande (532 sur 11 842) sont des ménages reconnus DALO alors que 16,5% des attributions sont réalisées à destination de ces ménages DALO, soit 282 attributions sur 1 711 en 2019.

Dernier constat concernant cette fois les ménages du 1^{er} quartile : 21% des demandeurs saint-quentinois se situent dans le 1^{er} quartile de revenus alors que 10% des attributions leurs sont accordées (170 sur 1 711).

Ainsi, **il apparaît que les ménages prioritaires et DALO trouvent des solutions de relogement assez rapidement sur le parc social saint-quentinois alors que les ménages issus du 1^{er} quartile se trouvent bien davantage exclus du relogement.**

Cela se vérifie bien lorsqu'on observe la tension de la demande pour ces publics. On observe en effet de gros écarts sur les indicateurs de pression selon les publics demandeurs :

Tension de la demande 2018/2019 sur SQY								
	Ensemble ménages		Premier quartile		Ménages prioritaires		Ménages reconnus DALO	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Indicateur de pression	6,5	6,7	20,4	13,9	1,4	1,9	1,6	1,9
Délai d'attente médian (mois)	17,5	19,1	25	26	30	28,3	38	34,6
Indice pression T1/T2	9,3	9	47,8	41,5	2	2,7	2,7	2,6
Indice pression T3/T4	5,2	5,4	14,7	9,5	1,5	1,6	1,3	1,6
Indice pression T5 et plus	5,1	6,2	12,9	8,8	NS	1,3	0,7	1

Source : Socle DRHIL 2019 - Traitement DHRU

- **les ménages issus du 1^{er} quartile doivent faire face à une tension de la demande bien plus forte** (13,9) que la demande de l'ensemble des ménages (6,7), du fait notamment qu'ils sont nombreux à rechercher des petites typologies (studio au T2)
- la tension de la demande des ménages prioritaires est beaucoup moins forte avec un indicateur de pression de 1,9
- la tension de la demande des ménages DALO est également bien moins forte avec un indicateur de pression à 1,9 qui se traduit par la statistique suivante : **une attribution DALO est réalisée pour 2 demandeurs.**

En conclusion, si la tension de la demande est très forte pour les ménages du 1^{er} quartile, elle l'est bien moins pour les ménages prioritaires et DALO.

II. Les objectifs et orientations stratégiques en matière de mixité sociale et de peuplement du parc social sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines

ORIENTATION STRATEGIQUE N°1

1. Au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV/QVA sont destinées aux ménages du premier quartile, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées

L'article L. 441-1 du CCH impose que, dans les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat et comportant un QPV, dans les territoires des EPT ou dans la commune de Paris, au moins 25% des attributions, suivies de baux signés, réalisées en dehors des QPV, soient consacrées aux demandeurs les plus pauvres (premier quartile des demandeurs, qu'ils soient nouveaux entrants ou locataires en mutation) et aux personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

- ⇒ *Ce taux de 25% ne peut plus être adapté à la baisse ou étalé dans le temps, compte tenu de l'article 114 de la loi Élan.*
- ⇒ *Cette loi a en outre rajouté comme bénéficiaires de cet objectif les personnes relogés dans le cadre d'un ORCOD-IN.*

Etat des lieux

Un objectif non atteint sur la part d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile

En 2019, 1 711 attributions ont été réalisées hors QPV, dont 91 au profit des ménages du 1^{er} quartile sur l'agglomération, soit 8% des attributions hors QPV (contre 5% en 2018).

La situation est très hétérogène selon les communes. **A Elancourt ou Plaisir**, 12% et 10% des attributions hors QPV en 2019 étaient au profit des ménages du 1^{er} quartile contre moins de 10% à Guyancourt, Maurepas ou Trappes. La commune de La Verrière n'a fait aucune attribution hors QPV puisque son parc est quasiment intégralement situé en QPV. Quant au taux très élevé sur Coignières, il est à relativiser au vu du faible volume d'attributions (4 en 2019).

Commune	Attributions hors QPV au profit des ménages du 1 ^{er} quartile régional en 2018 et 2019 par commune				Attributions hors QPV au profit des ménages des 1 ^{er} et 2 ^{ème} quartile régional en 2019 par commune	
	2018		2019		1 ^{er} quartile	2 premiers quartiles
Les Clayes-sous-Bois *	7%	8	13%	15	13%	47%
Coignières *	n.s.	1	31%	4	31%	59%
Élancourt	1%	2	12%	9	12%	29%
Guyancourt	4%	10	4%	12	4%	21%
Magny-les-Hameaux *	0%	1	7%	4	7%	31%
Maurepas	0%	0	4%	1	4%	21%
Montigny-le-Bretonneux *	4%	9	8%	20	8%	32%
Plaisir	8%	12	10%	13	10%	40%
Trappes	9%	5	9%	7	9%	52%
La Verrière	0%	0	0%	0	0%	0%
Villepreux *	4%	1	9%	5	9%	27%
Voisins-le-Bretonneux *	5%	2	3%	1	3%	25%
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	5%	51	8%	91	8%	33%

Source : DRHIL (SYPLO-SNE 2019) - Traitement DHRU

* Communes ne disposant pas de QPV et dont l'intégralité des attributions communales se situent donc hors QPV

Si l'objectif du 1^{er} quartile n'est pas atteint à SQY, il convient tout de même de souligner que la part des attributions hors QPV à destination de ménages issus des 2 premiers quartiles se situe à **33%** sur SQY, **ce qui constitue également un indicateur à prendre en compte afin de mesurer le niveau des attributions aux ménages modestes hors QPV, dans la mesure où le niveau de revenus des ménages du premier quartile est inférieur au seuil de bas revenus.**

Il convient aussi de rappeler que la **fiabilité des données sur les attributions n'est pas optimale** et à ce titre l'indicateur peut s'avérer volatile. En particulier, les données s'appuient sur le renseignement des informations par les bailleurs et/ou les ménages. A ce titre, certaines informations, dont la localisation de l'attribution en ou hors QPV ou l'appartenance du ménage du premier quartile peuvent être mal ou non renseignées. De plus, ce taux de renseignement peut varier d'une année à l'autre. Ces données restent donc à observer avec précaution.

Des capacités d'accueil existantes mais à nuancer avec une réalité opérationnelle plus complexe

Logements libérés hors QPV théoriquement accessibles aux ménages du 1er quartile entre 2012 et 2017 sur SQY

Commune	Volume du parc social*	Volume parc social récent (après 2010)	Total des logements sociaux T1 à T5 mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017	Total nombre estimé de logements sociaux T1 à T5 mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017 financièrement accessibles aux ménages du 1er quartile	Estimation par an entre 2012 et 2017
Les Clayes-sous-Bois	1 710	4%	568	542	90
Coignières	378	0%	131	131	22
Élancourt	2 260	16%	520	382	64
Guyancourt	5 717	23%	1 665	1 214	202
Magny-les-Hameaux	1 113	4%	110	89	15
Maurepas	1 031	2%	198	137	23
Montigny-le-Bretonneux	3 041	6%	1 331	1 125	188
Plaisir	3 381	1%	641	566	94
Trappes	6 845	13%	214	206	34
La Verrière	1 299	0%	NS	NS	NS
Villepreux	629	2%	301	237	40
Voisins-le-Bretonneux	535	23%	301	217	36
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	27 939	5%	5 980	4 846	808

Source : Etude DRHIL L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1er quartile - Traitement DHRU

Il apparaît que SQY dispose **d'une marge de progression existante** avec, en théorie, environ 800 logements libérés par an et accessibles aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV.

Cependant, il convient de préciser que les résultats de l'étude, basés sur les capacités financières théoriques des ménages du 1^{er} quartile permettant d'estimer l'offre à laquelle ils peuvent prétendre, restent à relativiser.

Il convient de noter que le territoire compte un quartier sorti de la géographie prioritaire et un quartier de veille. Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, ces quartiers sont compris dans les quartiers fragiles, sur lesquelles les attributions à des ménages précaires doivent être limitées. **A ce titre, ces quartiers sont exclus des comptes pour les attributions hors QPV jusqu'au 1^{er} janvier 2021.** De plus, même si après 2021 ces quartiers pourraient proposer de nouveaux logements à bas loyers à comptabiliser hors QPV, ces périmètres représenteront **encore un potentiel fort de fragilité**. Ainsi, après 2021, une vigilance devra être maintenue sur ces quartiers et le volume d'attribution à des ménages du premier quartile devra être raisonné pour ne pas accentuer les difficultés.

Ainsi, les principaux leviers pour satisfaire l'objectif sont une meilleure mobilisation des logements accessibles hors QPV et le développement d'une offre abordable hors QPV et hors des secteurs de fragilités.

Prise en compte du relogement

La loi prévoit que le relogement des ménages liés aux opérations de renouvellement urbain sera également comptabilisé au titre de l'objectif d'attribution hors QPV. A ce titre, SQY dispose d'un levier supplémentaire pour concourir à l'objectif. En effet, les 7.8% d'attributions ne comptabilisent à ce stade que les attributions à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV et est donc sous-évalué par rapport au potentiel sur la période à venir.

A ce stade, les enquêtes sociales étant encore en cours, il apparaît difficile de quantifier précisément le concours des relogements à l'atteinte des objectifs. Cependant, la Charte Intercommunale de Relogement de SQY prévoit notamment de fixer un taux de référence de 38% (qui est celui de l'ANRU1) de relogements hors QPV dans le cadre des opérations de démolition, et un taux cible vers lequel tendre de 50%.

Objectif

Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la **CIL prennent acte de l'objectif réglementaire de 25% d'attributions hors QPV** à des ménages du premier quartile ou relogés à l'échelle de SQY. Un regard sera également porté sur le taux d'attributions hors QPV aux ménages du 2^{ème} quartile, pouvant également être considéré comme une contribution à la mixité sociale dans le parc social hors QPV.

Mise en œuvre

Afin de tendre vers l'objectif susmentionné, SQY et ses partenaires porteront une attention particulière à la **maximisation de la mobilisation du parc existant à bas loyer**, en veillant à ne pas précariser des secteurs hors géographie prioritaire.

D'autre part, des actions devront être engagées pour **démultiplier les capacités d'accueil des ménages fragiles en dehors des QPV**. En particulier, la production de logements de type PLAI prévue dans le PLH devra concourir au développement d'une offre à destination des ménages du premier quartier hors QPV. Ainsi, **l'atteinte des objectifs fixés dans le PLH de SQY** sera fondamentale pour remplir les obligations.

Dans le cadre de la charte intercommunale de relogement, un objectif de relogements (38%) hors QPV des ménages est également proposé afin de contribuer à l'atteinte de cet objectif réglementaire.

L'évaluation de l'atteinte des objectifs **tiendra compte des limites des données disponibles** (données déclaratives pour les revenus par exemple) **et des difficultés mises en exergue par les bilans**. En particulier, si les données le permettent, **une analyse fine des remises à disposition sera réalisée**. Elle permettra notamment d'identifier la part des logements remis à disposition dont le loyer est trop élevé pour les publics cibles et qui par conséquent impactent négativement les résultats des bailleurs.

Au moins 80 % des attributions annuelles en QPV sont destinées aux ménages des trois derniers quartiles et 50% aux ménages des deux derniers quartiles

L'article L. 441-1-5 du CCH impose que, dans les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat et comportant un QPV, dans les territoires des EPT ou dans la commune de Paris, un objectif quantifié d'attribution en QPV aux demandeurs autres que ceux du premier quartile (nouveaux entrants ou locataires en mutation) soit défini. À défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 %.

Etat des lieux

Un objectif atteint et largement dépassé

Attributions en QPV aux ménages des trois et deux derniers quartiles sur SQY en 2019

Commune	Attributions en QPV	Attributions aux ménages des 3 derniers quartiles		Attributions aux ménages des 2 derniers quartiles	
		Volume	Soit % du total commune	Volume	Soit % du total commune
Les Clayes-sous-Bois	0	0	NS	0	-
Coignières	0	0	NS	0	-
Éancourt *	29	22	75,9%	12	41,4%
Guyancourt *	73	62	84,9%	46	63,0%
Magny-les-Hameaux	0	0	NS	0	-
Maurepas *	28	24	85,7%	13	46,4%
Montigny-le-Bretonneux	0	0	NS	0	-
Plaisir *	46	42	91,3%	21	45,7%
Trappes *	263	224	85,8%	143	54,4%
La Verrière *	57	45	78,9%	27	47,4%
Villepreux	0	0	NS	0	-
Voisins-le-Bretonneux	0	0	NS	0	-
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	496	419	84,8%	262	52,8%

Source : DRHIL (SYPLO-SNE 2019) - Traitement DHRU - *Communes avec QPV

La part des attributions de logements locatifs sociaux au sein des QPV, dédiées à des ménages relevant des 2^e, 3^e et 4^e quartiles de la demande est **très élevée puisqu'elle atteint 84,8% en 2019** (90% en 2018). Ainsi, le taux de 50% apparaît sous-évalué par rapport à la réalité des attributions en QPV.

Une attention particulière peut être portée sur la part des 3^{ème} et 4^{ème} quartiles, pouvant être appréciée comme un indicateur plus sensible de mixité dans la politique de peuplement en QPV. En effet, sur l'ensemble des attributions réalisées en QPV en 2019, 52,8% concernaient des ménages des quartiles 3 et 4.

De plus, on peut espérer que les opérations prévues dans le cadre du NPNRU **impacteront positivement l'image des quartiers** et contribueront à perpétuer cette tendance en attirant davantage de ménages moins fragiles extérieurs au quartier.

Objectif

Le territoire contribue actuellement à renforcer la mixité dans les QPV, en y attribuant des logements à des ménages moins précaires que ceux du 1^{er} quartile.

Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que ses partenaires membres de la CIL souhaitent donc **pérenniser cette dynamique et s'engage à maintenir un taux de 80% minimum** et à conserver un taux de 50% d'attributions minimum en QPV à destination des ménages issus des quartiles 3 et 4.

L'objectif sera **d'assurer l'attractivité des QPV** pour les ménages porteurs de mixité et limiter les risques de décrochage.

Mise en œuvre

Par ailleurs, tout au long de la mise en œuvre de la CIA, SQY et ses partenaires veilleront à ce que les taux observés d'années en années **présentent une dynamique positive**. C'est-à-dire qu'une attention sera portée à ce qu'aucun des QPV ne voit son taux baisser significativement, signe d'un décrochage.

Ces résultats seront étudiés dans le cadre de l'observatoire et restitués aux membres de la CIL. Ce suivi permettra également de constater les progrès et les besoins d'amélioration.

25 % des attributions annuelles effectuées sur chaque contingent sont destinées aux ménages reconnus DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires.

L'article L. 441-1 du CCH impose à chaque collectivité territoriale ou groupement de collectivité territoriale, de consacrer 25% des attributions annuelles réalisées sur leur contingent aux personnes reconnus prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du même article. A noter que les ménages inclus dans les publics prioritaires hors DALO doivent avoir été « labellisés » afin d'être comptabilisés dans le décompte des 25% d'attributions annuelles effectués sur chaque contingent.

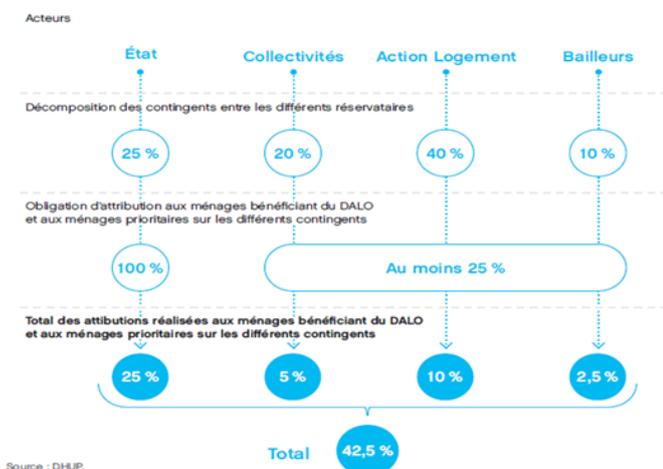
Il impose la même obligation aux bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué (logements repris pour un tour).

L'article L.313-26-2 impose à Action Logement de réserver 25 % des attributions annuelles de logements réalisées sur son contingent aux salariés et demandeurs d'emploi reconnus prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH.

L'article L. 441-2-3 du CCH précise que les propositions de logement faites aux personnes reconnues prioritaires et devant être logées en urgence doivent tenir compte des objectifs de mixité sociale, notamment au regard de la situation des QPV.

Ces dispositions existent sur l'ensemble du territoire national. Elles se déclinent localement dans les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat et comportant un QPV, dans les EPT et dans la commune de Paris (article L.441-1-5 du CCH).

Objectif d'attribution aux ménages prioritaires



Puisque chacun des réservataires doit réaliser 25% de ses attributions aux ménages prioritaires, à l'exception de l'Etat qui consacre théoriquement 100% du contingent préfectoral aux ménages prioritaires, au global, ce sont plus de 25% des attributions qui seront consacrées aux ménages prioritaires.

En prenant comme référence la répartition théorique des contingents, ce sont 42,5% des attributions qui seront consacrés aux ménages prioritaires (Voir schéma).

Etat des lieux

Un objectif non atteint mais qui progresse depuis 2017

Attributions aux ménages prioritaires sur SQY en 2019

Commune	Attributions en 2019	Ménages prioritaires		Ménages DALO		Attributions manquantes pour respecter l'orientation 3
		Volume	Soit % du total commune	Ménages DALO	Soit % du total commune	
Les Clayes-sous-Bois	116	30	25,9%	15	12,9%	19
Coignières	17	7	41,2%	5	29,4%	0
Épandour *	113	38	33,6%	18	15,9%	10
Guyancourt *	384	118	30,7%	63	16,4%	45
Magny-les-Hameaux	107	24	22,4%	8	7,5%	21
Maurepas *	61	22	36,1%	10	16,4%	4
Montigny-le-Bretonneux	183	64	35,0%	39	21,3%	14
Plaisir *	234	66	28,2%	41	17,5%	33
Trappes *	336	110	32,7%	53	15,8%	33
La Verrière *	57	15	26,3%	8	14,0%	9
Villepreux	63	22	34,9%	15	23,8%	5
Voisins-le-Bretonneux	40	11	27,5%	7	17,5%	6
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	1711	527	30,8%	282	16,5%	200

Source : DRHIL (SYPLO-SNE 2019) - Traitement DHRU - *Communes avec QPV

En 2019, **30,8% des attributions ont été consacrées à des ménages DALO et/ou prioritaires**. Ce taux est en deçà de l'objectif légal qui doit atteindre 42,5% à l'échelle de l'agglomération soit 25% par réservataire hors Etat (qui consacre 100% de son contingent hors fonctionnaire) **mais est en hausse par rapport aux années précédentes** (23,5% en 2017, 23,8% en 2018).

Cependant, certains éléments permettent de relativiser le constat posé par cet objectif non atteint. Si 30,8% des attributions ont été consacrées aux ménages DALO ou par défaut prioritaires, il convient de rappeler que **50% des demandes DALO sur SQY ont fait l'objet d'une attribution en 2019** : 282 attributions DALO pour 532 demandes sur SQY. Si l'objectif réglementaire n'est pas atteint, il faut tout de même souligner le bilan plutôt positif par un rapport demandes/attributions assez favorable.

Il est nécessaire de préciser également que **l'offre du parc social saint-quentinois est limitée sur certaines typologies, notamment sur les petits logements (T1/T2)**, ce qui ne facilite pas l'accueil des ménages prioritaires qui sont nombreux à demander ce type de biens. Cela se traduit par une tension de la demande plus forte sur ces typologies, quand bien même cette tension accentuée est un constat à poser sur la globalité des demandeurs saint-quentinois.

De plus, la labellisation et la prise en compte des ménages prioritaires peuvent être lacunaire et à ce titre les taux d'attributions peuvent être sous-évalués.

En termes de réalisation par réservataire, l'Etat consacre 73% de ses attributions aux ménages prioritaires contre moins de 20% pour Action Logement et les collectivités territoriales et moins de 25% pour les « hors contingent » (organismes HLM).

Malgré tout, il apparaît que pour l'ensemble des réservataires et bailleurs, l'atteinte de cet objectif nécessitera de **répondre davantage aux demandes prioritaires et donc d'être attentif à la mobilisation de l'offre libérée**.

Objectif

Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la CIL prennent acte de l'objectif réglementaire d'attributions aux ménages prioritaires de 25% pour chaque réservataire et bailleur.

Néanmoins, cet objectif d'accueil des publics prioritaires ne doit pas venir contrecarrer l'enjeu de mixité dans certains secteurs, en particulier les QPV et secteurs de veille.

Mise en œuvre

Afin de fluidifier le processus, SQY et ses partenaires s'attacheront à **renforcer l'accompagnement afin d'identifier les ménages prioritaires** et de les orienter vers les dispositifs adéquats. En particulier, un travail devra être engagé pour **renforcer la labellisation des ménages**.

L'objectif global de 42,5% repose sur **un calcul théorique** se basant sur les taux d'attributions réglementaires et des taux de réservations génériques. Afin d'assurer un meilleur suivi, **un état des lieux** des droits de réservation pourra être mené et confronté aux taux théoriques afin d'obtenir un point de référence fiabilisé. En particulier, ce travail permettra **d'identifier et de quantifier les logements non soumis à objectifs** et donc à exclure du suivi. Ce référencement pourra également servir de support lors de la mise en œuvre de la gestion en flux. En outre, chaque année les taux d'attributions aux ménages prioritaires, dans la mesure du possible par réservataire, seront **transmis par les services de l'Etat**. Ces résultats seront étudiés dans le cadre de l'observatoire et restitués aux membres de la CIL.

Inscrire le rapprochement habitat-emploi des ménages comme une priorité dans le cadre des attributions

Etat des lieux

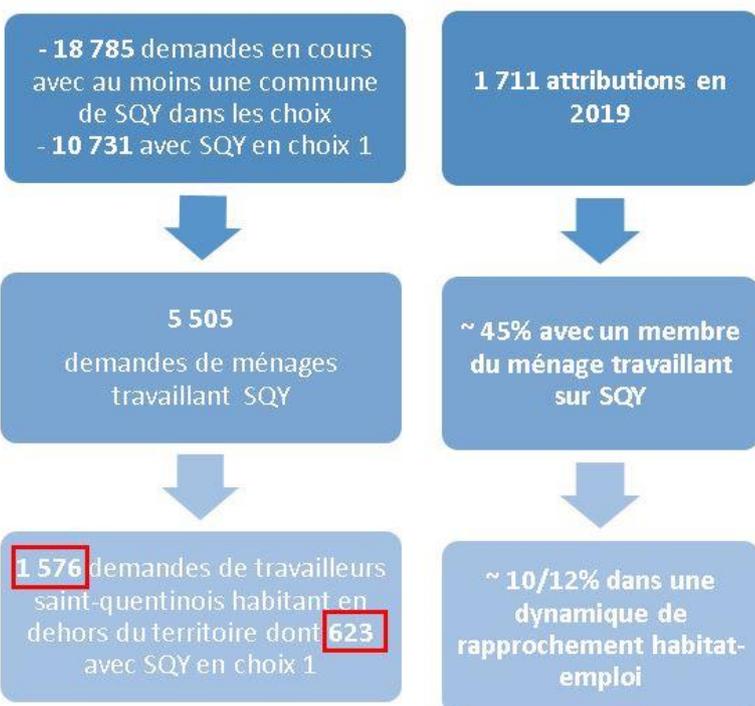
SQY et ses communes sont engagées depuis plusieurs années dans une démarche de rapprochement habitat-emploi à travers ses politiques de l'habitat.

En effet et pour rappel, SQY est un pôle économique et commercial important des Yvelines où l'indicateur de concentration d'emplois (rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et la population active) est de 119 contre 105 pour la région. Une problématique spécifique forte du territoire réside ainsi dans **un phénomène de migrations pendulaires importantes**. Ainsi, parmi les 145 00 actifs présents quotidiennement qui travaillent à SQY, seulement 35 % habitent le territoire.

C'est pourquoi l'agglomération s'est engagée, dans son PLH, et plus généralement dans une politique active afin de favoriser le rapprochement habitat-emploi.

De plus, une analyse de la demande de logement social sur le territoire fait ressortir un potentiel de ménages pouvant s'inscrire dans cette dynamique de rapprochement habitat-emploi.

Cette analyse de la demande en 2018 montre que sur les 10 731 ménages demandeurs de SQY en choix



1, près de 700 ménages pouvaient s'inscrire dans cette dynamique. Et ce constat est encore plus important si on élargit la liste aux demandeurs ayant une commune de SQY dans les premiers choix avec plus **de 1 600 demandeurs potentiels** (soit 45% de ces demandeurs avec une commune de SQY en choix 1).

➤ En 2018, environ 10 à 12% des attributions réalisées sur SQY s'inscrivaient dans une dynamique de rapprochement habitat-emploi.

Enfin, dans le cadre de sa politique d'attributions, SQY a défini un certain nombre de critères **répondant aux enjeux propres du territoire, dont le rapprochement habitat-emploi, dans le respect des obligations légales et des dispositions anti-discrimination :**

- rapprochement habitat/emploi pour au moins un des membres du ménage demandeur
- décohabitation (enfants habitant chez les parents et travaillant sur SQY)
- personnes hébergées dans une situation précaire
- rapprochement de parents d'enfants résidents à SQY.

Objectif

SQY souhaite donc profiter de la réalisation de ce document-cadre pour réaffirmer ses ambitions en matière de politique de peuplement. Par la même occasion, l'agglomération sollicite ses partenaires de la CIL et notamment les partenaires-réservataires de souscrire, dans la mesure du possible, à ces intentions afin de rendre aussi compte dans la politique de peuplement du parc social des réalités et des spécificités du territoire saint-quentinois.

Ainsi, pour chacun des objectifs réglementaires relatifs aux attributions de logements, **une attention particulière doit être portée aux attributions afin de maximiser au mieux le potentiel d'attributions pouvant s'inscrire dans une démarche de rapprochement habitat-emploi des ménages.**

Dans cette perspective, SQY et ses partenaires souhaitent que les attributions aux ménages prioritaires tiennent compte du rapport à l'emploi des ménages, en permettant notamment aux salariés de SQY de bénéficier des logements du territoire.

Outre les salariés, les attributions restantes devront contribuer à **offrir aux ménages des parcours résidentiels choisis et ascendants,** en prenant soin de répondre notamment aux des jeunes décohabitants. De même, les demandes de personnes handicapées ou en perte d'autonomie sont également considérées comme des publics cibles pour SQY et ses partenaires qui souhaitent favoriser la réponse à leurs demandes.

Mise en œuvre

SQY et les membres de CIL doivent s'engager à prendre en compte les critères définis ci-dessus afin d'engager collectivement une attention particulière aux différentes formes du rapprochement habitat-emploi des ménages sur le territoire.

Un suivi des attributions s'inscrivant dans cette dynamique de rapprochement habitat-emploi sera effectué annuellement et présenté durant les instances de la CIL.

De plus, SQY souhaite notamment renforcer son partenariat actif avec Action Logement, au vue de son positionnement prépondérant dans le rapprochement entre emploi et logement.

III. Les orientations qualitatives en matière de mixité sociale et de peuplement du parc social sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines

Le diagnostic a mis en évidence que Saint-Quentin-en-Yvelines accueille d'ores et déjà des ménages modestes (du 1er quartile) et fragiles (publics prioritaires).

Néanmoins et comme vu au titre II, les objectifs réglementaires ne sont que partiellement atteints. Ainsi, au-delà des 4 orientations stratégiques précitées, le document cadre peut et doit déterminer des orientations qualitatives de nature à tendre vers les objectifs exposés au titre II et d'améliorer les équilibres sociaux.

1. Création d'une instance de coordination

La mise en œuvre du présent document-cadre **nécessite la création d'une instance de coordination** intercommunale, pilotée par Saint-Quentin-en-Yvelines et créée dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution. Conformément à la loi, cette commission sera **présidée par le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines** ou son représentant, et composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'agglomération, ainsi que de représentants des bailleurs sociaux, des titulaires de droits de réservation et d'associations.

La commission de coordination aura notamment pour mission **de suivre et de discuter les objectifs de mixité**. Elle pourra également **examiner les dossiers de demandeurs** de logement social et, sans se substituer aux décisions des CALEOL, émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social, selon des modalités définies avec les membres de la CIL. Cette commission sera l'instance intercommunale dès que la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) sera créée.

Les champs d'intervention de la commission de coordination seront précisés dans la CIA. A minima, elle devra :

- ▶ Suivre les objectifs et la réalisation des orientations ;
- ▶ Mettre en œuvre et ajuster la stratégie définie par le document-cadre ;
- ▶ Réalisation des études/états des lieux complémentaires (logements non-réservés, contingents non soumis à objectif, identification du parc à bas loyer, etc.).
- ▶ Suivre l'avancement des opérations de relogement au fur et à mesure de leurs engagements, depuis les résultats de l'enquête sociale jusqu'à la satisfaction post-relogement des ménages ;
- ▶ Partager au niveau intercommunal les résultats quantitatifs et qualitatifs des relogements effectivement réalisés
- ▶ Rendre compte du rythme de relogement, du calendrier, de la mobilisation du contingent des différents réservataires, de la localisation des relogements. Sur le plan qualitatif, il s'agira de suivre les objectifs inscrits dans la Charte intercommunale de relogement en termes de relogements hors QPV, relogements dans le neuf et conventionné ou réhabilité depuis moins de 5 ans, de maintien du reste pour vivre...
- ▶ Examiner les demandes de relogement qui n'auront pas trouvé de solutions dans les instances communales et la recherche de solutions de relogement par la solidarité inter-bailleurs et inter-réservataires, sur et en dehors du territoire de SQY.

Constitution des partenariats nécessaires à la mise en œuvre du document-cadre et de la CIA

Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de CIL participeront également au **renforcement des partenariats développés tout au long de la démarche d'élaboration du présent document et** s'attachera à nouer d'autres collaborations entre partenaires.

L'instance de coordination travaillera **en étroite collaboration avec les instances communales** du logement.

2. Poursuivre l'effort de rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux

Comme évoqué ci-avant, le diagnostic a mis en **exergue l'inégale répartition du parc social sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines**, ainsi que les disparités dans les loyers pratiqués selon les communes.

Ainsi, Saint-Quentin-en-Yvelines et ses partenaires membres de la CIL **s'engagent à rééquilibrer l'offre en logement locatifs social entre les communes** mais également entre les quartiers. Le rééquilibrage devra également s'opérer du point de vu des loyers pour contribuer au développement d'une offre à bas loyers hors QPV et donc concourir à l'atteinte du 1^{er} objectif réglementaire.

Il conviendra donc d'engager **une réflexion partenariale sur les niveaux de loyers** dans le parc social neuf afin d'accompagner la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage social sur le territoire.

Ainsi, **cette orientation s'articule étroitement avec le nouveau PLH de SQY**, qui fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux et en accession par commune et fixe des orientations en matière de type de produits. **Il reprend les orientations du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, qui prévoit une production annuelle de 474 logements locatifs sociaux dans le respect strict de la loi SRU qui impose 30% de PLAI pour les communes non conformes SRU et 70% de PLAI – PLUS combinés (4 communes concernées sur SQY).**

Par ailleurs, cette orientation s'appuiera sur **la fiche action n°9 du PLH** qui prévoit d'encourager le développement d'une offre locative sociale permettant de répondre aux besoins des ménages les plus modestes tout en assurant un rééquilibrage.

3. Améliorer la mobilisation du parc à bas loyers hors QPV pouvant contribuer à l'accueil des ménages modestes et fragiles et la solvabilisation des ménages

Si le développement de l'offre à bas loyers est une condition importante de l'atteinte de l'objectif, la mobilisation optimale des **libérations des logements à bas coûts représentent d'ores et déjà un levier mobilisable.**

Les données observées laissent à penser que la mobilisation du parc à bas loyer hors QPV pour loger les ménages les plus fragiles est relativement efficiente. **Il existe toutefois un potentiel d'amélioration sur certaines communes.** Il conviendra donc de conforter la dynamique observée et de renforcer la mobilisation sur les communes qui le nécessiteraient.

Ainsi, bien que les capacités d'accueil des ménages prioritaires et du 1^{er} quartile diffèrent selon les communes et les spécificités de leur offre de parc social, Saint-Quentin-en-Yvelines et ses partenaires s'engagent à **réfléchir à la mobilisation optimale du parc à bas loyer disponible.**

Pour cela, le travail d'identification du parc à bas loyer amorcé lors de l'élaboration du Document-cadre devra être approfondi. D'une part, les analyses permettant d'aboutir à l'identification du parc à bas loyer est limité par la capacité à simuler l'Aide Personnalisée pour le Logement (APL). Ainsi, il existe un parc potentiellement accessible aux ménages du 1^{er} quartile, sous réserve d'une optimisation de la mobilisation de l'APL. A ce titre, une **réflexion pourra être engagée pour contribuer à la solvabilisation des ménages du 1^{er} quartile grâce à l'APL.** D'autre part, les hypothèses de charges pourraient être fiabilisées. Dans cette optique, **une analyse des situations d'impayés pourra** être menée afin d'identifier les logements dont le loyer chargé est inadapté.

De plus, il pourra être envisagé d'expérimenter, avec les bailleurs volontaires **le dispositif de nouvelle politique des loyers.** Prise en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 88), l'ordonnance du 15 mai 2019 prévoit, pour une durée de cinq ans, la possibilité pour les bailleurs sociaux volontaires de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers HLM dérogatoire, en faveur des ménages très modestes. Elle permettrait aux bailleurs sociaux de moduler leurs loyers pour mieux prendre en compte leur capacité financière et ainsi faciliter leur accès au parc social.

En conclusion, cette orientation vise notamment à **renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires** afin de mettre en place les procédures pertinentes pour conforter la dynamique de positionnement des candidats relevant du 1^{er} quartile lorsque le loyer est bas et que le secteur ne présente pas de spécialisation sociale marquée.

4. Favoriser l'accueil de ménages porteurs de mixité et la stabilisation des ménages dits structurants dans les QPV

Bien que SQY atteigne largement l'objectif d'attributions à des ménages autres que du 1^{er} quartile en QPV, il apparaît que ces quartiers restent spécialisés dans l'accueil des ménages à bas revenus, y compris hors 1^{er} quartile. C'est pourquoi, Saint-Quentin-en-Yvelines et ses partenaires souhaitent s'engager pour **conforter la dynamique d'accueil à des ménages autres que ceux du 1^{er} quartile mais également pour s'assurer d'une mixité réelle dans les profils accueillis.**

En ce qui concerne, les quartiers retenus au titre du NPNRU, cette orientation s'articule étroitement avec les projets menés, qui prévoit une transformation profonde des quartiers, pouvant s'accompagner d'une amélioration de son attractivité. Ainsi, Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la CIL, contribueront au suivi des opérations de renouvellement urbain et accompagneront plus largement les projets. Une attention particulière lors des opérations de relogement sera mise en place pour maintenir les ménages structurants sur site.

Pour les autres quartiers, les contrats de ville prévoient des actions spécifiques visant l'amélioration de l'attractivité des QPV. Ainsi, la communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la CIL, **contribueront au suivi de l'attractivité de ces quartiers et le travail de la CIL devra également contribuer à améliorer l'image de ces quartiers.**

Pour l'ensemble des QPV, les refus seront analysés afin **d'identifier les caractéristiques bloquantes** pour les ménages et de mettre en place les actions pour y remédier. En premier lieu, l'objectif sera **d'objectiver les motifs de refus** en fiabilisant les données disponibles.

A Trappes, plusieurs secteurs bénéficient d'une exonération de Supplément de Loyer Solidarité (SLS). Sur les QPV, cette mesure favoriserait le maintien de ménages porteurs de mixité dans le parc social. **En particulier, l'objectif serait d'inciter des ménages ayant connu une augmentation du niveau de vie à rester dans le parc social.** Ainsi, dans l'optique de favoriser la mixité dans les QPV, SQY et ses partenaires pourront dans le cadre de la CIL étudier l'opportunité d'étendre le dispositif sur d'autres secteurs.

SQY pourra également s'appuyer sur **la dérogation aux plafonds PLUS en QPV** octroyée par arrêté préfectoral et permettant à des ménages dont les ressources dépassent le plafond de se voir attribuer un logement social. En association avec les mesures visant à accroître l'attractivité des QPV, cette dérogation pourrait être **un levier supplémentaire pour inciter des ménages porteurs de mixité à s'installer dans les QPV.**

5. Assurer une meilleure satisfaction des choix résidentiels des ménages du parc social

Les mutations

Les demandes de mutation constituent un levier pour le rééquilibrage social au sein de l'agglomération. Celles-ci sont difficilement satisfaites en raison d'un faible taux de rotation et d'une offre restreinte pour certains types de biens. **Ainsi, Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la CIL devront contribuer à fluidifier les parcours résidentiels et améliorant la satisfaction des demandes de mutations.** A cette fin, les partenariats pertinents devront être noués et/ou renforcés. La mise en place de la gestion en flux devrait apporter de la souplesse pour favoriser la bonne adéquation entre l'offre et la demande et les politiques territorialisées d'attribution. Les modalités de travail seront précisées lors de la création de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Aussi, Saint-Quentin-en-Yvelines a **promu le « Pack Mobilité »** mis en place par l'AORIF et contractualisé avec la DRIHL et Action Logement et composé de deux volets :

- ▶ *Le protocole de mutations correspond à un système de gestion des mutations en flux compensé. Par le décloisonnement des contingents (Etat et Action Logement dans un premier temps), les bailleurs démultiplient les opportunités pour les situations complexes. La compensation des attributions respecte des critères géographiques pour assurer aux réservataires (notamment les collectivités) la restitution d'un droit de réservation en cohérence avec leur territoire.*
- ▶ *La bourse de logements est une plateforme en ligne à destination des locataires. Ils peuvent proposer un échange de logements. Si une correspondance est trouvée entre deux annonces, un échange peut être réalisé. Il est soumis à un processus de CAL. Lancé le 3 octobre 2018, la plateforme a déjà permis 19 échanges (dont une majorité inter bailleur) et 102 dossiers sont en cours.*

Après l'expérimentation réalisée entre les bailleurs, l'Etat et Action Logement, il est proposé aux collectivités territoriales d'adhérer au dispositif. Ainsi, SQY souhaite s'inscrire dans cette démarche et inciter les communes membres à prendre part au dispositif. **L'action a été inscrite au PLH dans la fiche-action n°10.**

Le passage à la gestion en flux programmée pour 2021, avec un plein effet à compter de 2022, devrait venir significativement contribuer à améliorer la satisfaction des mutations. La CIL pourra néanmoins porter des échanges voire des actions pour s'assurer que les ménages en demande de mutation, considérés comme structurants, puissent être bien pris en compte.

Les premières demandes

Si la tension observée sur le logement public est plus forte s'agissant des mutations, **elle est également importante pour les premières attributions.** La Saint-Quentin-en-Yvelines et ses partenaires souhaitent donc **examiner les leviers qui permettraient de mieux répondre aux choix résidentiels de la population, notamment en accompagnant les demandeurs pour qualifier leurs demandes et en les encourageant à mobiliser les dispositifs existants.**

En particulier, SQY rappelle dans son PLH que « l'agglomération rencontre des difficultés à faire des travailleurs du territoire résidents de celui-ci, principalement à cause de manque d'offre de logements adaptés à chaque catégorie socio-professionnelle et d'une attractivité résidentielle insuffisante pour certaines catégories socio-professionnelles.

L'analyse des refus pourra également permettre d'identifier les fragilités du parc pour les corriger et mieux répondre aux attentes des ménages.

6. Mettre en place un dispositif d'observation sur l'évolution de la répartition du parc social et de son occupation

Des secteurs hors QPV présentent également des signes de fragilité. Les anciennes ZUS sont déjà identifiées comme telle et devront faire l'objet **d'une attention renforcée, en particulier à partir de 2021**. Pour rappel, l'orientation stratégique 1 vise 25% d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV et, jusqu'en 2021, hors Ex-ZUS. Toutefois, d'autres secteurs peuvent présenter des fragilités. C'est pourquoi SQY réaffirme la nécessité de mettre en œuvre un **dispositif d'observation approfondie**. Ce dispositif devra en outre permettre de suivre l'atteinte des objectifs et d'adapter les trajectoires le cas échéant. De plus, il permettra d'alimenter le travail de la CIL sur l'ensemble des orientations susmentionnées.

Il permettra :

- ▶ De **partager régulièrement et avec l'ensemble des partenaires** les informations relatives aux (dés)équilibres du parc social,
- ▶ **D'évaluer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage.**

SQY possède d'ores et déjà **une veille bien structurée en matière d'habitat. Le PLH prévoit de le renforcer, notamment sur la dimension des attributions de logements sociaux**. A ce titre, cette orientation vise au rapprochement de la démarche de la CIL et de l'observatoire de l'habitat de SQY afin de fluidifier et mutualiser le travail de suivi.

Les indicateurs à suivre seront entre autres :

- ▶ **S'agissant des attributions**
 - Par quartile et pour les ménages prioritaires : leur nombre et leur poids par année, aux différentes échelles disponibles (EPCI, communes et QPV) et pour chaque réservataire.
 - A partir des sources suivantes : fichier du Système National d'Enregistrement, fichier SYPLO de l'Etat, et le cas échéant les données sur les attributions des bailleurs sociaux. Ces données seront à actualiser le plus régulièrement possible et a minima une fois par an.
- ▶ **S'agissant des caractéristiques et de l'occupation du parc social**
 - Analyse du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) géolocalisé.
 - Analyse l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) effectuée par les organismes HLM tous les deux ans, selon un format commun et harmonisé à définir de façon partenariale.
 - Ce travail pourra s'appuyer sur le travail réalisé par le GIP SNE, qui vise à agréger les données OPS 2018 anonymisées et du RPLS 2020 pour l'Ile-de-France, afin de produire une cartographie dynamique et donner accès à des données uniformisées.

Les données sur les ménages prioritaires, les données des bases SNE et OPS sont perfectibles. Elles sont en effet incomplètes et peuvent être erronées. **A ce titre, le suivi des objectifs et l'animation de l'observatoire devra s'attacher à suivre le niveau de fiabilité des données**, selon des indicateurs définis dans la CIA, et devra le cas échéant entamer un travail de fiabilisation des données. **A minima, une réflexion sur la fiabilisation des données** (contingents, niveaux de revenus, motifs de refus, etc.) **et le renforcement de la labellisation pour les ménages prioritaires devront être menées.**

SQY mettra à profit la **démarche exploratoire** entreprise en 2019 entre l'intercommunalité et les services de l'Etat, et ayant pour but d'améliorer le partage des données, **pour investiguer des pistes d'amélioration.**

IV. Modalités de suivi et de révision du document cadre

1. Validité du document

Le présent document est valable pour une durée de 6 ans.

Les orientations et objectifs définis ont été établis sur la base des données disponibles sur le territoire intercommunal en 2018 et 2019. Ils pourront par conséquent être ajustés au regard de tout élément permettant d'affiner la connaissance des partenaires sur les équilibres sociaux sur le territoire et la gestion actuelle des attributions.

2. Modification du document et clause de revoyure

La révision du document cadre peut être engagée à tout moment par la Conférence Intercommunale du Logement, selon la même démarche partenariale qui a permis son élaboration.

Les signataires du présent document-cadre se fixent une clause de revoyure à mi-parcours du document. Ainsi, l'opportunité de réviser le document-cadre sera particulièrement étudiée au moment de l'élaboration du bilan à mi-parcours.

Une révision pourra en particulier être envisagée à la lumière d'analyses complémentaires menées sur les données issues des enquêtes sociales, d'Occupation du Parc Social et celles issues du SNE. Ces analyses pourront être conduites dans le délai courant entre l'élaboration du document-cadre et celle de la Convention Intercommunale d'Attribution, ou bien à l'occasion de l'élaboration des bilans annuels et à mi-parcours de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Par ailleurs, un bilan annuel de la mise en œuvre du présent document cadre sera présenté à la Conférence Intercommunale du Logement.

V. Modalités d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution

Après la signature du document-cadre, l'agglomération devra rédiger sa CIA « dans un délai rapide fixé dans la convention » avec l'ANRU, conformément à la circulaire du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les travaux de l'élaboration de la CIA devront permettre :

- De territorialiser les objectifs d'attribution et de les préciser par bailleur et réservataire ;
- De préciser les engagements de chaque signataire de la CIA et les contributions de chacun ;
- De définir les modalités d'orientation et d'accompagnement social des ménages prioritaires relogés ;
- D'affiner le fonctionnement des instances, notamment la commission de coordination ;
- De préciser les modalités de relogement dans le cadre du NPNRU, en articulation avec la charte intercommunale de relogement ;
- De définir, en lien avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux.
- De définir les modalités de suivi, d'évaluation et de mettre en place un dispositif d'observation.

VI. Annexes

- 1. Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines engageant l'installation de la Conférence Intercommunale du logement sur son territoire**
- 2. Arrêté de composition de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**
- 3. Règlement intérieur de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**



Charte Intercommunale de Relogement

Version Projet soumise au vote de la CIL du 27/01/2021

« Pour une opérationnalité locale et un équilibre intercommunal »

Entre :

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Les 12 communes

La Préfecture des Yvelines

Le Conseil Départemental des Yvelines

L'AORIF

Les organismes HLM présents sur le territoire de SQY

Action Logement

Table des matières	2
Préambule	4
I. Les grands principes intercommunaux de relogement	9
A) Placer le ménage au cœur de la démarche du relogement	9
a. Les ménages concernés par le relogement	9
b. L'intérêt du locataire prime dans la démarche de relogement	9
c. La garantie des conditions de vie des locataires	9
B) Contribuer à la mixité sociale tout en tenant compte du choix résidentiel des ménages	10
a. Proposer une offre de relogement s'inscrivant en accord avec la stratégie d'attribution portée par l'agglomération et éviter de renforcer les déséquilibres existants	10
b. Permettre le relogement dans toutes les communes de l'agglomération	10
c. Permettre le relogement inter bailleurs et inter-réservataires	10
C) Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages et inscrire les ménages dans une dynamique positive d'insertion	11
a. Mobiliser l'offre de logement hors site NPNRU et hors QPV au service du relogement	11
b. Mobiliser l'offre de logements neufs, conventionnés et/ou réhabilités depuis moins de 5 ans au service du relogement	13
c. Permettre aux ménages de se voir proposer un relogement en accord avec leurs capacités financières	14
II. Les engagements des partenaires	16
III. Le pilotage du relogement	19
A) Les instances opérationnelles du relogement : « une priorité à l'animation locale pour une organisation efficace du relogement »	21
a. Les commissions partenariales de relogement locales	21
b. Les commissions restreintes : « pour une procédure contentieuse ou situation complexe du ménage »	21
B) Les instances stratégiques du relogement (en articulation avec les instances de la Conférence Intercommunale du Logement)	22

a.	La conférence intercommunale du logement	22
b.	Le comité de suivi territorial de relogement peuplement, remplacé à terme par la commission de coordination	22
C)	Les outils de suivi du relogement	23
a.	Le suivi par projet piloté localement par les bailleurs	23
b.	Le Plan stratégique Intercommunal du Relogement et sa déclinaison par opération	23

IV. Les modalités opérationnelles du relogement **25**

1.	La concertation et l'information sur le Projet	25
2.	L'enquête sociale	26
3.	L'accompagnement des ménages	28
4.	Le rapprochement de l'offre et la demande	29
5.	Le déménagement	33
6.	Le suivi post-relogement	35

Signataires **37**

Annexes I : Les feuilles de route relatives au pilotage du relogement **41**

	Le Comité de suivi du Relogement à l'échelle Intercommunale	42
	Le Comité technique du Relogement à l'échelle communale de Plaisir	46
	Le Comité technique du Relogement à l'échelle communale de Trappes	49
	Le Comité technique du Relogement à l'échelle communale de La Verrière	52

Annexes II **55**

A)	Le cadre financier des relogements (extrait du Règlement Général de l'ANRU)	55
a.	L'indemnité de minoration de Loyer	55
b.	Le forfait relogement	55
B)	Articulation entre la charte intercommunale de relogement et la stratégie intercommunale d'attribution	56
C)	Modalité de participation d'Action Logement Services au relogement	57
D)	Règles de calcul : Rappel des calculs du reste à charge, taux d'effort et du reste pour vivre	57

Préambule

- **Objet de la charte :**
 - Objectif du document

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la présente charte a pour objet de garantir pour les ménages concernés par les démolitions et/ou restructurations lourdes de leur logement, les conditions de relogement. Les relogements ayant déjà commencés en 2020, **il convient de convenir d'un cadre afin de déterminer les conditions de relogements à venir, en tenant évidemment compte des conditions exprimées par les ménages lors des enquêtes sociales toujours en cours ou terminées pour certaines.**

Cette charte est garante du respect des droits des ménages et engage les partenaires sur leur contribution au processus de relogement.

La Charte Intercommunale de Relogement a ainsi pour objectif de donner des points de repères et un cadre identique aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations, aux bailleurs non démolisseurs ainsi qu'à l'ensemble des acteurs impliqués dans les opérations de renouvellement urbain.

Il s'agit de déterminer des objectifs partagés, les engagements de chacun ainsi qu'un processus de travail pour se donner les moyens de mener à bien et au mieux le relogement des ménages concernés. Les principes qui doivent guider cette ambition sont notamment la confiance, le pragmatisme et la proximité, dont l'expérience du premier programme de rénovation urbaine a montré toute l'importance.

C'est d'ailleurs pourquoi la présente charte s'inspire de l'expérience de l'ANRU1 (et notamment des réussites de certaines instances locales) tout en visant à dépasser les limites inhérentes à l'échelle communale qui prévalaient alors.

La mise en œuvre de la charte intercommunale de relogement de Saint-Quentin-en-Yvelines pour ce NPNRU repose ainsi sur un principe de solidarité intercommunale qui affirme la mobilisation et l'engagement de l'ensemble des partenaires du relogement sur le territoire et donne un cadre à l'inter-bailleurs et l'inter-réservataires, au-delà de la mobilisation des contingents que le passage à la gestion en flux à compter de 2022 viendra simplifier. Sur ce dernier point, le principe retenu, qui sera précisé dans le document, est que chaque réservataire mettra à disposition ses contingents aux bailleurs démolisseurs, dans la limite de leur part respective dans les patrimoines démolis.

Cependant, il convient de rappeler que le relogement est une opération qui s'étudie au cas par cas, avec des spécificités et contraintes qui peuvent dépasser le cadre théorique de la méthodologie proposée, et pour lesquels les partenaires devront donner une réponse opérationnelle s'adaptant au mieux à la situation rencontrée. Une Charte spécifique dite « locale » à un secteur ou à un programme de démolition peut être élaborée, si les partenaires concernés le souhaitent. Elle devra néanmoins rester cohérente avec les grands principes de la présente Charte de Relogement.

La Charte s'inscrit dans le respect de l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale ainsi que du règlement général de l'ANRU en vigueur à la date de signature de la charte et s'inscrit en lien avec les politiques d'attribution de la Conférence intercommunale du Logement.

- Le cadre réglementaire

La présente charte s'inscrit dans le respect de l'article 4 du titre I du règlement général de l'ANRU (arrêté du 17 décembre 2020) qui encadre et définit la mise en œuvre des opérations de relogement dans le cadre du NPNRU.

La stratégie de relogement liée au projet de renouvellement urbain doit ainsi poursuivre trois objectifs principaux :

- 1) Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages
- 2) Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique positive d'insertion
- 3) Contribuer à la mixité sociale

En accord avec ces trois objectifs principaux, l'ANRU porte une attention particulière à la qualité des opérations de relogement et à la prise en compte des besoins et choix des ménages tout au long du processus. Ce critère de qualité doit amener le porteur de projet et ses partenaires locaux à se positionner sur des objectifs définis à l'échelle nationale par l'ANRU et des critères locaux complémentaires en fonction des spécificités du territoire.

A ce titre, l'ANRU attend une définition par les partenaires d'objectifs chiffrés, affirmant l'ambition de parcours résidentiels positifs liés au relogement sur le territoire. Cela concerne les critères suivants :

- Le relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
- Des relogements à assurer en priorité hors site et hors QPV
- La maîtrise du reste à charge

Ces objectifs locaux précisés aux chapitres I.B.a, I.B.b, I.B.c, de la présente charte ont été définis de manière partenariale par SQY et ses partenaires, et alimentera la réflexion sur les orientations en matière d'attribution de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Convention Intercommunale d'attribution (CIA), en cours d'élaboration (cf. annexe C - Articulation entre la charte intercommunale de relogement et la stratégie intercommunale d'attribution).

L'atteinte de ces objectifs fera également l'objet d'un suivi à l'échelle nationale, permettant d'apprécier la réussite des opérations de renouvellement urbain.

Les objectifs et dispositions prises à la date de la signature de la présente charte conviennent d'une clause de revoyure, notamment des objectifs quantitatifs définis aux articles I.C.a, I.C.b., I.C.c., qui sera annexée au document suite aux enquêtes sociales. Cette clause permettra notamment de préciser ces objectifs au regard des souhaits et ressources des ménages concernés par le relogement mais en veillant à respecter les objectifs de l'ANRU, de la Loi Egalité Citoyenneté et de la Loi ELAN.

Il est également à noter que la présente charte intercommunale de relogement identifie les engagements et pratiques communes des différentes parties prenantes de l'opération, qui restent conditionnées au bon déroulement du processus et de son opérationnalité.

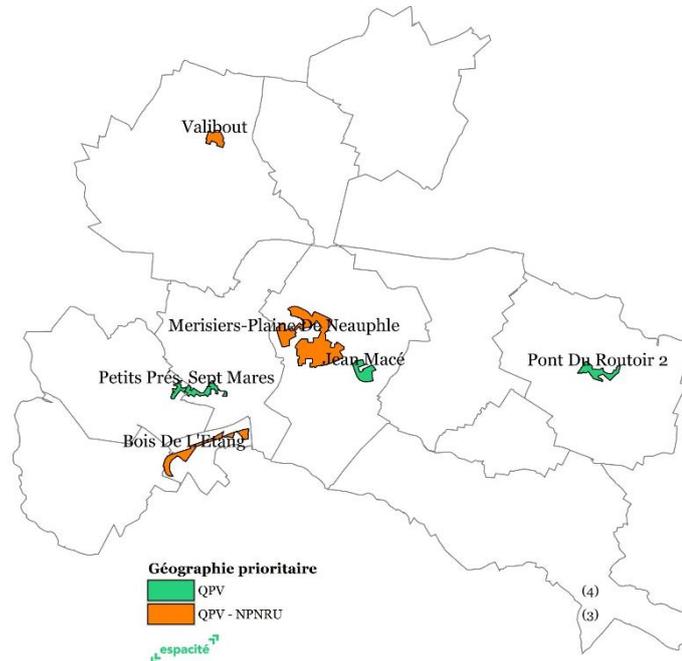
Ce cadre général pourra être amené à évoluer au cours de l'opération de relogement, en fonction des contraintes opérationnelles rencontrées et afin de s'adapter au plus proche des réalités de terrain.

- **Le contexte territorial du projet de renouvellement urbain**

- Présentation du contrat de ville et de la géographie prioritaire de l'agglomération

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a élargi son périmètre au 1^{er} Janvier 2016 à cinq nouvelles communes. Un contrat de ville unique, formalisant la convergence des trois contrats de ville qui préexistaient au nouveau territoire de l'agglomération (contrats de ville de Maurepas, Plaisir et Saint-Quentin-en-Yvelines), a été signé en 2017. La stratégie habitat du contrat de ville, s'articule autour des enjeux suivants :

- Proposer une offre diversifiée de logements locatifs sociaux et intermédiaires et faciliter l'accèsion à la propriété aidée. Proposer une offre de logement spécifique adaptée aux besoins du territoire (hébergement d'urgence, seniors, personnes en situation de handicap...).
- Fluidifier le circuit de l'hébergement en proposant une offre adaptée de logements (PLH)
- Gestion Urbain de Proximité (GUP) : mutualiser les bonnes pratiques et essaimage éventuels
- Mettre en place une veille des copropriétés afin d'éviter l'émergence de nouveaux QPV
- Information et pédagogie pour l'accompagnement des populations, et notamment les plus vulnérables, dans l'accès et/ou le maintien dans le logement (accession et location)



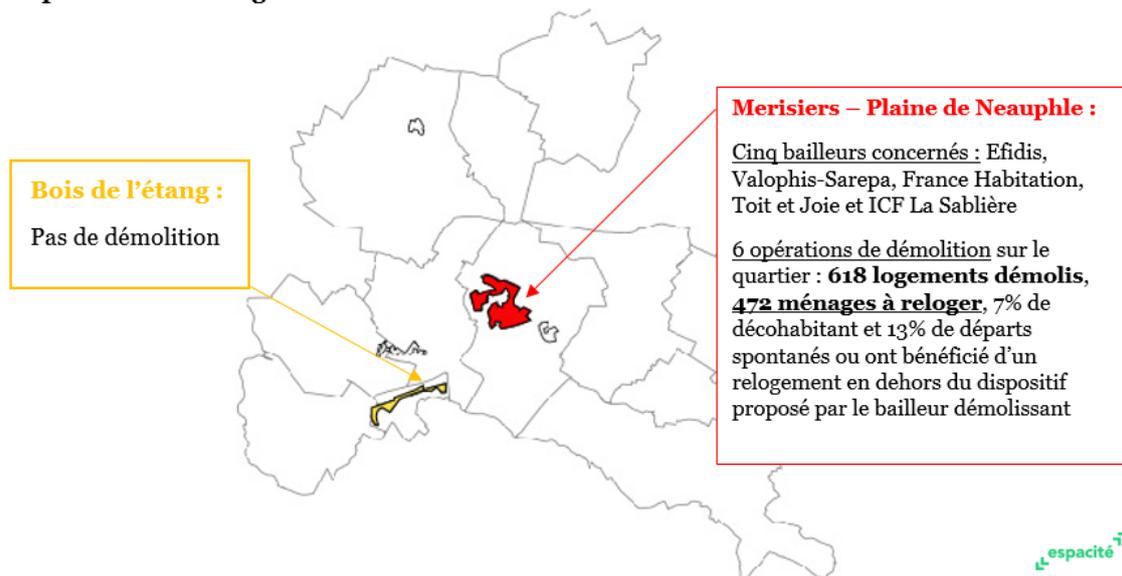
Publié par le décret du 31 décembre 2014, la géographie prioritaire recouvre sept quartiers de l'agglomération répartis sur six communes et un quartier de veille active, regroupant au total 15% de la population de l'agglomération. Parmi les sept quartiers, trois ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, dont un reconnu d'intérêt national (Trappes) et deux d'intérêt régional (Plaisir et La Verrière). Pour deux d'entre eux, il s'agit de quartiers préalablement retenus dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain, dont les interventions ont permis de transformer sensiblement les quartiers, sans avoir permis de résoudre complètement les questions d'isolement.

Deux protocoles de préfiguration sont en vigueur sur le territoire. Le premier signé le 23 Décembre 2015 concerne le quartier du « Valibout » à Plaisir et le deuxième signé le 12 Avril 2018 concerne les quartiers de « **Les Merisiers Plaine de Neauphle** » à Trappes et « **Bois de l'étang** » à La Verrière et l'avenant au quartier du Valibout. Le projet de Plaisir est d'ores a été validé en CNE les 3 avril et 25 juin 2019 et le projet de Trappes a été présenté en CNE le 13 février 2020.

La phase opérationnelle est déjà lancée pour le projet de Trappes : le bailleur Valophis-Sarepa poursuit les enquêtes sociales sur le secteur Camus et 58 ménages ont d'ores et déjà été relogés au 31 octobre 2020. Le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne a quant à lui finalisé ses enquêtes sociales au 31 octobre 2020 auprès des 56 ménages du quartier du Valibout à Plaisir.

- Bilan du premier programme national de renouvellement urbain et enseignements

Opérations de relogement réalisées dans le cadre de l'ANRU1



Un bilan des relogements a été réalisé en 2013 et concerne les opérations de démolition réalisées par Efidis, Valophis-Sarepa et France Habitation. Les bailleurs Toit et Joie et ICF La Sablière n'ont pas été rencontrés dans le cadre de la démarche pour différentes raisons (peu de logements concernés (Renoir) ou encore des opérations trop anciennes antérieures à 2006 (Anatole France)...).

Les opérations de relogement se sont déroulées de 2006 à 2011.

Points d'appuis

- Le relogement a représenté **un accélérateur des parcours résidentiels** :
 - Des relogements qui ont permis aux ménages d'accéder à des logements : ayant bénéficiés de travaux de remise à neuf ; ayant fait l'objet d'adaptation aux besoins des ménages (adaptation au vieillissement) neufs.
 - Des relogements qui ont permis de réduire les situations de suroccupation et sous-occupation
- Un accompagnement des ménages qui a permis de **gérer les réticences voire l'opposition de certaines familles**
- Un **portage politique fort**, des instances de suivi partenariales et la constitution d'un GIP-RU qui ont permis le bon déroulement des relogements
- Mise à disposition des contingents SQY et Préfecture
- Instances de relogement actives à l'échelle locale et complémentaires : un comité technique inter-bailleurs, un comité de suivi ville/bailleurs régulier et une commission restreinte réunissant bailleur et partenaires sociaux pour définir les solutions de relogement adaptées à chaque ménage.

Axes d'amélioration

- **Une faible part de relogement en dehors de la commune et hors quartier** prioritaire (95% des ménages relogés sur la commune, 62% des ménages relogés en ZUS)
- Des difficultés pour répondre aux **objectifs de relogement dans le neuf**
 - Des décalages de calendriers entre l'offre neuve et le relogement
 - Une offre neuve pas toujours en adéquation avec les besoins des ménages à reloger
 - Un écart de loyer entre les logements anciens démolis et les logements neufs
- Un **taux d'effort globalement plus élevé** après relogement
- Une faible part de relogement inter bailleurs réalisée

- **Les ambitions du territoire de l'agglomération dans le cadre du NPNRU**

La réforme de la politique de la ville et le NPNRU positionnent l'intercommunalité en tant que porteur de projet aux côtés des Maires et affirment désormais le territoire intercommunal comme l'échelle privilégiée de réflexion pour la stratégie habitat, répartition du logement social sur le territoire intercommunal et suivi des équilibres sociaux. Ce pilotage partenarial à l'échelle de l'intercommunalité a ainsi pour objectif de maintenir une équité de traitement pour les ménages à reloger et d'accroître les opportunités de relogement de ceux-ci. **Cependant cette charte de relogement vient aussi préciser le rôle de chacun des acteurs et notamment des communes inscrites dans un projet NPNRU. Ces communes resteront au centre de la démarche de relogement via notamment la création d'instances locales (cf. II/B) dont elles auront le pilotage.**

- **Les chiffres-clés des projets NPNRU sur SQY (état des lieux fin 2020) :**

- **3** communes démolisseuses : Plaisir, Trappes et la Verrière

- **5** bailleurs concernées : Les Résidences Yvelines-Essonne (Plaisir), ICF Habitat/I3F/Valophis-Sarepa (Trappes) et SEQENS (La Verrière)

- **975** logements prévus à la démolition fin 2020 (56 sur Plaisir, 707 sur Trappes et 212 sur La Verrière)

- **678** ménages à reloger (54 sur Plaisir, 412 sur Trappes et 212 sur la Verrière)

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, aux côtés des Maires et de ses partenaires, s'inscrit par le biais de cette charte, dans la définition d'une stratégie de relogement ambitieuse, permettant aux ménages de bénéficier d'un accompagnement de qualité afin de leur permettre d'améliorer leurs conditions d'habitation et repose sur une dynamique partenariale forte, mise en œuvre dans un esprit de confiance et de transparence. Cette stratégie traduit également la volonté du territoire de favoriser les équilibres sociaux, en travaillant à une plus grande mixité dans les quartiers. **L'atteinte de cette ambition reste cependant contrainte des conditions de mise en œuvre différentes de l'ANRU 1 : modalités de financement différente imposant aux opérateurs des moyens financiers plus resserrés; l'absence de délégation total du contingent préfectoral aux communes démolisseuse.**

Les objectifs de relogements quantitatifs et surtout qualitatifs, définis aux articles I.C.a, I.C.b., I.C.c, doivent également tenir compte du nouveau contexte saint-quentinois où il n'y a plus désormais 2 mais 6 QPV sur le territoire, concentrant 1/3 de l'offre en logement sociaux. De plus, il faut préciser que l'état d'avancement des enquêtes sociales fin 2020 et les premiers relogements, indiquent une volonté forte des ménages d'être relogés dans leur ville, voir dans leur quartier d'origine notamment sur Trappes et Plaisir. Les résultats définitifs des enquêtes sociales viendront confirmer ou non ces premières tendances.

Ainsi, si cette charte de relogement pose des objectifs ambitieux et un cadre volontariste notamment en matière de mixité sociale, il s'agira de rester pragmatique et agile dans son application pour ne pas perdre de vue la première des priorités : assurer un relogement qui tienne compte des souhaits des ménages, dans un délai raisonnable et avec le meilleur accompagnement possible. Les propositions hors QPV et/ou dans le neuf doivent également permettre de proposer un choix le plus large possible aux ménages dans les 3 propositions faites aux ménages en s'appuyant notamment sur les enquêtes sociales.

I Les grands principes intercommunaux de relogement

Plusieurs objectifs doivent être définis dans le cadre du relogement des ménages. Au-delà de ces objectifs, cette charte a aussi pour principe de définir les moyens à mettre en œuvre afin de tendre vers ces objectifs.

Chacun des réservataires doit tenir compte du contexte local et des volontés de chacun pour parvenir à un consensus global respectant au mieux les objectifs proposés.

A) Placer le ménage au cœur de la démarche du relogement

a. Les ménages concernés par le relogement

La Charte Intercommunale de Relogement présente les engagements de Saint-Quentin-en-Yvelines et de ses partenaires (cf. partie II. Les engagements des signataires). Elle définit une méthode commune pour les opérations de relogement des ménages induites par les interventions sur le bâti dans le cadre des projets de renouvellement urbain y compris les opérations anticipées.

Les ménages concernés par le relogement sont les locataires en titre et les décohabitants. Ainsi, seront relogés, les locataires justifiant de leur titre de location au moment du relogement ainsi que les descendants ou ascendants directs pouvant justifier de leur hébergement sous le même toit que le locataire principal à la date de l'enquête sociale ainsi que d'une ancienneté d'un an d'occupation à l'annonce des démolitions, confirmée par la dernière enquête OPS. Ces derniers pourront solliciter un relogement séparé à condition qu'ils le demandent lors de l'enquête d'occupation préalable au relogement et qu'ils remplissent les conditions requises pour accéder au logement social. Les décohabitations sont limitées à une décohabitation par foyer.

b. L'intérêt du locataire prime dans la démarche de relogement

L'ensemble des partenaires s'engage à proposer, pour les ménages bénéficiant d'un droit au relogement, un accompagnement et un suivi de qualité comme défini dans la présente charte (cf. partie IV.3. L'accompagnement des ménages).

Le relogement doit ainsi constituer une opportunité pour les ménages et doit répondre à leurs besoins et capacités financières.

Pour l'ensemble des partenaires signataires de la présente charte, il conviendra d'essayer de tenir compte du souhait des ménages. Le respect des choix des ménages qui reste le premier critère d'un relogement de qualité. Le nombre de propositions faites aux ménages sera pour autant limité à trois, en accord avec le Code de la Construction L353-15 du CCH.

A noter également que, lors des enquêtes sociales, les ménages devront être informés de la possibilité d'être relogés en dehors du territoire de SQY.

c. La garantie des conditions de vie des locataires

Durant toute la durée de l'opération de relogement, le bailleur s'engage à assurer aux locataires qui n'ont pas encore déménagé des conditions d'habitation normale dans le quartier en rénovation. Les sites devront être maintenus dans un état de sécurité satisfaisant.

Les logements proposés aux ménages doivent être en très bon état d'habitation et respecter toutes les normes d'hygiène. Ils doivent répondre aux besoins des ménages en termes de typologie et peuvent, dans certains cas, prendre en compte leurs évolutions et bénéficier de travaux d'adaptation.

B) Contribuer à la mixité sociale tout en tenant compte du choix résidentiel des ménages

- d. Proposer une offre de relogement s'inscrivant en accord avec la stratégie d'attribution portée par l'agglomération et éviter de renforcer les déséquilibres existants

L'une des ambitions centrales du NPNRU est de favoriser la mixité sociale, entendue comme « permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ». En articulation avec les politiques d'attribution de la CIL, la stratégie de relogement est un levier permettant de participer à la mixité sociale.

Ainsi, les partenaires signataires de la présente charte s'engagent à proposer une offre de logement aux ménages à reloger en accord avec les orientations de la CIL et de façon à favoriser les équilibres sociaux du territoire.

Les bailleurs sociaux et communes, dans le cadre des instances opérationnelles de relogement, s'engagent à s'appuyer sur les outils mis en œuvre par l'agglomération dans le cadre de l'observatoire du Programme Local de l'Habitat, permettant le suivi global de l'occupation des résidences, afin de ne pas renforcer les déséquilibres existants.

SQY s'engage par le biais des instances de suivi stratégique à veiller aux respects de ces principes et à suivre l'impact des relogements effectués (cf. III. A. Les instances stratégiques de pilotage), en articulation avec les instances locales pilotées par les communes NPNRU.

- e. Permettre le relogement dans toutes les communes de l'agglomération

La réalisation des objectifs de mixité sociale et plus spécifiquement le relogement seront facilités par la mobilisation de l'offre globale de logement, dont l'offre neuve, dans le respect de l'article 8 de la loi programmation pour la ville et la cohésion sociale et du Règlement Général de l'ANRU.

Chaque bailleur et réservataire s'engage à étudier le relogement des ménages concernés par les démolitions, mais également à étudier, dans la mesure du possible, la mobilisation de leur parc neuf pour les ménages qui pourraient répondre aux critères d'accès au logement neuf au vu du résultat des enquêtes sociales, sans perturber l'équilibre d'un premier peuplement et en cohérence avec les objectifs de chacun.

Néanmoins, pour chaque relogement en dehors de la commune d'origine, la commune cible sera informée en amont de toute proposition faite aux ménages et pourra se positionner sur l'opportunité de celle-ci en termes d'équilibre de peuplement sur son territoire, selon les modalités décrites au III.B. (Les instances opérationnelles de relogement) et IV. 4.2. (Les modalités de propositions faites aux ménages).

Un suivi précis dans le cadre de l'instance intercommunale sera effectué pour une équité de traitement et la transparence de l'information.

- f. Permettre le relogement inter bailleurs et inter-réservataires

Chaque bailleur s'engage à reloger des ménages issus des quartiers en NPNRU et à mobiliser le parc neuf pour une partie de ces relogements.

Le bailleur démolisseur étant le référent initial, il détient la responsabilité finale du relogement. De façon à satisfaire les besoins des ménages et à favoriser les équilibres territoriaux, l'ensemble des organismes doivent se mobiliser pour répondre aux besoins de relogement.

Afin de favoriser le relogement en inter bailleurs, des instances opérationnelles propres au relogement seront définies. Les bailleurs concernés par ces instances sont en priorité les bailleurs impliqués dans le NPNRU, cependant les autres bailleurs du territoire pourront être mobilisés à la demande des partenaires, afin de faciliter le relogement des ménages (cf. III.B. Les instances opérationnelles de relogement et IV. 4.2. Les modalités de propositions faites aux ménages).

Le nombre d'organismes HLM présents sur SQY étant important (un peu moins d'une trentaine) il est ainsi proposé de porter à signature cette charte aux bailleurs non démolisseurs dont le patrimoine est significatif sur le territoire de SQY (+ de 1 000 logements). Toutefois, tous les bailleurs sociaux du territoire, même ceux avec peu de patrimoine, seront associés aux instances intercommunales afin que chacun puisse apporter des solutions de relogement sur son patrimoine, dans la mesure de ses capacités.

Afin de favoriser le relogement en inter réservataires, la Charte fixe la règle d'une mise à disposition aux bailleurs démolisseurs sur leur patrimoine des contingents de l'ensemble des réservataires afin de rendre possible un rythme satisfaisant de relogement. Cette mise à disposition sera néanmoins plafonnée pour chaque réservataire (à l'exception du contingent préfectoral) à hauteur de la part des contingents détenus dans les patrimoines démolis, dans une logique d'équité dans la mobilisation de chacun et afin permettre aux différents réservataires de conserver des marges de manœuvre pour le relogement des autres demandeurs.

B) Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages et inscrire les ménages dans une dynamique positive d'insertion

- a. Mobiliser l'offre de logement hors site NPNRU et hors QPV au service du relogement

Le relogement doit permettre d'offrir un parcours résidentiel positif aux ménages, c'est à dire un parcours visant à leur faire bénéficier d'un logement correspondant le plus possible à leur composition familiale, à leur souhait de localisation, aux normes de confort et de qualité actuelles. Afin de favoriser ce parcours résidentiel positif, la mobilisation d'une offre en dehors des quartiers politique de la ville et retenus au titre du NPNRU, représente une opportunité pour les ménages d'accéder à une offre de logement en adéquation avec leurs souhaits et besoins. Tous les réservataires présents sur le territoire doivent ainsi participer au relogement des ménages concernés en fonction évidemment de leurs capacités respectives et en tenant compte des souhaits exprimés par les ménages au regard des enquêtes sociales.

Le relogement hors site et hors QPV s'articule également avec **les objectifs définis par la loi Egalité et citoyenneté**, et notamment l'objectif de réaliser 25% des attributions hors QPV, suivies de baux signés, au profit des ménages relevant du 1er quartile (10 000€/UC/an en Ile-de-France) et des relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Le relogement doit ainsi permettre de favoriser une meilleure répartition des équilibres sociaux au sein du territoire.

Dans le cadre du NPNRU, il est attendu que le porteur de projet et les partenaires se fixent un objectif local de relogement hors site en renouvellement urbain et hors QPV.

Cet objectif, défini de manière partenariale, a été apprécié en fonction d'une analyse des caractéristiques du parc social, de son occupation et des niveaux de loyer pratiqués à l'échelle de l'agglomération, des communes, en QPV et hors QPV.

Objectif-cible¹:

A l'échelle de l'agglomération environ 5 803 logements ont été identifiés dans le parc existant comme potentiellement accessibles aux ménages relevant du 1^{er} quartile de la demande. Le loyer y est inférieur ou égal à 5,5 euros/m² hors charge, cela correspond à 22% du parc de logements sociaux.

Cependant ces logements sont concentrés à 58% en QPV. L'offre mobilisable pour les relogements des ménages les plus démunis (1^{er} quartile) représente donc un volume de 2 438 logements hors QPV sur l'agglomération, dont 125 sont libérés en moyenne par an.

Concernant les ménages ne relevant pas du premier quartile de la demande, une analyse des loyers accessibles en fonction de leur niveau de ressources par rapport aux plafonds HLM a permis d'identifier 753 logements libérés en moyenne par an hors QPV, mobilisables pour le relogement dans le cadre du NPNRU. Ce volume de logements libérés correspond à 52% des logements libérés par an hors QPV. Au global, 61% des logements libérés par an hors QPV dans l'existant sont théoriquement accessibles aux ménages potentiellement concernés par les opérations de relogement. Ces éléments d'analyse restent cependant théoriques et globalisés à l'échelle des quartiers et nécessiteront d'être précisés par l'enquête sociale. Toutefois, si 61 % représente 753 logements libérés par an hors QPV, soit 459 logements accessibles par an aux ménages issues des démolitions ; il est nécessaire à minima que 100 logements soient accessibles pour atteindre l'objectif de 50%. Ces éléments d'analyse restent cependant théoriques et globalisés à l'échelle des quartiers et nécessiteront d'être précisés par l'enquête sociale

Le taux de relogements hors ZUS dans le cadre de l'ANRU1 était de 38% sur SQY et de 50% en Ile-de-France. Cependant, il convient de rappeler le contexte différencié de l'ANRU1, où uniquement trois quartiers étaient référencés au titre de Zones Urbaines Sensibles, alors qu'aujourd'hui la politique de la ville référence six quartiers prioritaires sur l'agglomération. De même, la ville de Trappes avait bénéficié de la délégation du contingent préfectoral dans le cadre de l'opération de relogement. A noter que l'Etat encourage à maintenir un taux au moins équivalent à celui de l'ANRU1. Il est ainsi **proposé de convenir du taux de référence de 38% (qui est celui de l'ANRU1)**, et qui sera soumis à une clause de revoyure, afin d'être précisé en fonction des résultats consolidés des enquêtes sociales et **qui devra tendre vers l'objectif de 50%.**

Le taux défini par les partenaires suite aux enquêtes sociales devra cependant rester suffisamment ambitieux pour permettre à l'agglomération d'améliorer la proportion d'attributions réalisées au profit des ménages du premier quartile et des relogés dans le cadre de l'ANRU², afin d'inscrire la stratégie de relogement en accord avec la politique globale d'attribution en cours de définition par l'agglomération, menée dans le cadre des travaux de la CIL.

1 Sources : OPS 2016 et RPLS 2016

2 Pour rappel, en 2017, 12,1% des attributions suivies de baux signés en dehors des QPV ont été réalisés au profit des ménages du 1^{er} quartile sur l'agglomération de SQY, soit 174 attributions supplémentaires annuelles à réaliser pour atteindre l'objectif de 25% défini par la loi Egalité et citoyenneté.

- b. Mobiliser l'offre de logements neufs, conventionnés et/ou réhabilités depuis moins de 5 ans au service du relogement

Le relogement dans le parc de logements neufs donne l'assurance aux ménages d'accéder à un logement disposant de normes de confort et de performances thermiques plus importantes. Par l'accès à un logement neuf, le ménage se voit offrir un logement jouissant d'une image plus qualitative et cela représente une opportunité d'évolution de son parcours résidentiel. Toutefois, les logements neufs tendent à avoir des surfaces plus petites et des configurations pas toujours adaptées au mode de vie des locataires.

Considéré comme un critère d'appréciation de la qualité du relogement, l'ANRU demande aux partenaires de se fixer un objectif de relogement dans le parc neuf et/ou conventionné depuis moins de 5 ans.

Objectif-cible :

À l'échelle de l'agglomération 125 attributions par an ont lieu dans des logements datant de moins de 5 ans (neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans), soit 8% des attributions.

Le PLH 2018-2023 de SQY prévoit, en accord avec les objectifs du SRHH, la construction de 474 logements sociaux par an. Cela correspondra théoriquement à 21% des attributions par an.

Par ailleurs, le parc de logement construit sur l'agglomération entre 2010 et 2015 montre une augmentation des niveaux de loyers des logements construits, dont notamment 20% construits en PLS. Cela réduit considérablement la proportion de logements mobilisables à l'échelle de l'agglomération dans le neuf au profit du relogement des ménages concernés par le NPNRU, dont les niveaux de ressources restent modestes. ³

Au même titre que le taux de relogement à réaliser hors QPV, ces analyses restent théoriques et devront être précisées par le biais de l'enquête sociale.

Dans le cadre de l'ANRU 1 sur la Communauté d'Agglomération, 7% des ménages ont été relogés dans le neuf, 1% dans des logements conventionnés depuis moins de 5 ans. À l'échelle régionale, 30% des relogements ont été effectués dans des logements neufs et/ou conventionnés depuis moins de 5 ans.

Au vu des caractéristiques du territoire, les partenaires n'ont pas souhaité définir de taux de relogement dans le neuf avant de connaître les résultats de l'enquête sociale.

Le taux défini par les partenaires suite aux retours consolidés des enquêtes sociales devra, dans la mesure du possible et des capacités d'accueil dans l'offre neuve, tendre vers le taux actuel d'attribution dans le neuf par rapport au total d'attributions réalisées par an, soit 8%.

Cependant, l'Etat propose de tendre vers le taux de référence de l'ANRU1 à l'échelle régionale de 30% des relogements réalisés dans le neuf et ou conventionnés depuis moins de 5 ans. **Il est ainsi proposé de retenir ce taux « cible » de 30% en y intégrant le réhabilité depuis moins de 5 ans (à compter de la date de démarrage du relogement) qui sera soumis à une clause de revoyure, et en évaluant le niveau de requalification attendu (ex : ravalement extérieur) mais assurant aux ménages une intervention intérieure aux logements qui améliore significativement leur confort et de les informer lors de la réalisation des enquêtes sociales.** Afin de favoriser la mobilisation de l'offre de logements neufs et/ou conventionnés depuis

³ D'après une analyse plus fine des niveaux de loyers, réalisée en fonction du profil des ménages potentiellement concernés par les opérations de relogement dans le cadre du NPNRU, on constate que seuls 2 logements construits sur cette période disposent d'un loyer inférieur à 5,5 euros/m² et seraient ainsi accessibles aux demandeurs les plus modestes. Or 43% des ménages occupants un logement en QPV retenu au titre du NPNRU (et 54% des ménages occupants le square Camus) ont des ressources nécessitant un relogement dans un parc dont le loyer est inférieur à 5,5 euros/m².

moins de 5 ans, l'ANRU propose une subvention d'indemnité pour minoration de loyer au bénéfice de l'organisme HLM accueillant un ménage dont le relogement est rendu nécessaire par une opération qu'elle finance (cf. annexes). **A ce titre SQY se mobilisera pour faire la promotion auprès des bailleurs de la subvention d'indemnité pour minoration de loyer proposé par l'ANRU.**

- c. Permettre aux ménages de se voir proposer un relogement en accord avec leurs capacités financières

Le relogement ne doit pas contribuer à déséquilibrer la situation financière des ménages. Une attention doit donc être portée sur la maîtrise du reste à charge, afin d'inscrire les ménages à reloger dans une dynamique d'insertion.

Une harmonisation des pratiques entre les bailleurs quant à l'identification des logements proposables aux ménages, en fonction de leurs capacités financières, doit être réalisée afin de permettre une équité de traitement des ménages et de répondre à leurs besoins.

Les indicateurs de suivi de l'impact des relogements (cf. chapitre III.C. de la présente charte) permettront également d'identifier les conséquences du relogement sur les capacités financières des ménages.

Un effort de maîtrise du reste à charge post relogement est exigé par l'ANRU. Cependant, des difficultés liées à l'objectivation des niveaux de charge rendent son évaluation complexe.

Objectif-cible :

Afin de permettre aux ménages de disposer d'un logement en accord avec leur capacité financière, il est proposé de définir une maîtrise du reste à charge en accord avec les ressources des ménages.

- Pour les ménages sous 40% des plafonds HLM : principe de reste à charge constant à surface équivalente
- Pour les ménages entre 40% et 100% des plafonds HLM : une évolution du reste à charge des ménages doit être conditionnée par une amélioration des conditions de logements. Les éléments permettant d'apprécier l'amélioration des conditions de logement devront être explicités par les organismes.

Néanmoins, à la lumière des résultats consolidés des enquêtes sociales, cet objectif pourra être modulé. S'il est démontré par le bailleur que le nombre des ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds HLM est trop élevé pour assurer à chacun un relogement à reste à charge constant (mis en perspective des opportunités de relogement), un nouveau seuil de ressources pourra être défini. La CIL étudiera les demandes de dérogations et fixera en partenariat avec le bailleur le nouveau niveau seuil. Néanmoins, ce seuil ne pourra pas être inférieur à 20% des plafonds PLUS.

Par ailleurs, pour les ménages compris entre ce nouveau seuil et 100% des plafonds HLM, le principe de l'amélioration des conditions de logement devra être appliqué pour justifier la hausse du reste à charge. De plus, en prenant en compte la hausse du reste à charge, le taux d'effort du ménage ne devra pas dépasser le seuil de 30%, afin d'assurer l'éligibilité des ménages au dispositif FSL du département des Yvelines (un taux d'effort inférieur à 30% est un critère d'éligibilité dans ce cadre).

En outre, le bailleur démolisseur devra assurer le relogement des ménages en dessous de ce seuil sur son propre parc. Ainsi, les relogements inter-bailleurs devront privilégier le relogement des ménages dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLAI et PLUS.

L'amélioration des conditions de logements sont les suivantes :

- Gain d'au moins une pièce
- Augmentation de la surface
- Accès à un logement neuf ou conventionné de moins de 5 ans
- Accès à un logement réhabilité de moins de 5 ans en requalifiant de façon partenariale le niveau de confort attendu pour les ménages
- Accès à un logement individuel
- Accession à la propriété
- Logement adapté (handicap, vieillissement, perte d'autonomie)
- Accès à un logement hors QPV
- Accès à un logement dans une autre commune demandée par le ménage
- Relogement ayant permis une décohabitation (pour le titulaire du bail)
- Balcon/terrasse (non disponible dans l'ancien logement)
- Ascenseur (non disponible dans l'ancien logement)
- Jardin ou cour privative (non disponible dans l'ancien logement)
- Stationnement sécurisé (non disponible dans l'ancien logement)
- Autres prestations demandées par le ménage : (préciser)
- Rapprochement lieu de travail (temps de trajet)
- Rapprochement de la famille (même commune/même quartier)

Cependant, afin d'éviter d'« automatiser » le processus de relogement dans l'acceptation, comme le refus des candidats, il est proposé de laisser une marge de manœuvre aux organismes, au cas par cas, en fonction des particularités de chaque situation, afin d'assurer au mieux l'insertion des ménages dans leur logement, de façon durable. Les dérogations au principe de reste à charge constant devront être formalisées par écrit et notifiées au locataire. La signature du bail entérine l'accord sur le principe de dérogation.

II. Les engagements des partenaires



L'état s'engage à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par l'agglomération.
- Veiller à l'atteinte des objectifs défini dans la présente charte et appuyer SQY dans le respect des éléments inscrits ;
- Permettre aux bailleurs démolisseurs de mobiliser le contingent préfectoral au service du relogement, en particulier des publics DALO et prioritaires (y compris ménages du 1^{er} quartile hors QPV);
- Faciliter les mises à disposition de contingents hors SQY pour les ménages qui exprimeront le souhait d'être relogés en dehors de l'agglomération.



Saint-Quentin-en-Yvelines s'engage à :

- Assurer le respect et le cas échéant l'adaptation de la présente Charte
- Mener une observation régulière sur le parc social et son occupation, alimenter la réflexion sur la production de logements sociaux à l'échelle intercommunale ;
- Rendre compte régulièrement aux partenaires de l'avancement des relogements et des éventuelles difficultés rencontrées
- Être garant de la bonne mise en place et du bon fonctionnement des instances partenariales de relogement
- Mettre en place et animer le comité de suivi territorial de relogement peuplement, remplacé à terme par commission de coordination, une fois créée par la CIA;
- Mettre à disposition des bailleurs concernés par un projet de démolition son contingent, en particulier pour des publics répondant à l'orientation du rapprochement habitat/emploi (au moins un actif travaillant sur SQY), dans la limite de la part de son stock de contingent dans le parc démoli.

Les communes s'engagent à :

- Piloter les instances de mises en œuvre opérationnelles du relogement
- Participer aux instances stratégiques mises en place par SQY
- Tenir compte des objectifs fixés par la présente charte pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de leur contingent ;



Pour les communes ne disposant pas de logements en NPNRU, dites non démolisseuses :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par SQY, sur sollicitation ;
- Etudier les besoins en relogement sur leur commune remontées par les bailleurs et communes démolisseuses dans le cadre de la procédure décrite dans le feuille de route de l'instance intercommunale;

Pour les communes disposant de logements en NPNRU, dites démolisseuses :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par SQY;
- Mettre en place et animer les Commissions partenariales de relogement locales et les commissions restreintes.

- Mettre à disposition des bailleurs concernés par un projet de démolition son contingent, dans la limite de la part de son stock de contingent dans le parc démolé.



Les bailleurs s'engagent à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances stratégiques organisées par la Communauté d'Agglomération, sur sollicitation ;
- Mobiliser les logements non réservés en faveur du relogement des ménages concernés par le NPNRU lorsque celui-ci correspond au souhait des ménages.

Pour les bailleurs maîtres d'ouvrage de l'opération de relogement :

- S'inscrire dans les objectifs fixés par la présente charte et en tenir compte lors de l'attribution des logements ;
- Participer aux instances opérationnelles pilotées par les communes et SQY
- Transmettre à SQY et l'Etat les informations nécessaires à la réalisation du suivi de la démarche et de l'atteinte des objectifs définis dans la présente charte
- Faire remonter à la commission de coordination les besoins en relogement qui requièrent un relogement hors commune d'origine
- Tenir informer les locataires de l'avancée de l'opération sur la durée de la démarche ;
- Proposer un accompagnement de qualité dans le respect des orientations définies par la présente charte ;
- Proposer une offre de relogement au plus près des besoins et souhaits des ménages ;
- Prendre en charge les frais liés au relogement des ménages dans le respect de la présente charte.



Action Logement s'engage à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté d'Agglomération et les communes dans le cadre du relogement ;
- Permettre aux bailleurs démolisseurs de mobiliser le contingent Action Logement au service du relogement, au profit de ménages assujettis dans la limite de la part de leur contingent dans le patrimoine démolé
- Mettre à disposition des contingents hors SQY pour les ménages assujettis qui exprimeront le souhait d'être relogés en dehors de l'agglomération.

Le Département s'engage à :



- S'inscrire dans les objectifs définis par la présente Charte Intercommunale de Relogement pour les attributions relevant de son contingent ;
- Mobiliser en tant que de besoin et sous réserve du respect des conditions d'octroi, des moyens et aides pour l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles (Fond Solidarité Logement et Accompagnement Social Lié au Logement) ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par SQY.

Les associations s'engagent à :

- Accompagner les ménages tout au long de la durée de l'opération de relogement
- S'inscrire dans le respect des engagements fixés dans la présente charte intercommunale d'attribution
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté d'Agglomération.

III. Le pilotage du relogement

Un suivi intercommunal et une opérationnalité communale quotidienne

Le règlement général de l'ANRU affirme son ambition d'intégrer et d'articuler les projets soutenus dans le cadre du renouvellement urbain avec les objectifs définis dans les contrats de ville et les nouvelles politiques intercommunales d'attributions, en cours de définition sur le territoire de l'agglomération.

Une articulation doit ainsi être définie entre les instances de pilotage et de suivi du relogement et les instances créées pour le pilotage des attributions à l'échelle intercommunale.

Dans ce cadre, les instances existantes (ou à l'avenir créées par la CIA) de pilotage stratégique des attributions, à l'échelle de l'intercommunalité, seront mobilisées pour le relogement des ménages concernés par le NPNRU afin d'en assurer le suivi et d'être garantes de l'atteinte des objectifs et engagement définis dans la présente charte.

En complément et de façon à assurer le suivi opérationnel des relogements, des instances pilotées à l'échelle communale seront mise en place.

SQY est garant de la cohérence globale de la démarche.

SQY a formalisé des feuilles de routes des instances communales et intercommunales (Annexes 1). Celles-ci ont été travaillées en lien avec les communes et les bailleurs démolisseurs. Elles ont vocation à guider les travaux de ces instances, à préciser leurs points d'articulation et à veiller au respect des objectifs et orientations de la Charte. Les modalités de fonctionnement qu'elles détaillent pourront être amenées à évoluer selon les besoins et nécessités opérationnelles constatées durant le relogement.

Schéma des instances liées aux opérations de relogement et de leur articulation avec les instances obligatoires des nouveaux cadres intercommunaux de gouvernance

Conférence Intercommunale du logement

Présidée par l'EPCI et le Préfet

Rôle : Instance de pilotage et de suivi de la mise en œuvre des politiques intercommunales d'attributions et articulation avec les instances du PLH

Rôle dans le cadre du relogement lié aux opérations du NPNRU : Assurer le suivi et réaliser un bilan vis-à-vis de l'atteinte des objectifs de relogement définis dans le cadre de la présente charte Intercommunale de Relogement (une fois par an)

Participants : Communes, Associations, Réservataires, Organismes HLM

Instances de mise en œuvre stratégique

Instances obligatoires créées par la convention intercommunale d'attribution

Objectif : Aller vers une coopération des réservataires et des bailleurs dans l'usage de leurs contingents

Comité de suivi territorial de relogement (remplacé à terme par commission de coordination, une fois créée par la CIA)

Présidée par l'EPCI et créée par la future CIA

Rôle : peut avoir un rôle de concertation en amont sur la labellisation et l'opportunité d'attribuer un logement pour les publics de la CIA

Rôle dans le cadre du relogement lié aux opérations du NPNRU : Rôle de suivi, réalisation de points d'étapes, évoquer les points de blocages (une fois par trimestre)

Participants : Etat, Maires, Département, Associations, Organismes HLM, Réservataires

Instances de mises en œuvre opérationnelles créées dans le cadre du relogement

Objectif : Suivre et piloter les opérations de relogement de façon quotidienne

Commission partenariale de relogement locale :

Piloté par la commune concernée par l'opération de relogement

Rôle dans le cadre du relogement lié aux opérations du NPNRU : Assurer le suivi et pilotage des opérations de relogement. Identifier les cas nécessitant la mobilisation d'une commission restreinte ou demandant un arbitrage de la commission de coordination. (Une fois tous les 2 mois)

Participants : Ville concernée par les démolitions et les organismes HLM, DDT, Action logement et sur sollicitation en cas de besoin (relogement intercommunaux, inter bailleurs) : SQY, autres réservataires

Commissions restreintes :

Piloté par la commune concernée par l'opération de relogement

Rôle dans le cadre du relogement lié aux opérations du NPNRU : Accompagner le relogement des ménages en procédure contentieuse ou présentant des difficultés identifiées lors des enquêtes sociales. Définir les modalités d'accompagnement spécifiques des ménages concernés. (En cas de besoins)

Participants : Villes, organismes HLM, partenaires sociaux (dont les réservataires et la CAF)

↓ **CALEOL** · Obligation de passage en CALEOL des ménages concernés par le relogement lié aux opérations de renouvellement urbain ↓

Instances existantes ou
créées par la future CIA

Instances créées dans le
cadre du NPNRU

**Échelon
intercommunal
pilote par
l'agglomération :**

GARANTIR LE
RESPECT DES
INTENTIONS ET
OBJECTIFS FIXES
(logique de
VEILLE)

-> Suivi consolidé
des opérations,
-> Organisation de
la solidarité
intercommunale,
-> Remontée des
cas complexes

**Échelon local
pilote par
communes et
bailleurs :**

PROPOSE
ETUDIE ET
EXPOSE LES
CANDIDATURES

A) Les instances opérationnelles du relogement : « une priorité à l'animation locale pour une organisation efficace du relogement »

a. Les commissions partenariales de relogement locales

Les commissions partenariales de relogement locales sont des instances communales de pilotage de la démarche. Une commission sera créée, sur la durée de l'opération de relogement, pour chaque PRU : entre la commune et le bailleur concernés pour chaque projet (ou dans un cadre commune/inter-bailleurs si ce modèle est souhaité par la commune). Cette commission réunira à minima une fois par mois la commune concernée par les opérations de démolition et les bailleurs concernés par le NPNRU. La liste des participants à cette instance pourra varier en fonction des spécificités des sites en renouvellement urbain et des dossiers étudiés. Elle associera à minima : les communes concernées par les démolitions, les organismes HLM concernés, Action Logement, les réservataires (dont SQY et la DDCS).

Elle a pour but de réaliser l'essentiel des relogements et rendre possible le respect de ces derniers avec les objectifs notamment qualitatifs de la Charte.

Dans le cadre de cette instance, les résultats des enquêtes sociales réalisées par le bailleur démolisseur seront étudiés. La commission partenariale de relogement locale sera alors chargée, à partir de ces analyses, de définir les orientations en termes d'équilibre social de peuplement et de relogement pour chacun des quartiers. SQY pilote du dispositif global de relogement sera présent lors de ces commissions afin de s'assurer que les relogements soient en adéquation avec la présente Charte. Ces orientations devront être respectées par les commissions restreintes. La commission partenariale de relogement locale est également informée des suivis post relogement.

La Commission Partenariale de Relogement Locale doit alerter SQY et la future commission de coordination en cas de besoin de relogement hors commune et hors territoire, de difficulté dans l'atteinte des objectifs de relogements définis ou en cas de difficulté nécessitant un arbitrage.

Chaque dossier est présenté en commission d'attribution, qui statue sur les propositions de relogement. Après validation de la proposition, le bailleur d'origine et le bailleur qui relogé organisent conjointement le déménagement du ménage (cf. partie IV).

Afin de permettre davantage de réactivité, notamment dans le cadre de propositions inter bailleurs, les partenaires pourront avoir recours à des validations par courrier électronique.

Cette instance fait l'objet de trois feuilles de routes, annexées à la présente Charte, destinées à préciser leur mode de fonctionnement à l'échelle de chaque PRU et leur articulation avec l'instance intercommunale.

b. Les commissions restreintes : « pour une procédure contentieuse ou situation complexe du ménage »

La commission restreinte, créée pour la durée de l'opération de relogement du NPNRU de Saint-Quentin-en-Yvelines, a pour objectif de définir des orientations pour les ménages en procédure contentieuse ou présentant des difficultés identifiées lors des enquêtes sociales. Elle se doit d'analyser finement les situations des ménages identifiés afin de proposer une solution de relogement et un accompagnement dédié répondant à leurs besoins.

Une commission restreinte est créée par site de relogement et se réunira dès lors qu'elle est sollicitée par les bailleurs démolisseurs et les communes en cas de situations n'ayant pas trouvée de solution adaptée au relogement.

Réunissant à minima les services de l'Etat que sont la DDT et la DDCS, les organismes HLM, Action Logement, partenaires sociaux, et villes, elle permet aux partenaires d'échanger sur les modalités de relogement des ménages et de donner leur avis en séance. Elle doit permettre de trouver des solutions adaptées dans le respect des besoins, capacités financières et souhaits des ménages et de l'offre de logement mobilisable. Les orientations en termes d'équilibre sociaux doivent également être respectées.

La commission restreinte peut aussi être l'occasion d'identifier les cas où la mise en place de baux glissants peut être pertinente.

Elle se doit d'informer les commissions partenariales de relogement locales des décisions prises, afin que celle-ci puissent organiser et suivre la mise en œuvre opérationnelle de ces relogements.

B) Les instances stratégiques du relogement (en articulation avec les instances de la Conférence Intercommunale du Logement)

a. La conférence intercommunale du logement

Sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Conférence Intercommunale du Logement a été installée en Février 2017. Elle a pour rôle de piloter la mise en œuvre des politiques intercommunales d'attributions et de suivre la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution.

Elle est présidée par l'EPCI et le Préfet. Durant le déroulement des opérations de relogement, elle aura pour rôle d'assurer le suivi des opérations propres aux relogements.

Cette instance se réunira à ce titre, une fois par an, à minima, et aura pour rôle de dresser un bilan des relogements effectués vis-à-vis de l'atteinte des objectifs définis dans le cadre de la présente Charte Intercommunale de Relogement, en associant l'ensemble de ses membres (Communes, Organismes HLM, Réservataires, Associations). Il s'agit d'un temps d'échange et d'information, où les partenaires peuvent interpeller la Communauté d'Agglomération sur les problèmes non résolus ou insuffisamment pris en compte.

Celle-ci est garante, tout au long des opérations de renouvellement urbain, du respect de la présente charte, de la déclinaison opérationnelle des orientations stratégiques et de la prise en compte des intérêts des habitants.

b. Le comité de suivi territorial de relogement, remplacé à terme par la commission de coordination

La CIA est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération. Dans une logique de mutualisation des instances existantes, sera créé un «comité de suivi territorial de relogement» dans l'attente de la création de la commission de coordination et sera remplacé à terme par celle-ci.

En effet, crée par la CIA, la commission de coordination est une instance obligatoire, présidée par le Président de l'EPCI ou son représentant et réunissant l'Etat, les bailleurs, les 12 maires, les réservataires, les associations et le département. Elle a pour objet de favoriser la concertation en amont des attributions sur la labellisation et l'opportunité d'attribuer un logement pour les publics de la CIA. Sur Saint-Quentin-en-Yvelines, la commission de coordination prendra le rôle du comité de suivi territorial de relogement explicité ci-après.

Dans le cadre des opérations de relogement liées au NPNRU, cette instance aura pour mission de réaliser un suivi du relogement et de veiller à sa bonne articulation avec les orientations stratégiques de la CIL. Elle visera à favoriser la démarche partenariale, à rendre compte de l'état d'avancement de l'opération et à faire état des points de blocages rencontrés.

Le comité de suivi territorial de relogement se réunira à minima une fois par trimestre, afin d'effectuer un bilan des relogements réalisés sur la période. Le comité de suivi territorial de relogement aura également un rôle de suivi des objectifs définis dans le cadre de la présente charte de relogement à l'échelle intercommunale aux articles du chapitre « I.C. ». Il en dressera un bilan, qui sera présenté annuellement aux membres de la CIL. Il se doit d'alerter les partenaires en cas de non-respect de la charte et de veiller au bon déroulement de l'opération dans le calendrier défini dans les plans de relogement.

Cette instance aura aussi pour rôle de faire remonter les besoins de relogement qui n'auront pas trouvé de réponse dans le cadre des commissions partenariales de relogement communales, et notamment les demandes pour lesquelles les solidarités intercommunales, inter-réservataires et/ou inter-bailleurs devront être activées. L'engagement des réservataires sollicités dans ce cadre sera d'examiner les demandes et d'y répondre en fonction de ses capacités. Lorsque ces sollicitations impliquent un relogement d'un ménage sur une autre commune de SQY, celui-ci devra nécessairement faire l'objet en amont d'un avis motivé par la commune.

Cette instance fait l'objet d'une feuille de route dédiée, annexée à la présente Charte, destinée à préciser son fonctionnement et son lien avec les instances communales.

C) Les outils de suivi du relogement

a. Le suivi par projet piloté localement par les bailleurs

Le suivi du relogement est assuré en continu par chaque maître d'ouvrage des opérations, notamment à partir de l'outil RIME développé par l'USH. L'outil RIME permet d'assurer le suivi des relogements, de produire des traitements statistiques et de partager des résultats. RIME permet de fournir des bilans pour s'assurer de la qualité des relogements et vérifier l'atteinte des objectifs définis.

Le maître d'ouvrage de l'opération s'engage à réaliser un bilan mensuel de l'avancée de l'opération de relogement auprès des directions territoriales de l'ANRU et aux porteurs de projets. **Il s'engage également à présenter ces bilans lors des groupes de suivi, futures commissions de coordination, qui ont pour rôle de garantir le respect des objectifs de relogement, définis à l'échelle de l'agglomération.** Ces bilans mettent en avant l'avancée des relogements, l'atteinte des objectifs définis localement et un état déclaratif et consolidé du relogement des ménages avec minoration de loyer. Ils ont aussi pour objet d'identifier les problématiques rencontrées et de faire remonter les difficultés de mise en œuvre.

Ces bilans doivent également présenter le suivi des indicateurs définis localement, dans la présente charte (art. I.C), comme garant de la qualité de l'opération de relogement.

A l'échelle de l'agglomération un bilan de l'avancée des relogements est réalisé annuellement lors d'une séance plénière de la CIL, reprenant l'ensemble de ces éléments.

b. Le Plan stratégique Intercommunal du Relogement et sa déclinaison par opération

Le Plan Stratégique Intercommunal du Relogement est un outil stratégique qui contient l'ensemble des opérations intercommunales, phasées dans le temps. Il permet de mesurer de manière prévisionnelle le rythme du relogement et les options disponibles pour les ménages à chaque trimestre.

Le Plan Stratégique de Relogement comprend le planning des démolitions et de réhabilitation, avec le prévisionnel des relogements année par année, en prenant en compte les besoins en termes de typologie de logement.

Il comprend :

- a) L'offre de relogement dans les opérations neuves livrées hors site
- b) L'offre de relogement dans les opérations neuves livrées sur site, à l'issue des premières démolitions et des aménagements afférents
- c) L'offre de relogement dans l'existant, par la mobilisation d'une partie des attributions courantes hors QPV
- d) La dispersion « naturelle » des ménages (départs spontanés, décès...)

Le Plan Stratégique Intercommunal consolidera l'ensemble des plans stratégiques locaux réalisés pour chaque secteur NPNRU, par chaque bailleur démolisseur. Il fera également apparaître l'ensemble des relogements mobilisant l'inter bailleurs ou l'intercommunal.

Il viendra également alimenter le comité de suivi territorial de relogement peuplement (remplacé à terme par la commission de coordination) dans le cadre des points d'étapes et des remontées d'informations et/ou difficultés liées au relogement des ménages.

Le Plan Stratégique Intercommunal de Relogement et les Plans Stratégiques communaux sont des outils évolutifs qui seront remis, actualisés tous les trimestres, avec une mise à jour des objectifs annuellement. Cet outil n'a pas vocation à se substituer à l'outil RIME. Il est complémentaire et porté par SQY. Il permet de suivre les opérations au global et sur un rythme annuel ou semestriel. Il s'appuiera sur l'outil RIME.

IV. Les modalités opérationnelles du relogement

1

La concertation et l'information sur le Projet

Objectifs : Permettre une communication fiable et régulière sur le projet de renouvellement urbain et préserver une relation de confiance avec le locataire

Pilote : Bailleur démolisseur, maître d'ouvrage de l'opération, en co-pilotage avec la Commune concernée

Partenaires : Equipe d'accompagnement (MOUS externalisée ou service du bailleur), partenaires sociaux intervenant dans l'accompagnement des ménages en plus grande difficulté

Modalités de mise en œuvre :

- **Permettre une communication fiable et régulière sur le projet de renouvellement urbain**

Le maître d'ouvrage de l'opération de relogement s'engage à réaliser une opération de communication fiable et régulière sur le projet auprès des ménages concernés par les démolitions et/ou opérations de réhabilitation et restructuration lourdes.

Des réunions de concertations au démarrage et tout au long de l'opération de renouvellement urbain devront être réalisées, dans le respect de l'article 44 quater de la loi du 23/12/1986.

Une information précise et cohérente doit notamment être donnée aux ménages sur les points suivants :

- a) Eléments objectifs et pédagogiques relatifs à la situation du logement et des attributions dans la commune et au sein de la CA de SQY (caractéristique du parc, probabilité pour le ménage d'obtenir un logement d'un type donné dans les communes de l'agglomération, précision sur les délais moyen d'attente en fonction des communes demandées, les niveaux de loyer du type de logements demandés...);
- b) Modalités d'accompagnement au relogement ;
- c) Les « règles du jeu » du relogement (rappel des différentes étapes, du qui fait quoi, des obligations des bailleurs et des ménages) ;
- d) Modalités de visite des logements ;
- e) Modalités de déménagement et d'accompagnement à l'installation dans le nouveau logement.

Objectifs : Evaluer et comprendre les besoins des locataires, ainsi que leurs souhaits et capacités

Pilote : Bailleur démolisseur, maître d'ouvrage de l'opération.

Partenaires : Équipe d'accompagnement (MOUS externalisée ou service du bailleur), partenaires sociaux intervenant dans l'accompagnement des ménages en grande difficulté

Modalités de mises en œuvre :

- **Être à l'écoute des locataires et garantir la confidentialité des informations fournies**

L'évaluation de la compréhension des besoins des locataires et de leurs souhaits est établie à partir de l'enquête sociale. C'est sur la base de cette enquête que pourront être réalisés les plans de relogement, mais aussi que les propositions d'orientation des ménages seront élaborées. Des adaptations concernant les modalités d'accueil des ménages enquêtés sont à prévoir. Il conviendra d'avoir la possibilité de recevoir ceux-ci dans un local dédié avec un rdv en pied d'immeuble afin de garantir lors de périodes exceptionnelles telle qu'une pandémie la sécurité de tous les acteurs. Ces entretiens doivent également permettre aux bailleurs d'identifier la mobilité possible du ménage vis-à-vis de son attachement au quartier, des liens sociaux créés avec son voisinage, son besoin de solidarité et de services, ses conditions de relogement... mais il est également nécessaire d'envisager de recevoir les locataires désireux de quitter le quartier dans la perspective par exemple : le rapprochement de son lieu de travail ou autres motifs.

Ce point est un rappel méthodologique : les bailleurs sociaux ont pleine compétence en ce domaine.

L'enquête doit être **réalisée par un représentant du bailleur compétent pour ce type de tâche relevant du travail social ou par une MOUS externalisée en charge de l'accompagnement des ménages** durant la durée de l'opération de relogement. Il s'engage à respecter la confidentialité des données qui lui sont transmises, d'être à l'écoute du locataire et de construire une relation de confiance avec les personnes rencontrées.

L'enquêteur doit expliquer avant l'entretien la démarche de relogement dans son ensemble, exposer les modalités de gouvernance du dispositif, en particulier il devra informer les ménages sur les différentes commissions dans lesquelles leur situation pourra être exposée afin de lui proposer une offre de logement adaptée à ses besoins.

Lorsque cela est nécessaire, notamment pour permettre une rencontre avec l'ensemble des membres du ménage, d'autres entretiens seront organisés. Tout au long de la démarche le locataire a le droit d'apporter des modifications et compléments à sa déclaration lors de l'enquête. Ces compléments seront acceptés s'ils représentent un changement substantiel des déclarations et impactent significativement le souhait de relogement du ménage.

L'ensemble des partenaires s'engagent à respecter les dispositions prises pour garantir la confidentialité des informations fournies par les locataires.

- **Harmoniser les enquêtes réalisées afin de permettre une mobilisation optimale des contingents**

Afin de permettre une équité de traitement, les bailleurs s'engagent à **harmoniser leurs pratiques** de façon à pouvoir proposer une offre de relogement au plus proche des besoins et souhaits des ménages.

De même, pour permettre une **mobilisation optimale** des contingents au profit des relogements, l'enquête sociale doit comporter une rubrique permettant d'identifier les ménages assujettis et l'employeur du locataire à reloger, afin de faciliter la coopération avec Action Logement.

L'enquête sociale doit également permettre d'identifier les situations de sur-occupation et sous-occupation⁴. Les demandes de décohabitations seront par ce biais analysées. Les besoins en termes de logement adapté (handicap, âge...) devront également être identifiés par le biais de l'enquête sociale.

Elle doit également permettre au bailleur d'**identifier** les ménages à reloger en plus grande situation de fragilité, nécessitant un accompagnement spécifique ou dans une situation locative fragile et pour lesquels la situation nécessite d'être examinée en commission restreinte. En particulier, l'enquête sociale doit permettre un travail fin de labellisation des ménages prioritaires au titre de l'ACD afin de faciliter la mobilisation du contingent de l'Etat dans les relogements.

- **Des possibilités de relogement qui doivent être exposées clairement aux ménages**

Lors des enquêtes sociales, il devra être notifié aux ménages concernés toutes les possibilités de relogement auxquelles ils peuvent potentiellement prétendre. De plus, la possibilité d'être relogés sur le territoire, comme en dehors de SQY, devra leur être précisée explicitement.

⁴ Suroccupation : en fonction du nombre de personnes, le logement doit avoir une taille minimale : 9m² pour une personne, 16m² pour 2 personnes, 25m² pour 3 personnes, 34m² pour 4 personnes, 43m² pour 5 personnes, 61m² pour 7 personnes et 70m² pour 8 personnes ou plus. (décret n°542-14-2 du code de la sécurité sociale).

Sous-occupation : Ce sont les locaux comportant un nombre de pièces habitables (non compris la cuisine) supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale (Article R. 614-4 du code de la construction et l'habitation).

Objectifs : Accompagner les ménages durant la totalité de l'opération de relogement, et les aider dans la formalisation de leur projet résidentiel

Pilote : Bailleur démolisseur, maître d'ouvrage de l'opération, par le biais de l'équipe d'accompagnement mobilisée (MOUS externalisée ou service du bailleur),

Partenaires : Partenaires sociaux intervenant dans l'accompagnement des ménages en grande difficulté (département, TAS, CCAS), les communes

Modalités de mises en œuvre :

- **Proposer un accompagnement continu**

L'accompagnement est assuré par le bailleur maître d'ouvrage de l'opération de relogement, par le biais de la mobilisation de personnes propres à l'organisme disposant de compétences sociales ou par le biais d'une MOUS externalisée. Chaque ménage relogé sera accompagné par au moins l'une de ces personnes mobilisées par le bailleur. Elle sera définie comme le référent relogement de ce ménage.

Il doit réaliser les actions suivantes :

- a) Réalisation de l'enquête sociale (cf. article IV. B. a.)
- b) Constitution des dossiers nécessaires à l'obtention d'un nouveau logement
- c) S'assurer de l'adéquation entre les souhaits des ménages et les propositions qui leurs sont faites
- d) Accompagner les ménages dans leurs visites des logements qui leurs sont proposés
- e) Identifier les cas nécessitant la réalisation d'une adaptation du logement (handicap, âge...)
- f) Accompagner les familles dans leur déménagement en organisant et planifiant avec elles cette opération
- g) Faire le lien avec les autres services de l'organisme, notamment les services administratif et financier (transfert dépôt de garantie, APL...)
- h) Accompagner les ménages dans leur formulation des souhaits de relogement
- i) Assurer le suivi post relogement.

L'accompagnement doit permettre la meilleure définition possible du projet résidentiel des ménages et de leurs besoins spécifiques, en les rendant acteur de la démarche et de leur relogement, en leur garantissant un parcours résidentiel ascendant. Les équipes d'accompagnement ont donc un rôle central dans le processus de prise en compte du choix des ménages. Aucune proposition ne sera imposée aux ménages tant que le projet résidentiel ne sera pas jugé comme abouti par le référent relogement. Cependant, les ménages peuvent recevoir durant le processus de montage de leur projet résidentiel, des opportunités émanant d'une éventuelle demande de mutation effectuée au préalable.

- **Une articulation de la démarche d'accompagnement avec les travailleurs sociaux**

Un accompagnement global sera proposé aux ménages en fonction des constats tirés de l'enquête sociale. En fonction des besoins des ménages, notamment lorsque la définition du projet et le processus de relogement nécessitent une aide à la prise en charge des problématiques sociales, une intervention sociale adaptée des services sociaux du territoire pourra être mise en œuvre.

- **Accompagner les ménages dans la formalisation de leur choix résidentiel en accord avec les pratiques des organismes et les réalités territoriales afin de leur permettre d'élargir leurs choix .**

4	Le rapprochement de l'offre et de la demande
4.1.	<i>Identification de l'offre disponible</i>

Objectifs : Identifier une offre de logement correspondant aux besoins des ménages en fonction des capacités du parc de l'agglomération

Pilote : Bailleurs, Communes et l'ensemble des réservataires

Partenaires : SQY, Action logement, Etat

Modalités opérationnelles :

- **Obligation aux bailleurs sociaux d'enregistrer les ménages à reloger dans le fichier SNE**

Les bailleurs ont pour obligation d'enregistrer les ménages concernés par les opérations de relogement dans le fichier SNE, ainsi que l'obligation de passage en CAL.

Cette évolution législative entre le PRU et NPNRU a pour objectif de favoriser une plus grande équité de traitement et permettre un suivi efficient des relogements.

- **Mobiliser le parc de logements à l'échelle intercommunale au service des relogements**

L'offre mobilisable est constituée par :

- Le parc existant des bailleurs
- Les logements en offre nouvelle (locatifs sociaux neufs et acquis améliorés)
- Les logements en accession aidée
- Les logements locatifs sociaux réhabilités
- Les logements adaptés.

Les partenaires de la démarche étudient la possibilité de mobiliser toutes les opportunités de relogement, en inter bailleurs et en intercommunal, au service d'une plus grande mixité sociale dans les territoires. Les bailleurs pourront faire deux propositions simultanées afin d'accélérer la prise de décision.

A ce titre, le parc adapté, l'accession aidée et le parc en programmation des bailleurs dans le cadre du développement de l'offre globale, sont autant de solutions de relogement mobilisables en fonction des situations. Ainsi, chaque réservataire s'engage à étudier le relogement des ménages notamment issus des quartiers NPNRU, mais également à étudier, dans la limite de la part de son contingent dans le patrimoine démoli, la mobilisation de leur parc neuf pour une partie des relogements, sans perturber l'équilibre d'un premier peuplement (cf. I.B).

- Mobilisation des contingents

Après information préalable aux maires, le contingent du bailleur démolisseur sera mobilisé pour les relogements, notamment pour les relogements intercommunaux réalisés au sein de son parc.

En outre l'ensemble des contingents (Etat, SQY, bailleurs, Action logement...) sera mobilisé dans la limite de la part initiale de chacun dans le patrimoine démoli pour le relogement des ménages concernés par le NPNRU :

- **Les contingents SQY et communes** seront mobilisés dans la limite de leur part dans patrimoine démoli pour faciliter les relogements inter bailleurs. La Communauté d'Agglomération pourra déléguer aux communes concernées par un projet de démolition le contingent communautaire si celles-ci en font la demande dans la mesure où les ménages relogés répondent à l'orientation du rapprochement habitat-emploi (au moins un actif travaillant sur SQY) et dans la limite de la part de son stock de contingent dans le parc démoli
- **Le contingent Action Logement** sera sollicité dans la limite de sa part dans le patrimoine démoli et de l'asujettissement des ménages (cf. annexe D – Modalité de participation d'Action Logement Services au relogement).
- **Le contingent préfectoral** sera sollicité dans le cas où les ménages à reloger dans le cadre du NPNRU sont des ménages reconnus DALO ou prioritaires.

L'enquête sociale, réalisée en amont du lancement de l'opération, devra permettre d'identifier les publics pouvant bénéficier d'une mobilisation des contingents d'Action Logement et de la préfecture. Pour ces derniers, un travail de labellisation des ménages relevant du CCH (L441-1) devra être entrepris. Ce travail d'identification sera mené par le maître d'ouvrage de l'opération avec les réservataires afin de cibler les ménages pouvant être labellisés comme prioritaires.

4.2.

Modalité de propositions faites aux ménages

Objectifs : Mobiliser les instances partenariales adéquates afin de valider les propositions faites aux ménages

Pilote : Bailleur démolisseur (MOA de l'opération de relogement) en collaboration avec les membres de la commission partenariale locale

Partenaires : SQY, Communes, Interbailleurs, Équipe d'accompagnement (MOUS externalisée ou service du bailleur), partenaires sociaux intervenant dans l'accompagnement des ménages en grande difficulté

Modalités opérationnelles :

- **Mobilisation des instances de gouvernance**

La stratégie de relogement, présentée dans la présente charte, repose sur une dynamique partenariale forte et une volonté d'association des différents acteurs à l'opération de relogement dans une logique de transparence et de confiance réciproque entre les différentes parties prenantes du projet.

Afin de formaliser une proposition aux ménages qui s'inscrive dans cette dynamique, la gouvernance mise en œuvre, explicitée ci-dessus (cf. partie II.B Les instances opérationnelles de relogement) propose une association des partenaires notamment par le biais de la commission partenariale de relogement locale, principale instance opérationnelle de pilotage de la stratégie de relogement.

- **Organisation d'une visite avec le locataire**

Une fois la proposition définie par la commission partenariale locale, une visite du logement est organisée avec le référent relogement ayant suivi le ménage et un référent du bailleur qui reloge le ménage, en cas de relogement inter bailleurs. Dans le cas où le ménage exprime son refus lors de la visite du logement son dossier ne sera pas proposé en CAL.

Une visite est comptabilisée comme une proposition aux ménages. Même si le dossier n'est pas proposé en CAL, un refus après la visite est comptabilisé comme une proposition refusée par le ménage dans le cadre de la limite des 3 propositions de relogement par ménage.

Cette visite, en amont des CAL permet de confirmer l'adéquation entre l'offre sélectionnée et le souhait des locataires et permet également de sécuriser les propositions faites aux ménages.

- **Passage en CALEOL**

Le passage en CALEOL est obligatoire pour les ménages concernés par le relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Suite à la visite du logement, la commission d'attribution se réunit afin de valider la proposition qui sera notifiée au ménage à reloger. Conformément à l'article L353-15 du CCH, le bailleur a pour obligation de faire trois propositions au ménage concerné par le relogement. Les propositions comptabilisées à ce titre seront celles faites au ménage à la suite d'un passage en CALEOL après visite du logement.

4.3.

Acceptation de l'offre de relogement

Objectifs : Formaliser l'acceptation de l'offre par le ménage

Pilote : Bailleur démolisseur (MOA de l'opération de relogement) en collaboration avec les membres de la commission partenariale locale

Partenaires : Communes, Equipe d'accompagnement (MOUS externalisée ou service du bailleur), partenaires sociaux intervenant dans l'accompagnement des ménages en grande difficulté

Modalités opérationnelles :

La proposition de relogement est envoyée au ménage par courrier postal, suite à la décision prise en CAL. Le ménage dispose alors de dix jours après la réception du courrier pour faire une réponse écrite au bailleur d'origine. **Il est souhaitable qu'au moins une offre sur les trois propositions faites aux ménages soit hors QPV/et ou dans le neuf pour les ménages qui en auront formulés le souhait lors des enquêtes.**

- **En cas de refus**

Lors d'un refus de proposition de relogement, le ménage doit adresser le motif de son refus au bailleur de manière écrite. Le motif de ce refus doit faire l'objet d'un examen spécifique lors de la définition d'une deuxième proposition de relogement.

Un droit de recours à la médiation pourra être mis en place par les locataires qui souhaitent exprimer leurs désaccords et préciser leurs souhaits. Ce droit à la médiation pourra également être mis en œuvre par la commission partenariale de relogement locale dans le cas où il existe un besoin de médiation entre le bailleur et le ménage.

- **En cas de refus des trois offres de relogement**

Conformément à l'article L353-15 du CCH, le ménage concerné par le relogement se verra proposer trois opportunités de relogement. En accord avec le règlement, dans le cas de refus des deux premières propositions par le ménage, la troisième proposition est opposable au locataire.

La troisième proposition doit faire l'objet d'une étude préalable auprès des partenaires dans le cadre des instances de relogement.

Pour les cas présentant des difficultés identifiées, notamment les ménages suivis par une commission restreinte, cette dernière proposition devra lui être signifiée lors d'un rendez-vous conjoint entre le bailleur et la ville. Une information sur les droits et risques encourus en cas de refus devra être apportée au ménage dès le démarrage de l'opération de relogement et rappelée par courrier à partir du deuxième refus de la part du ménage. Dans le cas d'une troisième proposition de relogement, le congé est signifié en même temps que la proposition.

Si un refus est exprimé par le ménage à l'ensemble des propositions faites et après une démarche de négociation amiable, le bailleur pourra engager toutes poursuites légales visant à faire quitter les lieux voués à être démolis.

Objectifs : Accompagner le ménage dans son déménagement et assurer la prise en charge financière de celui-ci

Pilote : Bailleur démolisseur (MOA de l'opération de relogement), Bailleur relogant le ménage

Partenaires : Communes, Equipe d'accompagnement (MOUS externalisée ou service du bailleur), partenaires sociaux intervenant dans l'accompagnement des ménages en grande difficulté

Modalités opérationnelles :

○ **Prise en charge des frais liés au relogement**

- Le déménagement devra s'opérer dans des délais raisonnables

Après la signature du bail, le déménagement devra intervenir dans un délai de 1 mois.

- Le relogement ne devra rien coûter aux ménages

Dans le cadre du relogement lié aux opérations de renouvellement urbain, les partenaires s'engagent à ce que le déménagement lié à cette opération ne coûte rien aux ménages mais dans la limite d'un plafond de 4 500 € pour les LLS et 5 000 € dans le parc privé conventionné. Pour ce faire, ils s'engagent à prendre en charge les frais liés au déménagement à la charge du ménage.

Le déménagement en tant que tel est réalisé par une entreprise mandatée par le bailleur d'origine, en accord avec les obligations réglementaires (matériel adapté, personnel qualifié, garantie d'assurance et de recours). La prestation de déménagement comprend la fourniture des cartons, (l'emballage des objets est à la charge du locataire), le démontage des meubles et leur remontage, le transport de l'ensemble, la manutention du chargement et le déchargement. Une aide spécifique peut être apportée au locataire en cas d'incapacité physique à réaliser certaines tâches liées à son déménagement.

Lors du départ du locataire, un état des lieux et un relevé de compteur sont réalisés, permettant au bailleur de procéder à l'apurement des charges.

Aucun frais de caution ne sera demandé aux ménages relogés. La caution préexistante sera transférée en l'état.

- Modalité de prise en charge dans le cas spécifique de relogement inter bailleurs

Le remboursement du dépôt de garantie initial permettra au ménage de financer le nouveau dépôt de garantie. Ainsi, le bailleur d'origine procédera au remboursement du dépôt de garantie auprès du locataire qui aura la charge de faire le virement du nouveau dépôt de garantie au bailleur d'accueil.

Pour les locataires pouvant bénéficier du dispositif Fonds de Solidarité (FSL), le bailleur d'accueil prendra en charge la différence entre les deux montants. Il pourra s'appuyer sur des dispositifs existants comme le FSL afin de financer le différentiel.

Lorsque le dépôt de garantie demandé par le bailleur d'accueil est inférieur au dépôt de garantie d'origine, il appartiendra au bailleur d'origine de verser l'intégralité du dépôt de garanti au ménage, qui procédera au transfert de la somme demandée par le bailleur d'accueil.

Les frais liés aux ouvertures et fermetures des compteurs d'énergie et abonnements ainsi que les frais de transfert du courrier postal pendant 6 mois seront à la charge du bailleur d'origine.

Les travaux d'adaptation du logement (handicap, personnes âgées...) sont également pris en charge.

En cas de double relogement (dans le cadre d'une décohabitation ou d'un relogement temporaire précédent le relogement définitif), l'ensemble des frais feront l'objet d'une double prise en charge dans 4 500 € pour les LLS et 5 000 € dans le parc privé conventionné .

Par ailleurs, dans le cas d'un relogement inter bailleurs, le bailleur qui propose un logement fera suivre une copie de la proposition et du coupon-réponse au bailleur démolisseur.

o **L'accueil des ménages dans leur nouveau logement**

Les ménages relogés doivent être accueillis dans leur nouveau logement, après la signature du bail, en présence du personnel de l'agence du bailleur qui relogé et du référent relogement ayant accompagné le ménage durant l'opération.

Lors de l'entrée des locataires dans les nouveaux logements, un état des lieux doit être effectué. Dans le cas où le logement n'est pas neuf, le bailleur s'engage à réaliser une remise en état du logement, conformément aux standards de remise en location (travaux de nettoyage, révision des appareils sanitaires et vérification des installations électriques).

o **Sécurisation des logements à la suite d'un déménagement**

Durant toute la durée de l'opération de relogement, le bailleur s'engage à assurer aux locataires qui n'ont pas encore déménagé des conditions d'habitation normale dans le quartier en rénovation. Les sites devront être maintenus dans un état de sécurité satisfaisant. Le bailleur s'engage à réaliser une sécurisation des parties communes de la résidence et son entretien jusqu'au départ du dernier locataire.

Une condamnation systématique des logements libérés sera réalisée par le bailleur pour éviter les occupations indésirables sur site.

Les agents sociaux et les agents locaux de médiation renforceront également leur présence sur site.

Objectifs : Accompagner le ménage et favoriser son adaptation dans son nouvel environnement en cas de besoin identifié par les partenaires

Pilote : Bailleur démolisseur (MOA de l'opération de relogement) et Bailleur relogant le ménage

Partenaires : Communes, Equipe d'accompagnement (MOUS externalisée ou service du bailleur), partenaires sociaux intervenant dans l'accompagnement des ménages en grande difficulté

Modalités opérationnelles :

o **Proposer un accompagnement post relogement pour les ménages le nécessitant**

Le référent relogement du bailleur démolisseur ayant accompagné le ménage durant le processus de relogement s'engage à effectuer au moins une « visite de courtoisie » auprès des ménages relogés ayant nécessité un accompagnement renforcé dans le cadre de l'opération. Il pourra être accompagné lors de ces visites par un agent de proximité du bailleur qui reloge. Cette visite doit avoir lieu dans les six premiers mois après le relogement et doit permettre d'évaluer la satisfaction du ménage dans son nouveau logement et son adaptation dans ce nouvel environnement. Cette visite sera réalisée pour les ménages les plus fragiles, dont la nécessité de les accompagner dans leur nouveau logement aura été identifiée lors des instances partenariales (commission partenariale de relogement locale et/ou commission restreinte). Les modalités d'accompagnement post relogement seront également à définir lors de ces instances partenariales.

Cette visite peut être mutualisée avec l'enquête de satisfaction.

o **Réaliser une enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des ménages relogés**

Une enquête de satisfaction doit être réalisée auprès de l'ensemble des ménages, six mois après le relogement. L'enquête a pour objectif d'évaluer la satisfaction des ménages vis-à-vis du déroulement de l'opération de relogement et de leur accompagnement, mais également de leur niveau de satisfaction vis-à-vis de leur nouveau logement et de leur intégration dans leur nouvel environnement.

Cette enquête doit être réalisée pour l'ensemble des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, à l'échelle de l'intercommunalité, afin de pouvoir objectiver la qualité des relogements proposés sur l'ensemble de l'opération. Portée par le maître d'ouvrage de l'opération de relogement, une homogénéisation des grilles d'enquête entre les bailleurs devra être réalisée.

○ **Les cas spécifiques**

a. Modalités opérationnelles du relogement temporaire

Afin de permettre aux ménages de se voir offrir une offre de relogement correspondant à leurs souhaits et besoins, une offre de relogement temporaire peut leur être proposée. Cette pratique doit cependant rester exceptionnelle et encadrée par une proposition de relogement définitive.

Les ménages concernés par le relogement temporaire sont donc :

- a) Les ménages des immeubles voués à la démolition en attente d'un relogement dans le parc neuf qui n'est pas encore livré ;
- b) Les ménages concernés par une réhabilitation ou de restructuration lourde de leur résidence, qui réintégreront leur logement ou immeuble une fois les travaux réalisés.

La démarche doit être formalisée par écrit avec le locataire concerné par le relogement temporaire. Le double déménagement généré par l'opération de relogement temporaire sera pris en charge par le bailleur selon les mêmes modalités que celles explicitées ci-dessus concernant le relogement classique (cf. partie IV. 5. le déménagement)

b. Modalités opérationnelles du relogement pour les ménages en cas d'impayés

Les modalités de relogement des ménages faisant face à des situations d'impayés seront examinées dans le cadre des commissions restreintes afin que des solutions partenariales en accord avec les partenaires sociaux soient définies au cas par cas.

Annexes I: Les feuilles de route relatives au pilotage du relogement

Le Comité de suivi du Relogement à l'échelle Intercommunale

Nom de l'instance:

Comité de suivi territorial des relogements devenant commission de coordination une fois la CIA adoptée

Préambule : rappel des principes

La stratégie de relogement repose sur une dynamique partenariale forte et une volonté d'association des différents acteurs à l'opération de relogement dans une logique de transparence et de confiance réciproque entre les différentes parties prenantes du projet.

Elle est organisée à deux échelles :

- **Communale pour répondre au plus près des demandes des ménages qui souhaitent être relogés sur leur commune d'origine**
- **Intercommunale pour organiser la réponse collective aux demandes des ménages qui souhaitent être relogés en dehors de leurs communes et suivre le bon déroulement quantitatif et qualitatif du relogement sur le territoire**

Tous les réservataires et bailleurs présents sur le territoire participent au relogement des ménages concernés en fonction de leurs capacités respectives et tiennent compte des souhaits exprimés par les ménages lors des enquêtes sociales. Notamment, ils examinent et cherchent des solutions (y compris en inter-bailleurs et en inter-réservataires) pour les ménages qui souhaitent être relogés en dehors de leur commune d'origine (y compris hors SQY).

L'ensemble des communes et bailleurs, dans un principe de solidarité territoriale, sont ainsi susceptibles de participer au relogement des ménages en fonction de leur souhait. Cette contribution est cependant basée sur le volontariat et doit être parfaitement maîtrisée par les acteurs pilotes du relogement que sont les communes et les bailleurs.

SQY, en lien étroit avec les bailleurs et communes démolisseurs, est chargé de :

- Piloter le dispositif de gouvernance et ses instances, notamment les comités de suivi du relogement, comités techniques et comités de pilotage NPNRU
- Elaborer et tenir à jour un tableau commun des relogements effectués par chacun des réservataires, opération par opération. A la lumière de ce tableau de suivi, un bilan des relogements sera effectué chaque année pour transmission à la commission de coordination.
- Appuyer les bailleurs démolisseurs dans la mobilisation des partenaires, réservataires et bailleurs, dans le but de trouver des solutions de relogement hors commune d'origine et hors SQY.

I- Objectifs du Comité de suivi territorial de Relogement

Cette instance poursuivra plusieurs objectifs :

- **Suivre l'avancement des opérations de relogement au fur et à mesure de leurs engagements**, depuis les résultats de l'enquête sociale jusqu'à la satisfaction post-relogement des ménages ;
- **Partager au niveau intercommunal les résultats quantitatifs et qualitatifs des relogements effectivement réalisés**
Sur le plan quantitatif, il s'agira de rendre compte du rythme de relogement, du calendrier, de la mobilisation du contingent des différents réservataires, de la localisation des relogements.

Sur le plan qualitatif, il s'agira de suivre les objectifs inscrits dans la Charte en termes de relogements hors QPV, relogements dans le neuf et conventionné ou réhabilité depuis moins de 5 ans, de maintien du reste pour vivre...

- **L'examen des demandes de relogement qui n'auront pas trouvé de solutions dans les instances communales et la recherche de solutions de relogement par la solidarité inter-bailleurs et inter-réservataires, sur et en dehors du territoire de SQY.**

II - Pilotage et organisation

L'organisation et l'animation du comité de suivi de relogement intercommunal sera assuré par SQY. La fréquence de réunion du comité de suivi sera à minima trimestrielle. Elle pourra se réunir plus souvent, notamment en fonction des besoins remontants des instances communales.

Elle s'organisera selon le déroulé « type » suivant :

- **1^{ère} partie** : Bilan quantitatif et qualitatif à date de l'avancement du relogement à l'échelle de toutes les opérations en cours

SQY rend compte aux partenaires de l'avancement des relogements et des éventuelles difficultés rencontrées en partageant les résultats des relogements grâce à un outil partagé de suivi (RIME) et ce afin de s'assurer que les objectifs de la Charte soient respectés de manière globale. Actualisé périodiquement, il permet de connaître tout le long du processus de relogement :

- Le nombre, les caractéristiques et les souhaits des ménages à reloger,
 - Les situations difficiles et les besoins éventuels d'accompagnement,
 - D'identifier les logements à mobiliser hors commune d'origine,
 - De s'assurer des conditions positives de la mixité dans le logement mobilisé hors QPV.
- **2^{ème} partie (le cas échéant)** : Présentation des résultats de l'enquête sociale et du plan de relogement d'une nouvelle opération de relogement par le bailleur démolisseur
- 3^{ème} partie :**
- Présentation par les bailleurs démolisseurs des besoins en relogements hors communes des opérations en cours en vue de la mobilisation de l'inter bailleurs et inter réservataires en regard des besoins en relogement
 - Examens de situations concrètes relevées par les instances communales pour transmission au comité de suivi de relogement intercommunal
 - Echanges entre les différents acteurs et questions diverses

Composition du Comité de pilotage de relogement intercommunal :

- Président de SQY ou Vice-Président en charge de l'Habitat
- Les maires ou leurs représentants
- Le Directeur de l'Habitat et de la rénovation urbaine
- Le Chef de projet NPNRU
- La Chargée de mission mixité et peuplement
- DDT 78 (SHRU-ANRU)
- DDCS Directeur ou son représentant
- Communes : services en charge des attributions et/ou du relogement (CCAS, services logement ou urbanisme selon les organisations communales)
- Bailleurs sociaux démolisseurs et non démolisseurs (chefs d'agence et/ou chargée des attributions)
- Action Logement représentant territorial des Yvelines
- SIAO
- ADIL 78

Cette liste n'est pas exhaustive et peut à tout moment être modifiée en fonction éventuellement d'autres partenaires à mobiliser selon les situations.

III- Modalités opérationnelles de suivi de Relogement à l'échelle intercommunale

Dans cette instance, les partenaires s'engagent à examiner et à contribuer, en fonction de leurs possibilités, aux relogements des ménages.

La confidentialité des données relatives aux ménages sera de rigueur lors d'études de cas qui se révéleraient complexes à reloger et seront donc anonymisées.

Une procédure est mise en œuvre afin que les bailleurs démolisseurs en lien avec l'instance communale de relogement et SQY puissent solliciter les différents acteurs du relogement

Le bailleur démolisseur est le référent initial, il détient la responsabilité finale du relogement. Il est donc chargé de faire remonter à SQY et à la commune cible les besoins en relogement hors commune d'origine en amont du Comité de suivi territorial de Relogement, selon le process décrit ci-dessous.

Procédure relative à la mobilisation des contingents inter bailleurs et inter réservataires dans le cadre d'un besoin en relogement hors commune d'origine identifié par un bailleur démolisseur

Etape du relogement	Délai amont et aval du Comité de suivi
Si le bailleur démolisseur souhaite reloger sur une autre commune un ménage il doit avertir SQY et la commune ciblée afin que la situation du ménage leur soit connue avant toute proposition en commission d'attribution	J-10
Si le bailleur démolisseur ou un réservataire a identifié pour ce relogement le patrimoine d'un autre bailleur il doit en informer celui-ci en amont en lui fournissant les mêmes informations qu'à SQY et à la commune ciblée	J-10
Examen par la commune et/ou le bailleur et réservataire ciblée de la demande de relogement	J-10 à J+10

Examen de cette situation lors du Comité de suivi du Relogement et si accord de toutes les parties en amont -> validation de la proposition de candidature en CALEOL qui reste la commission souveraine	J
Délai dans lequel la commune ciblée doit se positionner auprès du bailleur démolisseur demandeur sur sa position sur le relogement demandé	J+5 à J+10

Si un bailleur souhaite reloger un ménage et qu'il a obtenu l'accord d'une commune autre que celle d'origine du ménage retenu et que celui-ci refuse la proposition ; alors le bailleur doit de la même manière fournir les informations relatives à la situation d'un autre ménage pouvant prétendre à ce relogement.

Le Comité technique du Relogement à l'échelle communale de Plaisir

Nom de l'instance: Comité technique de relogement

Préambule : rappel des principes

La stratégie de relogement repose sur une dynamique partenariale forte et une volonté d'association entre la commune et les bailleurs présents sur la commune à l'opération de relogement dans une logique de transparence et de confiance réciproque.

L'instance communale doit ainsi répondre au plus près aux demandes des ménages qui souhaitent être relogés sur la commune de Plaisir en raison de la démolition prévue sur le quartier du Valibout.

La commune de Plaisir et Les Résidences Yvelines Essonne sont les premiers acteurs participant au relogement des ménages en fonction de leur souhait. Cette contribution doit être parfaitement maîtrisée par les acteurs pilotes du relogement que sont la commune de Plaisir et Les Résidences Yvelines Essonne bailleur démolisseur mais également pouvoir s'appuyer sur le concours de tous les réservataires.

La commune de Plaisir et Les Résidences Yvelines Essonne bailleur démolisseur sont chargés de :

- Piloter et organiser le comité technique de relogement au niveau communal
- Recenser les besoins de relogement en fonction des résultats des enquêtes sociales (y compris ceux en décohabitation)
- Etudier les demandes des ménages et proposer leurs candidatures sur des logements qui seraient disponibles
- Elaborer et tenir à jour un tableau commun des relogements effectués (outil RIME) et le transmettre chaque mois à SQY.
- Solliciter le comité de suivi territorial des relogement (commission de coordination une fois la CIA adoptée) pour l'ensemble des relogements à réaliser hors de la commune de Plaisir et éventuellement pour des cas complexes.

I - Objectifs du Comité technique de Relogement

Cette instance poursuivra plusieurs objectifs :

- **Suivre l'avancement des opérations de relogement au fur et à mesure de leurs engagements**, depuis les résultats de l'enquête sociale jusqu'à la satisfaction post-relogement des ménages ;
- **Mettre en œuvre tous les moyens pour rendre possible l'ensemble des relogements à réaliser à l'échelle communale :**

Pour ce faire cette instance :

- Partagera les informations sur les situations individuelles des familles dans le respect de la confidentialité des échanges.
- Etudiera les situations individuelles et recherche des solutions de logement
- S'assurera du respect des évolutions du reste à charge
- Orientera si besoin vers les dispositifs adaptés.
- Mettra en place les mesures d'accompagnement adaptées

- Identifiera les situations de blocage avéré du relogement sur la commune, afin de saisir le comité de suivi territorial des relogements selon la procédure décrite dans la feuille de route de cette instance intercommunale

II - Pilotage et organisation

L'organisation et l'animation du comité technique de relogement communal sera assuré par la commune de Plaisir et Les Résidences Yvelines Essonne bailleur démolisseur.

La fréquence de réunion du comité de suivi sera à minima mensuelle.

Elle s'organisera selon le déroulé indicatif suivant :

1ère partie : Bilan quantitatif et qualitatif à date de l'avancement du relogement à l'échelle communale de Plaisir de l'opération en cours

Les Résidences Yvelines Essonne bailleur démolisseur et la commune de Plaisir rendront compte aux partenaires de l'avancement des relogements et des éventuelles difficultés rencontrées en partageant les résultats des relogements grâce aux résultats des enquêtes sociales et ce afin de s'assurer que les objectifs de relogement soient respectés. Actualisé périodiquement, un tableau de bord de suivi à l'échelle communale (outil RIME) permet de connaître tout le long du processus de relogement :

- Le nombre, les caractéristiques et les souhaits des ménages à reloger,
- Les situations difficiles et les besoins éventuels d'accompagnement,
- Les logements à mobiliser,
- Les conditions positives de la mixité dans le logement mobilisé.

2ème partie :

Présentation par Les Résidences Yvelines, bailleur démolisseur, et la commune des dossiers de relogement sur la commune, examen par le comité technique de relogement et validation de passage en CALEOL.

3ème partie :

Présentation par le bailleur démolisseur des besoins en relogements en dehors de la commune de Plaisir ou nécessitant la mobilisation de l'inter bailleurs

Composition du Comité technique de relogement communal de Plaisir :

- Service logement de Plaisir (responsable des attributions)
- Directrice du CCAS de Plaisir
- Les Résidences Yvelines Essonne (service attributions, Responsable programmes, chargée de relogement)
- I3F (service attributions, Responsable programmes, chargé de relogement)
- DDCS des Yvelines (responsable des attributions)
- DDT (responsable du relogement ANRU)
- Action Logement représentant territorial des Yvelines
- SQY -La Chargée de mission mixité et peuplement

Cette liste n'est pas exhaustive et peut à tout moment être modifiée en fonction éventuellement d'autres partenaires à mobiliser selon les situations.

III Modalités opérationnelles de suivi de Relogement à l'échelle communale

Dans cette instance, Les Résidences Yvelines Essonne, bailleur démolisseur, s'engage à mobiliser en fonction de ses possibilités, les logements sur la commune de Plaisir.

Une procédure est mise en œuvre afin que les bailleurs démolisseurs en lien avec l'instance communale de relogement puissent suivre le relogement.

Les Résidences Yvelines Essonne bailleur démolisseur est le référent initial, il détient la responsabilité finale du relogement. Il est donc chargé de faire remonter à la commune de Plaisir les besoins en relogement sur la commune en amont du Comité technique de Relogement, selon le process décrit ci-dessous.

Procédure relative à la mobilisation des réservataires et ou des autres bailleurs dans le cadre d'un besoin en relogement

2 cas de figure	Engagements du bailleur
1- Procédure de mobilisation des autres réservataires sur le patrimoine du bailleur démolisseur	Lorsque le bailleur démolisseur capte un logement réservé celui-ci devra en informer le réservataire en amont et dans le cadre des instances. Il devra veiller au fil de l'opération de relogement que la part des logements captés pour chaque réservataire n'outrepasse pas les engagements pris dans la Charte (au maximum part initiale du réservataire dans le patrimoine démoli, sauf pour le contingent préfectoral)
2- Procédure de mobilisation d'un autre bailleur par le bailleur démolisseur	Le bailleur démolisseur sollicite le bailleur non démolisseur qu'il a identifié pour un possible relogement et il lui demande son concours pour trouver une solution de relogement. Si cette mise à disposition est bien effectuée sur un contingent réservé, le bailleur démolisseur doit en informer également le réservataire. Le délai de réponse du bailleur non démolisseur est souhaitée dans un délai J+10

Si un bailleur souhaite reloger un ménage et que celui-ci refuse la proposition ; alors le bailleur doit de la même manière fournir les informations relatives à la situation d'un autre ménage pouvant prétendre à ce relogement.

Le Comité technique du Relogement à l'échelle communale de Trappes

Nom de l'instance: Comité technique de relogement

Préambule : rappel des principes

La stratégie de relogement repose sur une dynamique partenariale forte et une volonté d'association entre la commune et les bailleurs présents sur la commune à l'opération de relogement dans une logique de transparence et de confiance réciproque.

L'instance communale doit ainsi répondre au plus près aux demandes des ménages qui souhaitent être relogés sur la commune de Trappes. Les opérations recensées sur la commune de Trappes sont Square Camus (bailleur démolisseur VALOPHIS), Cité nouvelle (bailleur démolisseur ICF LA SABLIERE), Barbusse (bailleur démolisseur I3F).

La commune et les bailleurs démolisseurs sont les premiers acteurs participant au relogement des ménages en fonction de leur souhait. Cette contribution doit être parfaitement maîtrisée par les acteurs pilotes du relogement que sont la commune de Trappes et les bailleurs démolisseurs mais également pouvoir s'appuyer sur le concours de tous les réservataires.

Les bailleurs démolisseurs et la commune de Trappes sont chargés de :

- Piloter et organiser le comité technique de relogement au niveau communal
- Recenser les besoins de relogement en fonction des résultats des enquêtes sociales
- Evaluer les capacités pour chaque bailleur démolisseur de son potentiel de relogement sur la commune
- Recenser les besoins de relogement pour les décohabitations
- Elaborer et tenir à jour un tableau commun des relogements effectués par chacun des réservataires, opération par opération. A la lumière de ce tableau de suivi, un bilan des relogements sera effectué chaque mois pour transmission à SQY.

I - Objectifs du Comité technique de Relogement

Cette instance poursuivra plusieurs objectifs :

- **Suivre l'avancement des opérations de relogement au fur et à mesure de leurs engagements**, depuis les résultats de l'enquête sociale jusqu'à la satisfaction post-relogement des ménages ;
- **Mettre en œuvre tous les moyens pour rendre possible l'ensemble des relogements à réaliser à l'échelle communale :**

Pour ce faire cette instance :

- Partagera les informations sur les situations individuelles des familles dans le respect de la confidentialité des échanges.
- Etudiera les situations individuelles et recherche des solutions de logement
- S'assurera du respect des évolutions du reste à charge
- Orientera si besoin vers les dispositifs adaptés.
- Mettra en place les mesures d'accompagnement adaptées

- Identifiera les situations de blocage avéré du relogement sur la commune, afin de saisir le comité de suivi territorial des relogements selon la procédure décrite dans la feuille de route de cette instance intercommunale

II- Pilotage et organisation

L'organisation et l'animation du comité technique de relogement communal sera assuré par la commune de Trappes et les bailleurs démolisseurs.

La fréquence de réunion du comité de suivi sera à minima mensuelle.

Elle s'organisera selon le déroulé indicatif suivant :

1^{ère} partie : Bilan quantitatif et qualitatif à date de l'avancement du relogement à l'échelle communale de Trappes de toutes les opérations en cours

Les bailleurs démolisseurs et la commune de Trappes rendront compte aux partenaires de l'avancement des relogements et des éventuelles difficultés rencontrées en partageant les résultats des relogements grâce aux résultats des enquêtes sociales et ce afin de s'assurer que les objectifs de relogement soient respectés. Actualisé périodiquement, un tableau de bord de suivi à l'échelle communale (outil RIME) permet de connaître tout le long du processus de relogement :

- Le nombre, les caractéristiques et les souhaits des ménages à reloger,
- Les situations difficiles et les besoins éventuels d'accompagnement,
- D'identifier les logements à mobiliser,
- De s'assurer des conditions positives de la mixité dans le logement mobilisé.

2^{ème} partie : Présentation par les bailleurs démolisseurs et la commune des dossiers de relogement, examen par le comité technique de relogement et validation de passage en CALEOL.

3^{ème} partie : Présentation par les bailleurs démolisseurs des besoins en relogements en dehors de la commune de Trappes ou nécessitant la mobilisation de l'inter bailleurs

Composition du Comité technique de relogement communal :

- Direction du service logement (services en charge des attributions et/ou du relogement CCAS)
- Référent ANRU de la ville de Trappes
- VALOPHIS (service attributions, Responsable programmes, chargée de relogement)
- ICF LA SABLIERE (service attributions, Responsable programmes, chargée de relogement)
- I3F (service attributions, Responsable programmes, chargée de relogement)
- Action Logement représentant territorial des Yvelines
- Le Lien Yvelinois
- La Chargée de mission mixité et peuplement

Cette liste n'est pas exhaustive et peut à tout moment être modifiée en fonction éventuellement d'autres partenaires à mobiliser selon les situations.

III- Modalités opérationnelles de suivi de Relogement à l'échelle communale

Dans cette instance, les bailleurs démolisseurs s'engagent à mobiliser en fonction de leurs possibilités, les logements sur la commune de Trappes.

Une procédure est mise en œuvre afin que les bailleurs démolisseurs en lien avec l'instance communale de relogement puissent suivre le relogement.

Les bailleurs démolisseurs sont les référents initiaux, ils détiennent la responsabilité finale du relogement. Ils sont donc chargés de faire remonter à la commune de Trappes les besoins en relogement sur la commune en amont du Comité technique de Relogement, selon le process décrit ci-dessous.

Procédure relative à la mobilisation des réservataires et ou des autres bailleurs dans le cadre d'un besoin en relogement

2 cas de figure	Engagements du bailleur
1. Procédure de mobilisation des autres réservataires sur le patrimoine du bailleur démolisseur	Lorsque le bailleur démolisseur capte un logement réservé celui-ci devra en informer le réservataire en amont et dans le cadre des instances. Il devra veiller au fil de l'opération de relogement que la part des logements captés pour chaque réservataire n'outrepasse pas les engagements pris dans la Charte (au maximum part initiale du réservataire dans le patrimoine démoli, sauf pour le contingent préfectoral)
2. Procédure de mobilisation d'un autre bailleur par le bailleur démolisseur	Le bailleur démolisseur sollicite le bailleur non démolisseur qu'il a identifié pour un possible relogement et il lui demande son concours pour trouver une solution de relogement. Si cette mise à disposition est bien effectuée sur un contingent réservé, le bailleur démolisseur doit en informer également le réservataire. Le délai de réponse du bailleur non démolisseur est souhaitée dans un délai J+10

Si un bailleur souhaite reloger un ménage et que celui-ci refuse la proposition ; alors le bailleur doit de la même manière fournir les informations relatives à la situation d'un autre ménage pouvant prétendre à ce relogement.

Le Comité technique du Relogement à l'échelle communale de la Verrière

Nom de l'instance : Comité technique de relogement

Préambule : rappel des principes

La stratégie de relogement repose sur une dynamique partenariale forte et une volonté d'association entre la commune et les bailleurs présents sur la commune à l'opération de relogement dans une logique de transparence et de confiance réciproque.

L'instance communale doit ainsi répondre au plus près aux demandes des ménages qui souhaitent être relogés sur la commune de La Verrière en raison des démolitions prévues sur la résidence Bois de l'Etang.

La commune et SEQENS sont les premiers acteurs participant au relogement des ménages en fonction de leur souhait. Cette contribution doit être parfaitement maîtrisée par les acteurs pilotes du relogement que sont la commune de la Verrière et le bailleur SEQENS mais également pouvoir s'appuyer sur le concours de tous les réservataires.

La commune de La Verrière et SEQENS sont chargés de :

- Piloter et organiser le comité technique de relogement au niveau communal
- Recenser les besoins de relogement en fonction des résultats des enquêtes sociales (y compris ceux en décohabitation)
- Etudier les demandes des ménages et proposer leurs candidatures sur des logements qui seraient disponibles
- Elaborer et tenir à jour un tableau commun des relogements effectués (outil RIME) et le transmettre chaque mois à SQY.
- Solliciter le comité de suivi territorial des relogement (commission de coordination une fois la CIA adoptée) pour l'ensemble des relogements à réaliser hors de la commune de la Verrière et éventuellement pour des cas complexes.

I - Objectifs du Comité technique de Relogement

Cette instance poursuivra plusieurs objectifs :

- **Suivre l'avancement des opérations de relogement au fur et à mesure de leurs engagements**, depuis les résultats de l'enquête sociale jusqu'à la satisfaction post-relogement des ménages ;
- **Mettre en œuvre tous les moyens pour rendre possible l'ensemble des relogements à réaliser à l'échelle communale :**

Pour ce faire cette instance :

- Partagera les informations sur les situations individuelles des familles dans le respect de la confidentialité des échanges.
- Etudiera les situations individuelles et recherche des solutions de logement
- S'assurera du respect des évolutions du reste à charge
- Orientera si besoin vers les dispositifs adaptés.

- Mettra en place les mesures d'accompagnement adaptées
- Identifiera les situations de blocage avéré du relogement sur la commune, afin de saisir le comité de suivi territorial des relogements selon la procédure décrite dans la feuille de route de cette instance intercommunale

II - Pilotage et organisation

L'organisation et l'animation du comité technique de relogement communal sera assuré par la commune de La Verrière et SEQENS le bailleur démolisseur.

La fréquence de réunion du comité de suivi sera à minima mensuelle.

Elle s'organisera selon le déroulé indicatif suivant :

1ère partie : Bilan quantitatif et qualitatif à date de l'avancement du relogement à l'échelle communale de La Verrière de toutes les opérations en cours

SEQENS bailleur démolisseur et la commune de La Verrière rendront compte aux partenaires de l'avancement des relogements et des éventuelles difficultés rencontrées en partageant les résultats des relogements grâce aux résultats des enquêtes sociales et ce afin de s'assurer que les objectifs de relogement soient respectés. Actualisé périodiquement, un tableau de bord de suivi à l'échelle communale (outil RIME) permet de connaître tout le long du processus de relogement :

- Le nombre, les caractéristiques et les souhaits des ménages à reloger,
- Les situations difficiles et les besoins éventuels d'accompagnement,
- Les logements à mobiliser,
- Les conditions positives de la mixité dans le logement mobilisé.

2ème partie :

Présentation par SEQENS, bailleur démolisseur, et la commune des dossiers de relogement sur la commune, examen par le comité technique de relogement et validation de passage en CALEOL.

3ème partie :

Présentation par le bailleur démolisseur des besoins en relogements en dehors de la commune de La Verrière ou nécessitant la mobilisation de l'inter bailleurs.

Composition du Comité technique de relogement communal de la Verrière :

- Service logement de La Verrière
- Direction du CCAS de la Verrière
- SEQENS (service attributions, Responsable programmes, chargée de relogement)
- Les Résidences Yvelines Essonne (service attributions, Responsable programmes, chargée de relogement)
- Action Logement représentant territorial des Yvelines
- La Chargée de mission mixité et peuplement

Cette liste n'est pas exhaustive et peut à tout moment être modifiée en fonction éventuellement d'autres partenaires à mobiliser selon les situations.

III -Modalités opérationnelles de suivi de Relogement à l'échelle communale

Dans cette instance, SEQENS s'engage à mobiliser en fonction de ses possibilités, les logements sur la commune de La Verrière.

Une procédure est mise en œuvre afin que SEQENS en lien avec l'instance communale de relogement puissent suivre le relogement.

SEQENS est le référent initial, il détient la responsabilité finale du relogement. Il est donc chargé de faire remonter à la commune de La Verrière les besoins en relogement sur la commune en amont du Comité technique de Relogement, selon le process décrit ci-dessous.

Procédure relative à la mobilisation des réservataires et ou des autres bailleurs dans le cadre d'un besoin en relogement

2 cas de figure	Engagements du bailleur
1. Procédure de mobilisation des autres réservataires sur le patrimoine du bailleur démolisseur	Lorsque le bailleur démolisseur capte un logement réservé celui-ci devra en informer le réservataire en amont et dans le cadre des instances. Il devra veiller au fil de l'opération de relogement que la part des logements captés pour chaque réservataire n'outrepasse pas les engagements pris dans la Charte (au maximum part initiale du réservataire dans le patrimoine démoli, sauf pour le contingent préfectoral)
2. Procédure de mobilisation d'un autre bailleur par le bailleur démolisseur	Le bailleur démolisseur sollicite le bailleur non démolisseur qu'il a identifié pour un possible relogement et il lui demande son concours pour trouver une solution de relogement. Si cette mise à disposition est bien effectuée sur un contingent réservé, le bailleur démolisseur doit en informer également le réservataire. Le délai de réponse du bailleur non démolisseur est souhaitée dans un délai J+10

Si un bailleur souhaite reloger un ménage et que celui-ci refuse la proposition ; alors le bailleur doit de la même manière fournir les informations relatives à la situation d'un autre ménage pouvant prétendre à ce relogement.

Annexes II

A) Le cadre financier des relogements (extrait du Règlement Général de l'ANRU)

a. L'indemnité de minoration de Loyer

L'**indemnité de minoration de loyer** correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménages relogés de façon définitive :

Typologie	Montant forfaitaire
T1/T2	2 000 euros
T3	6 000 euros
T4 et +	8 000 euros

Pour l'obtention de ces indemnités pour minoration de loyer, deux conditions doivent être respectées :

- Le relogement définitif est réalisé dans le parc de logements locatifs sociaux neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du CCH

Le relogement temporaire pourra également être un levier mis en œuvre afin de permettre un relogement définitif dans le neuf, selon les conditions détaillées à l'article IV.D.a. de la présente charte.

b. Le forfait relogement

Le **forfait relogement**, pris en compte en dépense dans l'assiette de subvention d'une opération de démolition et/ou de requalification lourde de logements locatifs sociaux, s'élève à **4500 euros par ménages** qu'il soit titulaire ou décohabitant. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses liées à l'enquête sociale, les frais de déménagement et d'installation du ménage dans son nouveau logement, y compris les travaux ou aménagements éventuels, ainsi que l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement.

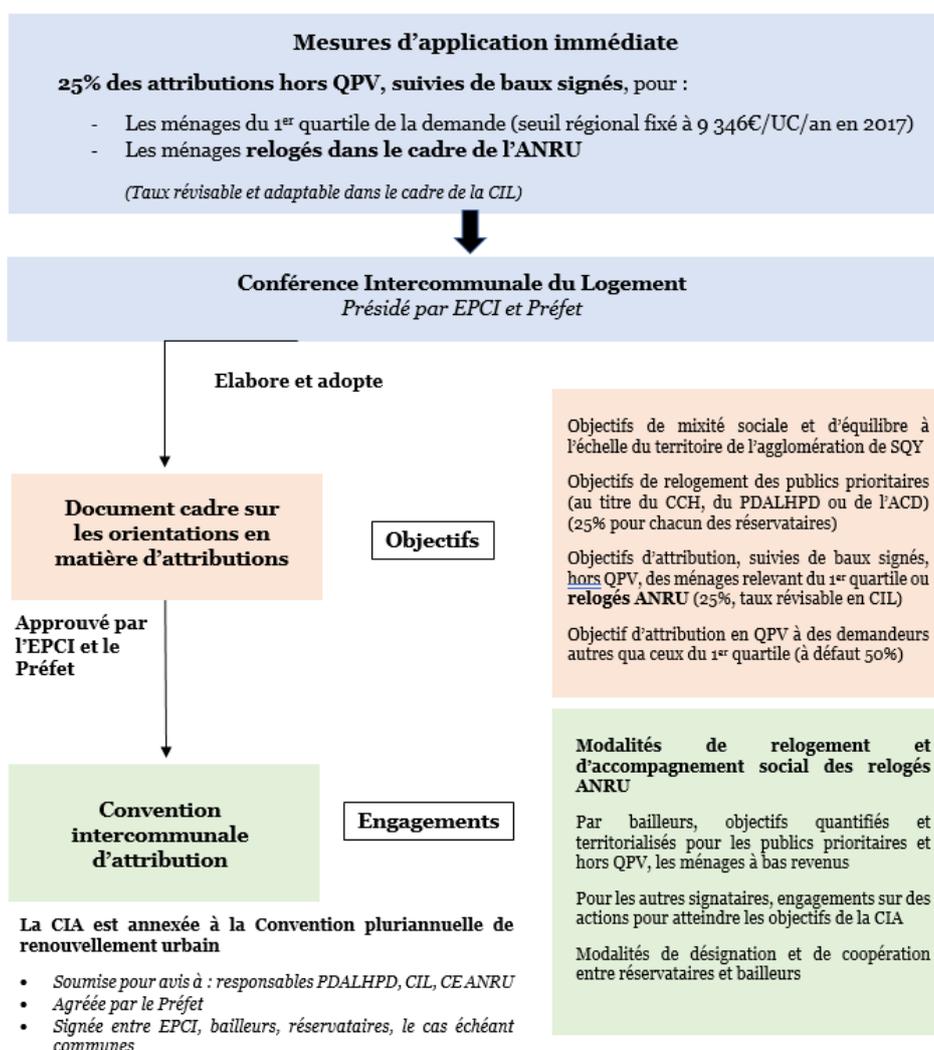
L'attribution des forfaits relogement s'effectue sur justification du plan de relogement validé par le délégué territorial de l'ANRU et produit à minima en amont de la demande de subvention puis lors de la demande de solde de la subvention pour l'opération concernée.

La prise en compte des relogements s'effectue à la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir délivrée par la Préfecture, ou à la date du comité d'engagement, ou à celle de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des projets non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'ANRU, si elles sont postérieures au PCDD.

B) Articulation entre la charte intercommunale de relogement et la stratégie intercommunale d'attribution

Le Règlement général de l'ANRU affiche son ambition d'intégrer les projets soutenus dans le cadre du NPNRU avec les objectifs définis dans les contrats de ville et les nouvelles politiques intercommunales d'attributions.

Les relogements générés par les projets de renouvellement urbain font partie prenante des attributions de logements sociaux. Ils s'inscrivent dans le cadre réglementaire et institutionnel défini par les lois de réforme territoriale (MAPTAM et NOTRe) ainsi que celles sur la politique de la ville et les politiques d'attributions (lois Lamy, ALUR, Egalité et Citoyenneté). Les objectifs de relogement doivent également contribuer et être cohérents avec les objectifs d'attributions de logements sociaux. La charte de relogement de Saint-Quentin-en-Yvelines intervient donc en articulation des attendus de l'ANRU en matière de relogement explicité précédemment mais également des travaux de la CIL, où la charte préfigure les engagements en matière de relogement qui seront également explicités dans les documents-cadre et CIA en cours d'élaboration par de l'agglomération.



C) Modalité de participation d'Action Logement Services au relogement

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

À ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose, situé sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, 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 accord⁵.

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.

D) Règles de calcul : Rappel des calculs du reste à charge, taux d'effort et du reste pour vivre

Reste à charge :

Le reste à charge représente le coût effectif d'un logement pour un ménage. Le calcul tel que défini par le règlement général de l'ANRU est le suivant :

$$\text{Loyer} + \text{Charges} - \text{APL}$$

Taux d'effort :

Le taux d'effort est l'effort financier consenti par les ménages pour se loger.

Il s'agit du rapport entre le reste à charge et les ressources mensuelles du ménage. Les ressources prises en compte dans le calcul du taux d'effort sont la moyenne des ressources mensuelles calculées suivant les ressources des trois derniers mois précédant l'enquête sociale, déduction faite des ressources exceptionnelles perçues.

$$(\text{Reste à charge} / \text{ressources mensuelles}) \times 100$$

⁵ La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Reste pour vivre :

Le reste pour vivre permet de mesurer le revenu disponible d'un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement. Cet indicateur doit s'apprécier au regard de la composition du ménage exprimé en unité de consommation et ramené à un montant journalier.

Défini par l'AORIF, le calcul du reste pour vivre en Ile-de-France se calcul comme suit :

$$[(\text{Ressources totales} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL})) / \text{UC}] / \text{jours}$$

Il s'agit donc de calculer les ressources du ménage moins les charges liées au logement par mois, divisées par le nombre d'unité de consommation et divisé par le nombre de jour de la période défini pour le calcul.