Opération de relogement de 200 logements Lallier-Bicêtre

I. Présentation de l'opération de relogement

Le renouvellement urbain du quartier Lallier, initié dans le cadre des projets portés par l'ANRU comporte une opération de démolition de 200 logements sociaux appartenant au bailleur social I3F, indispensable à la transformation du quartier. Pour ce faire, l'ensemble des familles qui occupent un logement au moment de l'enquête sociale bénéficieront d'un relogement.

1. Les logements démolis :

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie des logements démolis	Echéance des démolitions
102-106 rue de Bicêtre (bâtiment D)	60	20 T2, 30 T3 et 10 T4	mi-2020
2-8 allée de la Plaine (bâtiment C)	80	30 T2, 30 T3, 10 T4 et 10 T5	Fin 2021
10-14 allée de la Plaine (bâtiment B)	60	21 T2, 30 T3 et 9 T4	Fin 2021
TOTAL	200	71 T2, 90 T3, 29 T4 et 10 T5	

2. Etat d'avancé de l'opération de relogement au 10 février 2020

Situation des ménages	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D	TOTAL
Logements vacants avant l'enquête sociale	2	2	5	9
Départs autres	2	3	3	8
Départs spontanés - déménagement pris en charge par I3F	6	6	4	16
Relogés hors proposition MOUS relogement		2		2
Relogés via proposition I3F	12	37	38	87
TOTAL LOGEMENT VIDES	22	50	50	122

Contentieux	2	1	1	4
Locaux	0	1	0	1
TOTAL AUTRES A NE PAS RELOGER	2	2	1	5

Ménages déclarant partir par ses propres moyens	3	2	0	5
Ménages ayant accepté une proposition	3	5	7	15
Ménages en proposition	0	0	0	0
Ménages prépositionnés	4	0	1	5
Ménages sans propositions en cours	26	21	1	48
TOTAL MENAGES RESTANT A RELOGER	36	28	9	73

TOTAL GENERAL	60	80	60	200
Nb de logements restant à libérer (local + OST compris)	38	30	10	78
Taux occupation de l'immeuble (local + OST compris)	63%	38%	17%	39%
Décohabitations réalisées	1	2	4	7

II. Des relogements qui doivent permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants

1. Des engagements contractualisés dans un protocole et une charte de relogement

Un **protocole de relogement** a été signé en juillet 2018, suivi d'un avenant en septembre 2019 entre tous les partenaires de l'opération, à savoir : la préfecture du Val de Marne, l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, les villes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses, l'OPH de Villejuif, I3F et Action Logement. Ils permettent de définir le contexte de l'opération, son déroulement, les objectifs et les engagements de chacun. Il s'agit d'une déclinaison opérationnelle de la stratégie de relogement. Une **charte de relogement** a été signée en mars 2018 par le bailleur I3F et la ville de L'Haÿ-les-Roses afin de préciser le public à reloger, les engagements des partenaires, les instances de suivi ainsi que les conditions pratiques du relogement.

2. Les objectifs des partenaires

Le relogement doit permettre d'améliorer sensiblement les conditions de vie des habitants avec des logements davantage adaptés à la taille des familles, à des éventuels handicaps et dans une ville et un quartier de leur choix. Il s'agit aussi de réinscrire les ménages en difficulté pour payer le loyer dans une nouvelle dynamique d'insertion. Par ailleurs, le relogement ne pourra avoir lieu dans un immeuble voué à une démolition ultérieure. La possibilité d'accès à un logement neuf sera étudiée pour tous les locataires qui le désirent. Les situations de sur-occupation seront résolues prioritairement, les situations de sous-occupation seront traitées.

Le reste à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés doit être adapté à leurs revenus. Les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressources PLAI et PLUS), bénéficieront d'une minoration de loyer afin de maintenir le même prix au m² hors charge que leur actuel logement. Cela concerne les familles relogées chez les bailleurs I3F et Valophis grâce à la mise en place d'un partenariat entre ces 2 bailleurs. Les autres ménages bénéficieront d'un reste à charge compatible avec leurs ressources.

Pour tous les relogements des locataires en titre, le bailleur garanti :

- Une remise en bon état d'usage du logement,
- La prise en charge du déménagement par un déménageur professionnel (mise en cartons, dépose et repose des mobiliers de cuisine fixés aux murs...)
- La prise en charge des frais liés à l'installation dans le nouveau logement : ouverture de lignes, de compteur, suivi du courrier, démontage et remontage d'une cuisine équipée, changement du matériel de cuisson lorsque le mode d'énergie est différent...
- Le transfert du dépôt de garantie de l'ancien vers le nouveau logement,
- La prise en charge de travaux d'adaptation du logement pour les personnes à mobilité réduite. Depuis le début de l'opération, ce sont par exemple 11 baignoires qui ont été transformées en douche.

3. Le public à reloger

Lors de l'enquête sociale, la MOUS relogement a identifié 190 logements occupés.

Le bailleur s'engage à reloger tous les locataires en titre à jour de loyer, ceux qui sont signataires d'un plan d'apurement de leur dette et ceux dont le bail a été résilié mais qui ont signé un protocole avec leur bailleur valant titre d'occupation. Il sera proposé à chaque ménage un maximum de 3 propositions correspondant à leurs souhaits et besoins. Les décohabitants (ascendants et descendants) pourront se voir proposer un logement sous réserve d'avoir été recensés au moment de l'enquête.

4. Le déroulement des relogements

Le bailleur I3F est accompagné d'un prestataire, le cabinet Le Frene, appelé « MOUS relogement » en charge de l'opération de relogement. Une enquête sociale a été réalisée fin 2017. Elle a permis de mieux connaître le profil, les demandes et besoins des ménages à reloger.

Le référent de la Mous est l'interlocuteur privilégié des familles. Grâce à l'enquête sociale, en fonction des souhaits et besoins des familles, il effectue les propositions de relogement à partir des logements disponibles, visite les logements avec les familles, constitue les dossiers pour les présenter en Commission d'Attribution Logement puis organise la signature du nouveau bail, le déménagement et assure son suivi. Les familles les plus fragiles bénéficient d'un accompagnement social et financier tout au long du processus de relogement. Depuis le début de l'opération, ce sont 13 familles qui ont bénéficié d'un accompagnement social renforcé. Chaque proposition de logement à un ménage fait auparavant l'objet d'une pré-validation de la Ville qui s'assure ainsi du respect des souhaits émis par le ménage et du calcul du reste à charge.

III. Bilan provisoire de l'opération de relogement (88 familles relogées via une proposition de relogement de la MOUS au 20 février 2020)

1. Des relogements majoritairement dans d'autres communes que L'Haÿ-les-Roses

Localisation des relogements	Nombre de relogement	%
L'HAY-LES-ROSES	36	41%
Centre-ville	12	
FRESNES	13	15%
THIAIS	9	10%
CACHAN	6	7%
VILLEJUIF	6	7%
VITRY-SUR-SEINE	5	6%
AUTRES COMMUNES EPT 12	6	7%
AUTRES COMMUNES	7	8%

Par rapport aux souhaits de localisation exprimés lors de l'enquête sociale, 50% des familles ont été relogées dans la commune de leur 1^{er} choix. 26% des familles qui avaient demandé L'Haÿ-les-Roses ont accepté une proposition dans une autre commune, 24% des familles qui avaient demandé une autre commune que L'Haÿ-les-Roses, comme Paris ou Chevilly-Larue, ont accepté une proposition dans une autre commune.

Le nombre important de familles relogées dans une autre commune que celle choisie lors de l'enquête s'explique par des évolutions de choix et un arbitrage de la famille en fonction d'autres critères que la localisation comme la taille du logement, sa configuration ou encore son environnement. Même si le bailleur possède un patrimoine important à L'Haÿ-les-Roses, celui-ci se situe dans des quartiers jugés peu attractifs par les familles à reloger. C'est ainsi que de nombreuses familles ont préféré être relogées dans des communes voisines. A ce jour, 12 familles ont déjà pu bénéficier d'un logement au centre-ville grâce à la mise en place d'un partenariat avec le bailleur Valophis.

De plus, 72% des familles ont accepté leur première proposition, 26% ont été relogées à partir de la deuxième proposition et seulement 1 famille a été relogée après 3 propositions.

2. Une volonté de favoriser les parcours ascendants de relogement

72% des familles ont été relogées dans un quartier qui n'est pas en quartier politique de la ville, indicateur d'un parcours ascendant pour de nombreuses familles.

De plus, 16 familles ont pu bénéficier d'un logement neuf ou de moins de 5 ans et 6 familles ont pu bénéficier d'une décohabitation pour un de leur parent ou enfant occupant le logement.

Toutes les situations de sous-occupation ont été résorbées (16 familles) et sur 10 familles qui étaient en sur-occupation au moment de l'enquête, il n'en reste plus que 3 après relogement. Ces 3 familles ont toutefois pu bénéficier de logements plus grands avec une hausse de la surface de 20m², 28m² et 51m².

3. Des taux d'effort maîtrisés grâce aux minorations de loyer

Comme vu précédemment, les ménages les plus fragiles (sous plafonds de ressources PLAI et PLUS) bénéficieront d'une minoration du loyer de leur nouveau logement afin de maintenir le même prix au m² hors charge que leur actuel logement.

Le taux d'effort (rapport entre le montant total du loyer et les revenus des ménages) suite au relogement a baissé pour 38% des familles, il est resté stable pour 8% des ménages et a augmenté pour 54% des familles. Pour 57% des familles qui ont eu un taux d'effort augmenté, celui-ci a augmenté de moins de 3 points. L'augmentation du taux d'effort pour 43% des familles s'explique par l'augmentation de la surface du logement de 20m² en moyenne.

4. Le suivi et l'évaluation de l'opération de relogement

Le suivi du relogement est effectué par une instance composée de l'ensemble des partenaires de l'opération de relogement (DRIHL, I3F, MOUS, Ville, EPT et Action Logement), elle se réunit au minimum 3 fois par an. Elle a pour mission de garantir le suivi du relogement et le respect des engagements inscrits dans le protocole et la charte de relogement.

A la fin de l'opération de relogement, en plus des données quantitatives servant à l'évaluation, une enquête post-relogement est effectuée par la MOUS afin de mesurer et d'évaluer la satisfaction des familles.