

Charte de relogement des locataires de la résidence sise 1 à 3ter rue Oudiné – 75013 PARIS

Entre :

La Ville de Paris ;

L' tat ;

Le bailleur, Elogie-Siemp ;

Les représentants de l'Amicale du groupe Chevaleret- Oudiné (C.N.L);



Rappel des références réglementaires :

- Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L.353-15, L.441-1, L.441-2-1, L.442-6 et L.621-2 ;
- Loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 44 quater ;
- Loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 70 et 88 ;
- règlement général de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) relatif au nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) du 16 juillet 2015.

PRÉAMBULE

La loi Égalité-Citoyenneté du 27 janvier 2017 impose la création à Paris d'une conférence du logement et l'adoption, dans ce cadre, d'orientations stratégiques relatives à la politique d'attribution de logements sociaux. La stratégie de relogement des ménages relevant des opérations de renouvellement urbain **est l'un des axes de ces orientations.**

Une fois approuvées, ces orientations sont déclinées dans une convention d'attribution qui définit les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain inscrites dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Ce cadre s'inscrit dans une logique partenariale et vise à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages, en appliquant les principes suivants :

- Offrir des parcours résidentiels ascendants aux ménages ;
- Réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion
- Contribuer à l'accroissement de la mixité sociale à l'échelle parisienne afin de permettre aux ménages relogés dans le cadre du NPNRU d'accéder à l'ensemble du parc social parisien et de favoriser l'accès aux ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) ;
- Préparer et conduire les opérations de relogement nécessaires dans de bonnes conditions pour les locataires ;
- Assurer une bonne connaissance par les locataires de leurs droits et devoirs, la confidentialité des processus de relogement ainsi que le traitement équitable de chacune des situations particulières ;
- Proposer aux ménages à reloger dans le cadre des opérations NPNRU, un accompagnement social adapté à leurs besoins et à leur situation ;
- Formaliser un plan de relogement définissant la participation du bailleur et des réservataires signataires de la présente charte.

La présente charte constitue un document opérationnel visant à encadrer les conditions de relogement des ménages concernés par l'opération de démolition.
De plus durant toute l'opération de relogement, la société Elogie-Siemp continuera à maintenir en bon état d'entretien l'immeuble (propreté des parties communes et fonctionnement des équipements) et ceci sans augmentation des charges locatives.
Les sur entretien éventuels seront pris en charge par le bailleur.

1- Objet et champ d'application

La présente charte a vocation à définir les principes de mise en œuvre du relogement que les signataires s'engagent à respecter. Ces principes sont définis de manière partenariale entre l'État, la Ville de Paris, et Elogie-Siemp.

En application du règlement général de l'ANRU applicable au NPNRU et de la loi Egalité-Citoyenneté, cités en préambule, et dans l'attente de conclusion d'une convention d'attribution, la présente charte constitue pour ses signataires, la formalisation de leur stratégie en vue du relogement les occupants des logements concernés.

2- Les quartiers et opérations concernées par le relogement

2-1 Les quartiers d'intervention de l'ANRU

Sur proposition de la Ville de Paris, porteur du projet de renouvellement urbain, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a retenu les quartiers suivants :

Au titre des projets d'intérêt national : les portes du vingtième (Paris 20ième arrondissement)

Au titre des projets d'intérêt régional :

- **Bédier – Oudiné (Paris 13^{ème} arrondissement).**
- Goutte d'Or sud (Paris 18^{ème} arrondissement)
- Les Portes du dix-huitième (Paris 18^{ème} arrondissement)
- Les Orgues de Flandres (Paris 19^{ème} arrondissement).

2-2 L'opération nécessitant le relogement

Dans le cadre du NPNRU sur Bédier-Oudiné-Chevaleret, la démolition de la barre Oudiné, comprenant 72 logements, vise à désenclaver le quartier et à permettre des opérations de diversification sociale et fonctionnelle après remembrement foncier.

3- Les instances du pilotage, du suivi et de l'évaluation du relogement

3 niveaux :

- **Le comité de pilotage annuel qui sera remplacé par la Conférence du Logement.**
- **Le comité technique.**
- **Le comité de suivi.**

3-1 Le comité de pilotage

Le comité de pilotage réunit les représentants de l'ensemble des signataires ainsi que, des Mairies d'arrondissement des quartiers ANRU de la présente charte. Il est piloté par le représentant de la Ville et le représentant de l'État. Il se réunit 1 fois par an. Il est remplacé par la Conférence du Logement dès sa création.

Il est informé de l'état d'avancement des différents plans de relogement et les confronte avec le calendrier des opérations de démolition et de reconstitution.

Il s'assure du respect des engagements des différents partenaires de la charte de relogement.

3-2 Le comité technique

Le comité technique réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte, des Mairies d'arrondissement concernées ainsi que du Service Social de Proximité de l'arrondissement concerné (Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris), voire de la Direction Sociale de Territoire Nord, Ouest ou Est (DASES- Ville de Paris) lorsque des besoins de coordination de plusieurs services sociaux sont identifiés.

Il est l'instance de pilotage opérationnel. Il veille à la bonne application de la charte et coordonne le processus de relogement.

Il permet également de suivre l'avancée du plan de relogement par opération.

Dans le cas de la mise en œuvre des relogements à l'échelle inter-bailleurs, et afin de faciliter les échanges inter-bailleurs et de réaliser les opérations de relogement dans le respect des échéances prévues, le comité technique valide pour chaque opération de démolition un plan de relogement fixant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires, dans le respect des engagements de chacun, rappelés à l'article 10 de la présente charte.

Ce comité est le lieu de partage entre bailleurs et réservataires des situations de blocage nécessitant la mise en place de propositions de logements inter-bailleurs et inter-réservataires. Ces discussions s'appuient sur les situations difficiles identifiées par les bailleurs sociaux et regroupées sur des bases de données partagées entre les différents partenaires de la présente charte. Il se réunit tous les 3 mois.

3-3 Le comité de suivi

Le comité de suivi réunit les représentants de l'ensemble de la présente charte et se tient à une fréquence trimestrielle. Lors de cette instance, un bilan d'étape des relogements est présenté (relogements effectués, niveau d'avancement des relogements, nombre de propositions effectuées, ...).

Concernant les relogements de l'immeuble « Oudiné », un comité de suivi local sera mis en place. Ce comité se réunira tous les trimestres en présence de la Mairie du 13^{ème}, des représentants des locataires, de la MOUS et d'Elogie-Siemp. Lors de cette instance, un bilan d'étape des relogements est présenté (relogements effectués, niveau d'avancement des relogements, nombre de propositions effectuées, ...).

4- Les principes de concertation et de communication

Références réglementaires :

- Loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment ses articles 44, 44 ter et 44 quater ;

Le bailleur est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires de l'immeuble voué à la démolition. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation peut également être menée avec les Conseils citoyens, en complément de celle menée avec les représentants des locataires.

La concertation avec les locataires et leurs associations représentatives vise à les informer régulièrement des conditions relatives à l'opération de relogement, en amont et tout au long de la procédure.

5- Éligibilité des ménages au relogement

La composition familiale dont il est tenu compte est celle déclarée lors de l'enquête sociale. Toutes modifications dans la composition familiale ou relative à l'emploi doit être portées à la connaissance de l'équipe de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) et du bailleur.

5-1 Locataires en titre

Il s'agit des locataires disposant d'un bail valide en cours, sans procédure contentieuse, justifiant de leur titre de location et identifiés par l'enquête sociale préalable à l'opération de démolition. Les locataires en titre bénéficient d'un droit au relogement. Pour garantir le relogement de ces locataires, les signataires de la présente charte s'engagent à mobiliser une partie de leurs droits de réservation / logements dans les conditions définies à l'article 10,

5-2 Décohabitants

Sont considérés comme décohabitants les personnes liées au titulaire du bail (ascendants directs, descendants directs) dont le logement constituait la résidence principale (adresse avis d'imposition du logement concerné par la démolition).

En raison de la tension dans l'accès au logement social sur Paris, illustrée par le nombre de demandeurs de logements sociaux dans la capitale (200 000) et le taux de rotation de 4% constaté à l'échelle parisienne, les partenaires signataires de la présente charte, **traiteront les demandes de décohabitations dans le cadre des dispositifs d'attributions de droit commun.**

Les aménagements de loyers prévus dans cette charte (art 7.3) ne sont pas applicables aux décohabitants, l'attribution de logement aux décohabitants étant **une attribution de droit commun.**

A cet effet, le référent chargé de l'accompagnement social défini à l'article 6 s'attachera à informer et orienter les décohabitants vers les solutions les plus adaptées à leur situation.

Le relogement du décohabitant devra être réalisée idéalement conjointement avec le relogement du/des locataire(s) en titres.

Le relogement du décohabitant s'effectuera entre autre sous ces conditions :

- Le bailleur proposera à chaque décohabitant une seule proposition de relogement
- Le déménagement ne sera pas pris en charge financièrement par le bailleur

Dans le cadre du recours aux dispositifs de droit commun et afin de tenir compte de la diversité des orientations ou conditions d'accès aux logements sociaux réservés ou gérés par les partenaires signataires (règles de mobilisation des droits de réservation définies par le CCH ou les organes de gouvernance de chacun), l'article 10 de la présente charte précise les engagements de chaque signataire.

En opportunité, les situations de blocage seront portées à la connaissance du comité technique pour arbitrage par les partenaires comme indiqué au 3-2.

La typologie proposée aux décohabitants est la suivante :

- Isolé : T1
- Couple : T2
- Isolé ou couple avec 1 enfant : T2
- Isolé ou couple avec 2 enfants : T3
- Isolé avec 3 enfants : T3

5-3 Les hébergés

Les personnes hébergées ou les occupants sans droit ni titre ne sont pas éligibles au relogement au titre de décohabitant.

6- L'enquête sociale et l'accompagnement des ménages concernés par le relogement

Le bailleur démolisseur réalise un diagnostic social et assure un travail d'accompagnement social des ménages résidant dans les logements voués à la démolition. Ce travail a débuté lors du lancement opérationnel par l'organisation de la réunion publique du 4 mars 2019. A cette fin, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été mise en place et assurera les missions suivantes :

6-1 Missions préalables au relogement :

- Réaliser un diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés :
 - Composition familiale ;
 - Âge des occupants ;
 - Situation par rapport à l'emploi avec identification du nom de l'employeur et du lieu principal de travail ;
 - Identification des locataires agents de la fonction publique quel que soit leur statut et de leurs ministères de rattachement ;
 - Ancienneté dans l'immeuble et attachement au quartier ;
 - Ressources et situation financière (identification le cas échéant des situations d'endettement) ;
 - Situation budgétaire (taux d'effort, reste à vivre par unité de consommation, reste à charge par ménage) ;
 - Capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel environnement.
- Détecter les ménages dont les situations peuvent comprendre des freins au relogement du fait :
 - De leur taille ;
 - De plusieurs demandes de logement au sein du ménage
 - De la présence d'impayés ;
 - D'une procédure contentieuse ;
 - D'une situation de handicap ;
- Identifier les besoins des locataires quant à leur relogement
 - quartier ;
 - typologies ;
 - décohabitation ;
 - rapprochement domicile-travail ;
 - contraintes en termes d'accessibilité ou d'aménagement spécifique.
- S'assurer de la formalisation du dossier de demande de logement social des ménages et de son renouvellement, accompagner les familles le cas échéant.

6-2 Assurer le suivi personnalisé des situations familiales

En s'appuyant notamment sur la MOUS, le bailleur doit,

- Assurer l'accueil et l'information des familles tout au long de l'opération ;
- Accompagner les familles concernées par un relogement dans l'identification des opportunités et ressources mobilisables à l'extérieur du quartier. Cet accompagnement doit permettre aux familles concernées de se projeter dans l'ensemble du parc, et d'y accepter une offre de logement ;
- Pour les ménages décohabitants, les orienter vers les dispositifs de droit commun adaptés à leur situation et les accompagner dans leurs démarches ;
- Prendre en charge l'aide aux démarches administratives des familles concernant le relogement ;
- Accompagner les familles lorsqu'elles reçoivent une proposition individualisée de relogement ;
- Mettre en œuvre les propositions individualisées de relogement ;
- Pour les ménages les plus fragiles, le bailleur fera le lien avec un référent au sein du service social de proximité ;
- Assurer une information et une aide aux démarches par exemple lors de rendez-vous individualisés ;
- Organiser la visite du logement proposé avec chaque ménage pour discuter de cette proposition en connaissance de cause et l'aider à prendre sa décision ;
- Définir les éventuelles adaptations à apporter au logement dans les situations de handicap ou de vieillissement ;
- Aider à la constitution du dossier en vue du passage en commission d'attribution (s'assurer de la complétude du dossier) ;
- Réaliser si nécessaire un suivi auprès du locataire après le relogement (3 mois) par des visites des familles en lien avec le service social de proximité.

7- Les modalités du relogement

Références réglementaires :

- Articles L.353-15 (logements non conventionnés des organismes HLM), L.442-6 (logements conventionnés des organismes HLM) et L.481-3 (logements conventionnés des SEM) du CCH : conditions de relogement en cas de démolition
- Article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires : le logement proposé doit être proposé dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le logement voué à démolition
- Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : le logement proposé par le bailleur doit être en bon état d'habitabilité et remplir les conditions d'hygiène normales
- Article 61 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : le locataire ayant refusé 3 offres de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux

A partir des situations individuelles établies lors de l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement sont relogés en tenant compte, autant que possible, de leurs souhaits, de leurs besoins de relogement et en favorisant, les relogements hors des QPV.

Compte-tenu de la situation sociale et de durée d'occupation de leur logement actuel, un très grand nombre de locataires souhaitent rester sur l'ensemble immobilier situé en QPV. Ainsi des propositions de relogements sur l'immeuble « Chevaleret » seront réalisées.

7-1 Le parcours résidentiel ascendant

Un parcours résidentiel vise à répondre à au moins un des critères suivants :

- Proposition de relogements qui répondent à la demande faite lors de l'enquête sociale par la MOUS en tenant compte des capacités financières du ménage ;
- Proposition de logement dans le neuf ou les programmes récents (conventionnés depuis moins de cinq ans), dans la limite des capacités financières du ménage et des possibilités en termes de typologie sur les nouveaux programmes livrés ;
- Proposition de logement qui permet au ménage de réduire son temps de transport vers son lieu de travail ;
- Relogement prioritaire hors d'un quartier politique de la ville.

7-2 La localisation du logement

En application de la loi du 1^{er} septembre 1948, le logement proposé doit être situé soit dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes soit dans les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le logement voué à démolition.

Toutefois, un logement peut être proposé dans des conditions d'éloignement différentes, si le locataire considère que c'est son intérêt. Ce choix doit être précisé lors de l'enquête sociale.

L'immeuble comprend de nombreux locataires âgés ou isolés n'ayant connus comme seul habitat leur appartement actuel. Pour ces locataires un déménagement résonne de façon très douloureuse. Le bailleur proposera en priorité à ces locataires un relogement dans l'immeuble « Chevaleret » de la résidence.

Actuellement 15 logements sont disponibles sur l'immeuble « Chevaleret ». En fonction de l'avancement des travaux de réhabilitation tous les nouveaux logements disponibles seront mis à disposition en priorité pour le relogement des locataires de l'immeuble Oudiné demandeurs d'un relogement sur Chevaleret.

Les propositions de relogements vers ces appartements seront réalisées selon la cotation de priorité suivante :

Critère 1 : le nombre d'années depuis la prise de bail du logement actuel :

- Plus de 50 ans : 5 points
- Entre 40 et 50 ans : 4 points
- Entre 30 et 39 ans : 3 points
- Entre 20 et 29 ans : 2 points
- En dessous de 20 ans : 1 point

Critère 2 : l'âge du titulaire du bail (ou l'âge moyen en cas de cotitularité) :

- Plus de 90 ans : 5 points
- Entre 80 et 89 ans : 4 points
- Entre 70 et 79 ans : 3 points
- Entre 60 et 69 ans : 2 points
- En dessous de 60 ans : 1 point

Critère 3 : situation d'handicap, proximité soins médicaux.

- Handicap ou dépendance : 3 points
- Proximité soins médicaux : 2 points

Ainsi en fonction des situations relevées lors de l'enquête sociale, les propositions de relogements sur l'immeuble Chevaleret seront réalisées en priorité aux locataires demandeurs ayant obtenu le nombre de points le plus important puis de manière décroissante (du plus grand nombre au plus petit).

7-3 La typologie

En termes de typologie et de surface, le logement proposé doit remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins des ménages en respectant les règles définies :

- À l'article R.441-14-1 du CCH et à l'article D. 542-14-2 du code de la sécurité sociale, relatifs à la surface minimale du logement ;
- À l'article L.621-2 du CCH, définissant la sous-occupation comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, hors cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Typologie proposée selon les différents cas suivants :

- Isolé et couple, si dans un F2, maintien dans un F2
- Isolé et couple, si dans un F3, maintien dans un F3
- Isolé et couple, si dans une typologie supérieure F3, relogement dans un F3 (sauf si demande de F2 du ménage)

- Isolé ou couple avec 1 enfant, si dans un F3, maintien dans un F3
- Isolé ou couple avec 2 enfants, si dans un F3, maintien dans un F3. Isolé ou Couple avec 2 enfants de sexe différent si dans un F3 mais qui a demandé un F4, relogement dans un F4
- Isolé ou couple avec 1 enfant, si dans une typologie supérieure F3, relogement dans un F3
- Couple avec 2 enfants si dans un F 3 maintien dans un F3 sauf si demande F4 justifié par une forte différence d'âge ou une différence de sexe

- Isolé ou couple avec 2 enfants, si dans un F4, maintien dans un F4
- Isolé ou couple avec 3 enfants, si dans un F4, maintien dans un F4 sauf si déjà dans un F5 recherche en priorité d'un F5
- Isolé ou couple avec 2 ou 3 enfants, si dans une typologie supérieure F4, relogement dans un F4

- Isolé ou couple avec 4 enfants ou plus, si dans un F5, maintien du F5
- Isolé avec 4 enfants ou plus, si dans une typologie inférieure F5, relogement dans un F4
- Couple avec 4 enfants ou plus, si dans une typologie inférieure F5, relogement dans un F5 ou plus.

7-4 Les loyers

Dans le cadre du relogement des locataires en titre de l'immeuble Oudiné, le **montant du loyer hors charges** du logement proposé sera calculé comme suit :

7-4-1 Fixation du loyer du logement proposé :

Prix du loyer du logement actuel ramené à la surface habitable du logement x surface habitable du logement proposé (qu'il soit plus grand ou plus petit)

Exemple :

- Loyer hors charge d'un T4 de 68 m² = 344,31 € soit 5,06 €/m² (344,31 € / 68 m²)
- Si relogement sur un T4 de 75 m² : loyer proposé à 379,50 € (5,06 € x 75)
- Si relogement sur un T2 de 40 m² : loyer proposé à 202,40 € (5,06 € x 40)

Dans l'hypothèse où le montant du loyer réglementé ou loyer à la relocation du logement proposé est inférieur au loyer calculé sur la base de cette règle de calcul, ce sera le loyer le moins cher qui sera appliqué.

7-5 Minoration du loyer, taux d'effort et reste à vivre journalier :

Le **taux d'effort** représente le rapport entre le montant total de l'avis d'échéance (loyer + charges déduction APL si bénéficiaire) et le montant total des ressources mensuelles du locataire. Ce calcul permet de connaître le poids de la dépense du logement sur le budget du ménage. Il doit être inférieur ou égal à 33% pour l'attribution d'un logement social en commission d'attribution. De plus le reste à vivre journalier par unité de consommation ne doit pas être inférieur à 10€.

Pour les locataires relogés, si le taux d'effort du logement proposé dépasse 33%, et que le reste à vivre journalier par unité de consommation (*) est inférieur à 11 €, une minoration exceptionnelle du loyer hors charges pourra être appliquée (en dérogation à l'article 7.4) de telle sorte à ce que ce taux d'effort soit inférieur ou égal à 33% et/ou que le reste à vivre journalier par unité de consommation supérieur ou égal à 10 €.

(*) Les unités de consommations sont calculées de la manière suivante :

- 1 pour un adulte,
- 0.5 pour les autres membres du foyer de plus de 14 ans,
- 0.3 pour les autres membres du foyer de moins de 14 ans.

7-6 Les charges

Il est rappelé que chaque immeuble en fonction de ses différentes prestations (ascenseur, espaces verts, gardien, chauffage individuel ou collectif, eau chaude/froide collective ou individuelle, ...) a un montant de provisions de charges qui lui est propre.

Afin d'estimer au plus juste les charges locatives afférentes au logement proposé et d'intégrer ce montant au calcul du taux d'effort de la famille dans le but de minorer si nécessaire le loyer (cf. 7-5), le calcul suivant sera appliqué en cas de chauffage individuel (convecteurs électrique ou chaudière gaz individuelle) dans le logement proposé.

L'estimation du coût chauffage individuel par mois est établie de la manière suivante :
Surface habitable du logement x 1,20 €

7-7 Le dépôt de garantie

Aucun nouveau dépôt de garantie complémentaire ne sera demandé. Le transfert du dépôt de garantie versé initialement sera réalisé par Elogie-Siemp sur le nouveau logement.

7-8 La prise en charge des frais de déménagement et d'achat de matériel

Les frais de déménagement et d'emménagement, les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, de transfert ou de réouverture de ligne téléphonique ou Internet, ainsi que les frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier 6 mois) sont pris en charge par le Elogie-Siemp.

Les déménagements sont réalisés par des professionnels. La prestation de déménagement de base comprend :

- La fourniture des cartons,
- Le démontage et le remontage des meubles,
- Le transport.

Une aide personnalisée et plus spécifique pourra être apportée pour le déménagement et l'installation dans le nouveau logement notamment pour les personnes fragiles ou âgées.

Cette aide sera définie avec la MOUS et le locataire lors de l'organisation du déménagement et de l'emménagement :

- Mise en carton d'effets personnels,

- Dépose des luminaires,
- Dépose des tringles à rideaux,
- Branchements des appareils type box internet, décodeur,.

Au cas où dans le cadre du relogement, le logement proposé n'est pas équipé d'un branchement gaz « cuisson » et que le locataire doit acquérir une cuisinière électrique en remplacement d'une cuisinière gaz équipant son logement actuel, Elogie-Siemp prendra en charge cet achat jusqu'à concurrence d'un montant forfaitaire de 400 € TTC et sur production d'un justificatif (facture acquittée). La somme sera versée sous la forme d'une remise sur quittance. Dans l'hypothèse où le locataire ne souhaite pas avancer les frais d'achat de cet équipement, Elogie-Siemp se chargera d'acheter une cuisinière électrique neuve d'une valeur maximale de 400 € TTC et la fera livrer dans le nouveau logement.

En cas d'installation d'une cuisine aménagée dans le logement actuel et de l'impossibilité de réutiliser le mobilier et/ou l'électroménager, une prise en charge d'Elogie-Siemp est prévue. Cette prise en charge s'élèvera au montant d'achat de la cuisine aménagée (sur justificatifs) déduction faite d'une vétusté de 20% la première année puis 5 % par année suivante.

Exemple : pour une cuisine achetée 4000 € TTC en 2016 (soit depuis 3 ans) et en cas d'impossibilité de réutiliser le mobilier et/ou l'électroménager, la prise en charge d'Elogie-Siemp s'élèvera à →
 4000 € - 800 € (20% pour 1^{ère} année) – 400 € (2 x 5% par année suivante) soit 2800 € qui sera
 crédité sur l'avis d'échéance du locataire.

Les parties conviennent que la prise en charge en dédommagement ne peut être inférieure à 750 €.

Pour les locataires qui souhaiteraient faire des travaux d'aménagement dans le nouveau logement, il sera possible durant une période de 3 semaines maximum de disposer des clefs des 2 appartements (l'actuel et le nouveau) sans double loyer. Seul le loyer du nouveau logement sera facturé.

7-9 Les travaux de remise en état des logements

Elogie-Siemp s'engage à remettre en état d'habitation les logements proposés et à mettre en œuvre tout aménagement spécifique lié à l'état de santé du locataire. Le logement doit être prêt à être habité et notamment être aux :

- Normes d'hygiène et de propreté : sanitaires désinfectés et détartrés, Vitres, portes nettoyés et sols nettoyés, bouches d'aération contrôlées.
- Mise en sécurité et bon état des équipements :
 - Contrôle des installations d'électricité / gaz / plomberie,
 - Vérification bon état : sanitaires, meuble évier.

7-10 L'enregistrement des ménages dans le SNE (système national d'enregistrement)

Conformément à l'article L441-2-1 du CCH, tous les ménages concernés par le relogement dans le NPNRU sont enregistrés dans le SNE. Elogie-Siemp n'ayant pas délégation sur Paris, de l'enregistrement de la demande de logement social. Une action particulière sera engagée afin de faciliter l'enregistrement au fichier (la Mairie du 13^{ème} pourrait être sollicitée pour l'instruction des demandes d'enregistrement sur la base des informations fournies par le ménage). **Lorsqu'ils sont déjà demandeurs de logement, le bailleur récupère cette DLS (demande de logement social) et veille à ne pas créer de doublon.**

7-11 La prise en location d'un emplacement de parking

Lors du relogement, pour les locataires titulaires actuellement d'un emplacement de parking et qui souhaiteraient louer un autre en remplacement, le tarif de loyer appliqué à l'emplacement futur sera identique à celui de l'emplacement actuel sauf si le tarif du nouvel emplacement est inférieur.

8- Le processus de relogement

Le processus de relogement démarre lors de la notification au locataire du congé.

8-1 Les formes et procédures des propositions de relogements

En application de la loi du 1^{er} septembre 1948, jusqu'à trois propositions de relogement adaptées peuvent être faites aux ménages éligibles.

Si un logement est identifié, il est dans un premier temps présenté par la MOUS et par téléphone.

Après accord de principe du locataire, les propositions de logement sont systématiquement formalisées par écrit par Elogie-Siemp et sont adressées aux locataires en recommandé avec accusé de réception et doublées d'un courrier simple ou d'un mail à la MOUS.

La MOUS doit s'assurer que le locataire a bien reçu l'offre et accompagne le locataire dans ses démarches et lors de la visite si le locataire le souhaite.

8-2 Le refus des propositions de relogement

Tout refus doit être motivés par écrit dans un délai de 10 jours et consignés par la MOUS.

Une absence de réponse dans ce même délai vaut refus.

Dès réception du refus, un entretien est mené par la MOUS avec le locataire afin d'expliquer les motifs du refus et de préciser les besoins. Elogie-Siemp adresse un courrier au locataire prenant acte du refus.

Une nouvelle proposition est réalisée et en cas d'un deuxième refus, Elogie-Siemp adresse un courrier en recommandé avec accusé de réception au locataire lui mentionnant les deux logements refusés et lui rappelant que la troisième proposition est la dernière ;

Lors de la troisième proposition, la MOUS informe le locataire de la proposition par courrier en recommandé avec accusé de réception, en lui rappelant qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé.

8-3 Le refus des trois propositions de relogement

En application de l'article L.353-15 du CCH, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

En pratique, le locataire qui, au terme de la procédure, a refusé trois propositions de relogement qui satisfont à l'obligation légale, perd son droit à l'issue du délai de préavis de six mois qui suit la notification de la troisième proposition.

Ceci signifie que son départ peut être obtenu après lui avoir rappelé les conditions dans lesquelles il a bénéficié de la protection légale puis, le cas échéant après saisine du juge d'instance dans le cadre d'une procédure d'expulsion.

8.4 -Ménages dont les revenus dépassent les plafonds de ressources

Conformément à l'article R.441-1-1 du CCH, le préfet fixe par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées au 1° de l'article R.441-1 du CCH pour le relogement de ces ménages prioritairement en QPV afin de contribuer à la mixité sociale. En cas de difficultés ces situations sont étudiées en comité technique.

9- Le suivi et l'évaluation des relogements

La MOUS effectue un suivi des relogements, tout au long de l'opération de relogement et présente tous les 3 mois un bilan de ceux-ci auprès du comité de suivi du relogement.

Un bilan de satisfaction est produit par le bailleur à partir d'une enquête de satisfaction réalisée auprès des ménages relogés. Cette enquête est réalisée entre 4 et 6 mois après le relogement du locataire.

La MOUS a en charge de compléter le fichier RIME (fichier de suivi des relogements ANRU) tout au long du processus de relogement.

Par ailleurs, le bilan du relogement s'inscrit dans la démarche d'évaluation du projet de rénovation urbaine détaillée dans la convention signée avec l'ANRU et évaluée spécifiquement. A cet effet, les partenaires s'engagent à transmettre régulièrement et autant que de besoin, toute information utile et nécessaire au suivi des opérations de relogement à l'ANRU, ses partenaires et leurs représentants.

Au titre de la qualité du relogement souhaitée par l'ANRU et ses partenaires et réaffirmée dans son règlement général, les partenaires s'engagent à évaluer cette démarche au travers des critères nationaux et locaux suivants et des valeurs cibles qui leur sont attachées et fixées par la présente charte :

Critères nationaux :

- Part des ménages relogés dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans ;
- Part des ménages relogés hors QPV
- Part des ménages relogés hors site et hors secteur d'intervention de l'ANRU (PNRU et NPNRU)
- Maîtrise du reste à charge par ménage qui est considéré comme assuré par le respect des conditions financières du relogement définies à l'article 7-4

Critères locaux : sont définis dans les chartes de chaque opération

10 - Les engagements de mobilisation des contingents et des bailleurs

10-1 Les engagements des bailleurs (en cas de relogement inter-bailleurs)

Les propositions de relogement sur les différents contingents sont initiées en priorité par les bailleurs

Les bailleurs s'engagent à :

- Participer aux objectifs de relogement, dans la limite de leur contingent ;
- Informer le comité technique des situations posant des difficultés de relogement sur son propre parc afin de mobiliser le contingent des autres partenaires.
- Dans le cadre de la mise à disposition de logements faisant l'objet d'une réservation, de prolonger systématiquement de 30 jours, le délai de positionnement initial, à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement ;
- En dehors de l'intermédiation locative, ne procéder à aucune relocation de logements vacants dans l'immeuble voué à la démolition. Pendant la période transitoire de relogement, les bâtiments (logements, espaces communs et caves) concernés par la démolition font l'objet de mesures spécifiques de sécurisation ;
- Assurer un travail d'accompagnement social en lien avec le référent du service social de proximité désigné pour le suivi des ménages les plus fragiles et pour toutes difficultés venant entraver le relogement voire, si nécessaire, avec les services sociaux dits spécialisés ;

- Faire le bilan auprès des réservataires des logements de leur contingent voué à la démolition ainsi que des logements nécessaires au relogement ;
- S'assurer que les locataires en titre ont des demandes de logement social actives sur le SNE ;
- S'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que la signature est intervenue, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée.

10-2 Les engagements de la Ville de Paris

La Ville de Paris s'engage à :

- Copiloter avec l'État le dispositif de gouvernance, notamment en organisant les réunions des comités de pilotage et du comité technique et y invitant les partenaires signataires de la présente charte ;
- Participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition de leur contingent, tous bailleurs confondus et à hauteur des logements voués à démolition dont elle était réservataire ;
- Reloger les locataires en titre et les décohabitants conformément aux règles ci-dessus ;
- Mobiliser chaque année, le contingent de la Ville pour les relogements dans la limite de 10% des logements déclarés vacants. Il s'agit à la fois des logements anciens se libérant et des logements neufs et nouvellement conventionnés ;
- Mobiliser les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement ;
- Mobiliser ses services sociaux en fonction des besoins des ménages identifiés dans le diagnostic social ;
- Appuyer l'équipe de la MOUS afin de mener à bien l'opération de relogement

10-3 Les engagements d'Action Logement

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

A ce titre, Action Logement Services est partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de Paris, 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 peut être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services peut également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord. La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

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

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

10-4 Les engagements de l'Etat

L'État s'engage à :

- Copiloter avec la Ville de Paris, le dispositif de gouvernance, notamment en participant aux réunions des comités de pilotage, au comité technique.
- Participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition de logements, tous bailleurs confondus dont il est réservataire, dans les conditions suivantes :
 - 1/ Mobiliser la bourse au logement des agents de l'État (BALAE) pour les locataires fonctionnaires de l'État, dispositif ad hoc pour la gestion du contingent fonctionnaire 5 %.
 - 2/ Pour le relogement des locataires en titre à la date de l'enquête sociale non éligibles au contingent réservé aux agents civils et militaires de l'Etat, par la mise à disposition d'un nombre maximum 99 logements sur toute la durée du NPNRU. Ce chiffre correspond au nombre de logements voués à démolition réservés pour le logement des personnes défavorisées et visés à l'article R-441-5 du CCH dont l'Etat est réservataire;
- Autoriser les bailleurs sociaux à procéder directement au rapprochement entre les besoins des ménages à reloger dans le cadre de la présente charte, et les logements relevant de son contingent, dans une logique de gestion en flux délégué, dans la limite d'un volume correspondant à 10% des logements du contingent préfectoral dédié aux mal-logés déclarés vacants au cours de l'année précédente. Il s'agit à la fois des logements anciens se libérant et des logements neufs et nouvellement conventionnés ;
- Sensibiliser et informer autant que de besoin les services sociaux ministériels et/ou préfectoraux des besoins des agents civils et militaires de l'Etat identifiés dans le diagnostic social ;