

Vote du budget 2023

Madame la Présidente expose

- Vu les spécificités propres aux OPH en comptabilité de commerce figurant aux articles R.423-25 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Vu le débat d'orientations budgétaires du 20 mars 2023,
- Vu le compte de résultat et le tableau de financement prévisionnels, ainsi que leurs annexes,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré,

Article 1 :

Décide d'arrêter le compte de résultat prévisionnel suivant pour 2023 :

Charges : 145 365 715,15 €

Produits : 145 471 683,16 €

D'arrêter le tableau prévisionnel de financement suivant pour 2023 :

Emplois : 68 971 959,00 €

Ressources : 69 934 947,01 €

Article 2 :

Décide de voter le budget prévisionnel au niveau des comptes à deux chiffres et d'en adopter l'ensemble des états

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration



NOTE DE PRÉSENTATION
BUDGET 2023 VALDEVY
CONSEIL
D'ADMINISTRATION
17/4/2023



Remarques préliminaires

- Ce budget intègre le périmètre du KREMLIN-BICETRE (exploitation), dans la mesure où le prix de cession n'est pas connu à ce jour. Dès lors qu'il sera convenu entre les parties, un budget modificatif sera présenté.
- VALDEVY : 17 800 logements – 370 personnels



Un budget soumis à de fortes contraintes

<i>en M€</i>	2023/2022	Observations
Augmentation frais financiers	-4,8	Livret A de 0,5% à 2% puis à 3%
Augmentation taxes foncières	-2	bases + 7,1% et taux selon décisions des Villes
Actualisation obligatoire des DPE	-1,2	
TOTAL	-8	



Un budget soumis à de fortes contraintes

- A cela s'ajoutent :
 - ▶ l'inflation et l'augmentation des coûts de l'énergie, retenus respectivement à +5% et +15%,
 - ▶ compte tenu du contexte, une forte augmentation des impayés de 9% entre 2022 et 2021,
 - ▶ Et toujours une RLS estimée nette de lissage à 3,6 M€, soit 4,7% des loyers des logements conventionnés



Un budget néanmoins ambitieux

Un budget juste équilibré après :

- Une action forte sur l'impayé (création d'un service et mis en œuvre du fonds d'aide) pour en limiter la progression (+5%)
- Le maintien d'un bon niveau d'entretien avec un budget de 13,7 M€ TTC (budget 2022 15,9 M€ TTC et réalisé de 12 M€ TTC)
- L'augmentation de la masse salariale pour un meilleur service en proximité (60 postes) +1,4 M€



Incidence provisions de charges

- La comparaison entre l'estimation des charges récupérables 2023 et des provisions pour charges 2022 met en évidence une augmentation globale de 6,4%
- Régularisations de charges à effectuer sur 2023 :
 - > Kremlin-Bicêtre (+0,1 M€), Cachan (+0,5 M€) et Opaly (+0,6 M€) 2020 au plus tard fin juin 2023
 - > OPALY fusion 1 2021 (+0,3 M€) au plus tard septembre 2023
 - > VALDEVY 2022 objectif fin 2023



Grandes masses - Produits

- Un budget prévisionnel de 145,5 M€, dont 35,5 M€ de provisions pour charges.
- Les principaux produits sont les loyers des logements avant la RLS estimés à 81,4 M€ (79,5 M€ en 2022 quasi égal budget) :
 - Augmentation 3,5% à compter du mois de mars 2023.
 - Fonds d'aide budgété à hauteur de 80 k€



Grandes masses - Produits

- Vacance des logements 2022 : 3,7%, soit 3 M€, dont 0,6 M€ LEBON-LAMARTINE, 0,35 M€ GABRIEL PERI, 0,16 M€ GERMAIN DEFRESNE
- Vacance 2023 : 4,1 % en tenant compte des rythmes de relogement suivants : LEBON 2,88/mois, DEFRESNE 3/mois, BARBUSSE (VJF) 1/ mois, MAISONS 1/mois et de la location en année pleine de Studio 33 (Arcueil) et de la mise en service de la LICORNE (VITRY) en septembre 2023.

Grandes masses - Produits



- RLS nette de lissage :
 - > RLS quittancée à 6,3 % des loyers des logements conventionnés, comme en 2022, soit 4,9 M€ en 2023
 - > RLS lissée : paramètres de calcul identique à 2022 ; ce qui aboutit à 1,2 M€
 - > RLS nette estimée à une perte de loyer de 3,6 M€ soit 4,68% des loyers des logements conventionnés



Grandes masses - Produits

- Autres loyers significatifs :
 - Commerces : 2,9 M€. Vacance 2022 : 4,8%. Variation 2023 = +3% et +50 k€ d'objectif de réduction de vacance
 - Parkings : 2,5 M€. Vacance 2022 : 31,4%. Variation (+2,9% et + 50 k€ d'objectif de réduction de vacance)
 - Résidences : 1,1 M€ (selon calculs des conventions)
- Subvention CGLLS fusion 2 : 1,6 M€



Grandes masses - Produits

- Production immobilisée : 0,8 M€ (idem prévisions 2022 compte tenu du rythme élevé d'investissement)
- Prévisions de dégrèvements TFPB: 1,8 M€
 - > 0,44 M € accordés au titre de 2018 en mars 2023
 - > 1,3 M€ au titres des demandes 2019 et 2020 (3,3 M€ demandés)



Grandes masses - Charges

- Un budget prévisionnel total de charges de 145,4 M€, dont 37 M€ de charges récupérables.
- Les principaux postes de dépenses non récupérables :
 - Maintenance et gros entretien du patrimoine : environ 13,7 M€ (budget 2022 15,9 M€, réalisé environ 12 M€) soit environ 771 €/logt (ratio zone idf 2019 : 771 €/logt).

Il se répartit en 5,9 M€ entretien courant et 7,8 M€ GE

- > 1,9 M€ d'entretien courant
- > 2,9 M€ de dépenses non récupérables sur les contrats hygiène, espaces verts, chauffage ascenseur



Charges – zoom plan triennal

- >0,9 M€ de salaires de régie
- >3,05 M€ de gros entretien programmé et non programmé ou non localisé
- >3,3 M € d'EDL. Hypothèse : rotation 5% * 3 800 € TTC/logt en moyenne. Ratio estimé 2022 : 4 385 € TTC/logement en moyenne.
- >0,7 M€ de dépenses d'aménagement PMR des logements
- >0,5 M€ de gros entretien lié au chauffage



Grandes masses - Charges

- ▶ Frais de personnel non récupérable hors régie : 15,4 M€ soit 18% du total des loyers (médiane nationale 2020 : 17,3%).
- ▶ Taxes foncières : 17,9 M€ soit 20,9% du total des loyers (ratio zone idf 2019 : 12%). L'estimation 2023 intègre une actualisation des bases de 7,1% conformes à la réglementation, ainsi que de prévisions d'augmentation de taux locaux conformes aux décisions des Villes.
- ▶ Cotisation CGLLS : estimée à 2,7 M€ (à paramètres constants) contre 2,5 M€ en 2022.
- ▶ Taux d'endettement : annuité de 26 M€ (hors remboursement de prêt relai), soit 30,44% du total des loyers (contre 25,8% dans le budget 2022).
- ▶ Ratio prudentiel dépassé : taxes foncières + taux d'endettement supérieurs à 50% du total des loyers.

Grandes masses – Résultat / Capacité d'autofinancement

- Un résultat prévisionnel à l'équilibre (+0,1 M€) dégagant une capacité prévisionnelle de financement 15,6 M€
- Qui couvre les remboursements d'emprunt de 15,5 M€
 - ⇒ Règle d'équilibre du budget respectée mais très fragile



Grandes masses – Investissement

- Des investissements opérationnels très ambitieux de l'ordre de 53 M€. Ces investissements proviennent soit des travaux du plan triennal (pour un montant prévisionnel de l'ordre de 7,7 M€), soit d'opérations de maîtrise d'ouvrage, dont les plus significatives sont rappelées ci-après :
 - ▶ Plan triennal : travaux d'**isolation thermique** (14 Sangnier à Cachan, début des travaux aux Artistes CACHAN), réfection **étanchéité terrasse** (Delage Guichard à Cachan), résidentialisation (Belgrand à Cachan), remplacement de l'**ascenseur** et divers travaux (Derry à Vitry), réfection terrain multisport (Clos Langlois à Vitry), ensemble de travaux parties communes (Bellevue à Vitry) ensemble de travaux dont remplacements de réseau de chauffage enterré (PVC Clos fleuri à Villejuif),



Grandes masses – Investissement

- ▶ Plan triennal (suite) : remplacement des **chaudières** (Hautes Bruyères à Villejuif), Travaux sur **espaces extérieurs** (Gouret à Villejuif), réfection de la **couverture** (Raspail à Arcueil), remplacement de **portes de caves extérieures** (ILN Raspail et Chaperon Vert Arcueil), réfection **étanchéité** (Frileuse à Gentilly), remplacement des **portes palières des logements** (Rue du Val-de-Marne à Gentilly).
- Renouvellement urbain
 - ▶ Vitry : Construction neuve Aragon, Sartre, Licorne et études/ foncier Frick
 - ▶ Villejuif : Poursuite des VEFA Stalingrad, Campus Grand Parc, Construction neuve Eugène CANDON, Travaux de démolition du 13/15 LEBON-LAMARTINE



Grandes masses – Investissement

- Maîtrise d'ouvrage droit commun
 - Réhabilitations
 - > Arcueil : Réhabilitation Clément ADER, Maisons des Gardes, Etudes Raspail,
 - > Villejuif : Réhabilitation rue de Gentilly, étude de la réhabilitation Grimau et Jean Jaurès
 - > Vitry : étude de la réhabilitation Capra Gravier
 - > Gentilly : étude des réhabilitations Reine Blanche, Chaperon Vert (HV-HW)
 - > Cachan : étude de la réhabilitation de Moulin de Cachan



Grandes masses – Investissement

- ▶ Acquisition-amélioration / VEFA :
 - > Cachan : Acquisition de l'ancienne gendarmerie
 - > Gentilly : VEFA Moulin de la Roche
 - > Arcueil : VEFA Berthollet
- Des recettes d'investissement d'environ :
 - ▶ 5,8 M€ cession de terrains (rue du Dispensaire Arcueil et Fédération Française de Handball Gentilly)
 - ▶ 3,9 M€ subventions
 - ▶ 44,6 M€ d'emprunt. A noter une aide d'un point sur le taux des emprunts souscrits en 2023
 - ▶ Apport de 1 M€ sur le fonds de roulement



MAQUETTE BUDGETAIRE 2023

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : VALDEVY- OFFICE PUBLIC DE L' HABITAT

Exercice : 2023

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS			
		CHARGES	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	876 090,00	733 576,07	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)		84 292 084,56	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	8 433 125,42		71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	7 800 657,20	1 091 000,00	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	9 728 881,06	1 711 681,00	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 002 571,67	1 312 415,94	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	17 865 000,00	200 000,00	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	11 336 594,69	10 114 643,25	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	250 000,00	5 818 050,00	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 286 096,87	800 000,00	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	60 000,00	3 719 000,00	78157	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	800 000,00	160 000,00	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	10 533 641,80			
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	2 023 100,00			Atténuation de charges non récupérables :
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	5 230 000,00		603	Variation des stocks (constatation SF)
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	24 613 140,00	2 000,00	*061*	RRR et bonifications d'intérêts
68157	Provisions pour gros entretien	3 529 030,00	49 000,00	*062*	Rembours. sur salaires, chges sociales ou taxes
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	10 000,00			
71	Production stockée (annulation SI)				
	Total des charges non récupérables	108 377 928,72	110 003 450,81		Total des produits hors récupération de charges
063	Total des charges récupérables	36 987 786,43	35 468 232,35	703	Récupération des charges locatives
				064	Atténuation de charges récupérables
	TOTAL DES CHARGES	145 365 715,15	145 471 683,16		TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	105 968,01			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	145 471 683,16	145 471 683,16		TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	105 968,01		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	5 230 000,00	-5 818 050,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	28 142 170,00	-7 533 205,00	- Quote-part des subventions virées au résultat
		-4 519 000,00	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	33 478 138,01	-17 870 255,00	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	15 607 883,01		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	15 607 883,01	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :		Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	5 818 050,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	53 461 010,00	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières		
Réduction de capitaux propres	3 864 862,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	15 510 949,00	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Primes de remboursement des obligations		
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	68 971 959,00	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)		Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	68 971 959,00	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	962 988,01	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :		dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	69 934 947,01	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N		(Cf. Annexe 2 FDR pluriannuel)
Variation du fonds de roulement	962 988,01	
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	962 988,01	

- (1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
- (2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.
- (3) Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.
- (4) Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

Désignation de l'office : VALDEVY- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
BUDGET DEVELOPPE

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisations N-2	Estimation Réalisations 2022	2023
CHARGES NON RECUPERABLES				
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	1 027 252,65	965 676,48	876 090,00
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)			
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	9 887 156,34	8 597 029,99	8 433 125,42
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	7 286 472,68	9 201 023,44	7 800 657,20
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	6 656 754,01	7 628 032,72	9 728 881,06
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6338, 6359)	2 240 141,82	1 785 500,30	2 002 571,67
63512	TAXES FONCIERES	14 535 560,80	15 819 994,00	17 865 000,00
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	10 420 203,58	10 320 532,57	11 336 594,69
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	204 388,75	213 864,00	250 000,00
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 866 021,93	3 155 608,76	3 286 096,87
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	47 668,47	59 548,18	60 000,00
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURABLES	1 975 768,44	543 854,66	800 000,00
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	4 711 866,98	5 762 186,23	10 533 641,80
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 788 852,97	2 383 967,69	2 023 100,00
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	4 362 632,20	373 789,42	5 230 000,00
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	27 563 985,06	26 018 763,00	24 613 140,00
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	1 463 035,02	3 529 030,00	3 529 030,00
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	43 846,72	143 057,13	10 000,00
71	PRODUCTION STOCKEE (annulation stock initial)			
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		98 101 628,42	96 501 458,57	108 377 928,72
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)				
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	33 254 250,57	34 546 822,38	36 987 786,43
6732	REDUCTION DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS			
TOTAL DES CHARGES		131 355 878,99	131 048 280,95	145 365 715,15
EXCEDENT PREVISIONNEL		4 431 904,01	3 395 878,70	105 968,01

BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : VALDEVY- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	Réalizations N-2	Estimation réalisations 2022	2023
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	679 282,51	682 167,38	733 576,07
704	LOYERS	81 911 016,89	81 974 189,20	84 292 084,56
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)			
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	800 042,70	794 970,00	1 091 000,00
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	468 786,67	975 000,00	1 711 681,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	660 240,91	1 180 837,28	1 312 415,94
76	PRODUITS FINANCIERS	172 163,90	75 150,00	200 000,00
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	10 228 547,92	8 200 340,24	10 114 643,25
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	3 063 787,59	2 231 100,00	5 818 050,00
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	2 750 984,59	1 263 000,00	800 000,00
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	2 546 076,92	3 529 030,00	3 719 000,00
79	TRANSFERTS DE CHARGES	140 010,66	159 395,54	160 000,00
603	VARIATION DE STOCKS (constatation stock final)			
061	RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)		1 906,72	2 000,00
062	REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)		48 727,31	49 000,00
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	103 420 921,26	101 125 813,67	110 003 450,81
	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES			
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	32 366 861,74	33 318 445,98	35 468 232,35
7723	COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS			
064	ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES			
	TOTAL DES PRODUITS	135 787 783,00	134 444 259,65	145 471 683,16
	DEFICIT PREVISIONNEL			

BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : VALDEVY- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Réalisations N-2	Estimation réalisations 2022	2023
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	25 873 458,06	49 849 989,49	53 461 010,00
	- Immobilisations incorporelles :	1 184 500,50	417 600,00	
20	- Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	1 184 500,50	417 600,00	
232	Immobilisations incorporelles en cours			
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles			
	- Immobilisations corporelles :	24 688 957,56	49 300 540,49	53 461 010,00
211	Terrains	4 306 089,72		
212	Agencements et aménagements de terrains			
213 (hors 21311)	Constructions	9 350,40		
21311	Constructions - Immeubles de rapport	102 771,60	6 525 031,00	
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui			
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport	19 811,22	15 442,20	
215	Installations techniques, matériel et outillage	231 306,11	881 700,00	422 010,00
218	Autres immobilisations corporelles			
221	Immeubles en location-vente			
2312	Terrains en cours	2 519 527,98	6 721 730,13	3 175 000,00
2313 (hors 231311)	Constructions en cours		129 510,23	1 554 000,00
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours		35 027 126,93	47 010 000,00
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours	17 080 100,53		
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours			
2318	Autres immobilisations corporelles en cours			
235	Part investissement PPP			
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	420 000,00		1 300 000,00
	- Immobilisations financières :		131 849,00	
26	Participations et créances rattachées à des participations		131 849,00	
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières			
278	Prêts accession			
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices			
169	Primes de remboursement des obligations			
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées			
162	Remboursement des dettes financières :	26 936 495,69	16 177 652,91	15 510 949,00
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	823 910,55	708 135,54	629 756,00
164 (hors 1649)	Emprunts obligataires			
1649	Emprunts auprès des établissements de crédits	25 788 139,85	15 099 163,95	14 485 501,00
1651	Refinancement de dette			
1654	Dépôts de garantie des locataires	254 695,05	318 410,82	350 000,00
1658	Redevances (location-accession)			
166	Autres dépôts			
167	Participation des salariés aux résultats	28 081,21	18 263,60	12 013,00
168 (hors 1688)	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	41 689,03	33 679,00	33 679,00
16883	Autres emprunts et dettes assimilées			
	Intérêts compensateurs courus (diminution)			
	TOTAL DES EMPLOIS	62 809 953,75	66 027 642,40	68 971 959,00
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	911 999,95	12 974 422,81	962 988,01
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	53 721 953,70	79 002 065,21	69 934 947,01

* comptes non budgétaires en débit

BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : VALDEVY - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	Réalisations N-2	Estimation réalisations 2022	2023
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	20 445 972,92	18 755 940,21	15 607 883,01
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :			
775	Cession d'éléments d'actif	3 063 787,59	2 231 100,00	5 818 050,00
278	Prêts accessions	3 063 787,59	2 231 100,00	5 818 050,00
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)			
	Augmentation des capitaux propres :	1 569 010,00	7 748 444,00	3 864 862,00
102	Dotations			
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital			
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	1 569 010,00	7 748 444,00	3 864 862,00
	Augmentation des dettes financières :	28 643 183,19	60 266 581,00	44 644 152,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	195 910,00	2 787 000,00	
163	Emprunts obligataires			
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	28 013 161,99	47 129 581,00	44 294 152,00
1649	Refinancement de dette			
1651	Dépôts de garantie des locataires			
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts	434 111,20	350 000,00	350 000,00
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières			
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées			
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)			
	TOTAL DES RESSOURCES	53 721 953,70	79 002 065,21	69 934 947,01
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT			
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	53 721 953,70	79 002 065,21	69 934 947,01

* comptes non budgétaires en crédit

ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT INITIAL	CAPITAL RESTANT DÙ AU 01 / 01 / 2023	MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT SUR 2023	ANNUITE PREVISIONNELLE			MONTANT NET DES DETTES	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE			PART DE L'ENCOURS FAISANT L'OBJET DE SWAPS (en %)	
					CAPITAL	INTERETS	TOTAL		Dettes à taux indexés: Livret A	Dettes à taux indexés hors livret A (Euribor, EONIA...)	Dette à taux fixes		Dette à taux structurés
1.	2	3	4	5	6	7	8	9 (4 + 5 - 6)	10	11	12	13	
PAR NATURE DE PRETEURS													
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	38 636 480	16 517 111	0	629 756	121 730	751 486	15 887 355	5 281 336			10 606 019	
163	EMPRUNTS OBLIGATAIRES	304 898	0	0	0	0	0	0	0			0	
164	EMPRUNTS AUTRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	1 002 930 511	396 828 481	44 294 152	14 485 501	7 119 920	21 605 421	426 637 132	325 286 527	1 172 271	7 439 018	7 811 790	
1641	CDC - EMPRUNTS P.L.A./P.L.F	742 438 948	353 084 725	40 992 752	11 451 569	6 041 967	17 493 536	382 625 908					
1642	CGILS	16 771 529	0	0	0	0	0	0					
1647	PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM	60 064 688	4 002 115	0	327 092	70 885	397 977	3 675 023	3 675 023	0	0	0	
1648	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	183 655 350	39 741 642	3 301 400	2 706 840	1 007 068	3 713 908	40 336 202	4 716 714	2 549 071	13 318 611	16 450 408	
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES	5 818 562	124 803	0	12 013	402	12 415	112 790					
1672	DETTES PPP							0					
1673	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX	1 610 203	10 945	0	6 442	0	6 442	4 503			4 503		
1674	AVANCES DE L'ETAT	476 452	62 897	0	0	0	0	62 897			62 897		
1676	Avances d'Organisme HLM	351 734	31 753	0	3 436	402	3 838	28 317			28 317		
16788	AUTRES AVANCES	3 380 173	19 209	0	2 135	0	2 135	17 074			19 209		
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	3 496 475	269 432	0	33 679	0	33 679	235 753			235 753		
1681	AUTRES EMPRUNTS	3 059 078	269 432	0	33 679	0	33 679	235 753					
1687	AUTRES DETTES	437 397	0	0	0	0	0	0					
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties	1 051 186 926	413 739 827	44 294 152	15 160 949	7 242 052	22 403 001	442 873 030	338 959 600	3 721 342	21 108 307	34 868 217	0
	TOTAL 1	1 051 186 926	413 739 827	44 294 152	15 160 949	7 242 052	22 403 001	442 873 030	338 959 600	3 721 342	21 108 307	34 868 217	0
	TOTAL 2												
	TOTAL GENERAL (1 + 2)(a)	1 051 186 926	413 739 827	44 294 152	15 160 949	7 242 052	22 403 001	442 873 030	338 959 600	3 721 342	21 108 307	34 868 217	0
PAR NATURE D'AFFECTATION													
....1	RESERVES FONCIERES												
....2	OPERATIONS LOCATIVES												
....3	EMPRUNTS GR ANTERIEURS A 2005												
....4	ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)	1 037 639 450	412 740 103	44 294 152	14 886 253	7 224 366	22 110 619	442 148 002	338 959 600	3 721 342	20 700 009	34 551 486	
....5	ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)												
....6	OPERATIONS D'AMENAGEMENT												
....8	AUTRES DESTINATIONS	13 547 476	999 724	0	274 696	17 685	292 381	725 028			408 298	316 731	
	TOTAL GENERAL(a)	1 051 186 926	413 739 827	44 294 152	15 160 949	7 242 052	22 403 001	442 873 030	338 959 600	3 721 342	21 108 307	34 868 217	0

(a) Total des dettes financières nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs, des comptes 1649 et 166.

Lettre d'intention relative à l'acquisition du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre (prolongation)

Madame la Présidente expose :

- Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2020/715 du 3 mars 2020 prononçant la fusion de CACHAN HABITAT, KREMLIN-BICETRE HABITAT et d'OPALY à effet du 1^{er} janvier 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 du 11 octobre 2021 prononçant la fusion de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, de l'OPH de VILLEJUIF et d'OPALY à effet au 1^{er} janvier 2022 ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT en date des 7 octobre 2020, 1^{er} décembre 2020 et 14 décembre 2020 ;
- Vu les délibérations de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date des 13 juillet 2020 et 26 novembre 2020 ;
- Vu les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date des 15 décembre 2020 et 29 juin 2021 ;
- Vu la délibération du présent Conseil d'Administration en date du 3 mars 2021 (avis de principe favorable sortie du patrimoine du Kremlin-Bicêtre) ;
- Vu les délibérations du présent Conseil d'Administration en date des 5 juillet 2022 et 10 décembre 2022 (relatives aux lettres d'intention d'achat du patrimoine du Kremlin-Bicêtre) ;
- Vu la lettre d'intention relative à l'achat du patrimoine adressée à VALDEVY par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM en date du 23 juin 2022, ainsi que ses demandes de prolongation en date des 30 novembre 2022 et du 15 mai 2023 ;
- Considérant que suite aux élections municipales de juin 2020, la municipalité du KREMLIN-BICETRE a souhaité mettre en œuvre un autre choix que celui de rejoindre la fusion prononcée par l'arrêté précité du 3 mars 2020, à savoir le transfert du patrimoine détenu par KREMLIN-BICETRE HABITAT à une SCIC HLM acquise par la Ville qui sera adossée à un organisme rassemblant au moins 12 000 logements ;

- Considérant que le conseil social économique de KREMLIN-BICETRE HABITAT a organisé en décembre 2020 un référendum des personnels qui se sont prononcés en faveur du projet de SCIC HLM porté par la Ville du KREMLIN-BICETRE ;
- Considérant que VALDEVY devait atteindre un nombre de 17 800 logements avec le regroupement des OPH de VILLEJUIF et de VITRY-SUR-SEINE (effectif depuis le 1^{er} janvier 2022), et que la sortie du périmètre du KREMLIN-BICETRE (1963 logements) n'avait pas pour effet de repasser en-dessous du seuil de 12 000 logements imposé par la loi ELAN, le conseil d'administration avait délibéré le 3 mars 2021 pour donner un avis de principe favorable à la sortie du périmètre de KREMLIN-BICETRE selon des modalités à définir, étant entendu que ces modalités devaient être juridiquement validées et présenter notamment des garanties en matière du devenir du personnel et d'absence de coût économique pour VALDEVY ;
- Considérant que dans ce cadre, après une période de recherche et d'études des modalités précitées, la cession du patrimoine est apparue comme la seule solution appropriée pour permettre le transfert du patrimoine à la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM ;
- Considérant que cette dernière a formulé une lettre d'intention relative à l'achat de ce patrimoine de 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'agence, pour un montant estimé « entre 40 M€ et 45 M€, soit une soulte comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€, compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts », sachant que ladite lettre d'intention est validée par le conseil d'administration de la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM en date du 22 juin 2022 ;
- Considérant qu'aux termes de cette lettre d'intention, la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM indique vouloir reprendre les contrats de travail en cours du personnel salarié de VALDEVY attaché au transfert de l'entité économique autonome considérée, sur la base de la manifestation d'intérêt et indique également que « la ville du Kremlin Bicêtre proposera au personnel fonctionnaire de proximité concerné un transfert par voie de mutation, en vue de la mise en œuvre d'un dispositif de mobilité au sein de la SCIC HLM, selon des modalités à définir avec les intéressés » ;
- Considérant qu'aux termes de cette lettre d'intention, cette proposition était valable jusqu'au 30 novembre 2022 à minuit, sous réserve d'une reconduction de ce délai d'un commun accord entre VALDEVY et la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM ;
- Considérant qu'une demande de prolongation de ce délai jusqu'au 31 mars 2023 a été adressée à VALDEVY le 30 novembre 2022 par la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM ;

- Considérant que des réunions de travail ont commencé depuis le 22 mars 2023 avec LOGIAL COOP, préfigurateur de la Coopérative mandaté par cette dernière, notamment pour procéder à une dernière actualisation des données transmises (investissement, emprunts,...) afin d'établir une prospective financière sur la base de laquelle l'offre ferme pourra être établie ;
- Considérant que ces nouveaux échanges fondent la demande de prolongation adressée par la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM à VALDEVY le 29 mars 2023 sollicitant une prolongation jusqu'au 15 mai 2023 ;

Le Conseil d'administration,

Article 1 :

Prend acte de la demande de prolongation émise le 29 mars 2023 par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM portant sur l'achat du patrimoine de VALDEVY situé sur le territoire de la commune du KREMLIN-BICETRE.

Article 2 :

S'engage à ce que l'offre ferme d'achat qui sera faite soit étudiée, sous réserve de sa complétude notamment sur les aspects liés au transfert du personnel et à ses conditions de travail, dans un délai compatible avec une nouvelle délibération du conseil d'administration portant avis définitif sur cette cession, dans le respect du calendrier des instances et notamment des représentants du personnel.

Article 3 :

Charge la Présidente et la Direction Générale de mettre en œuvre cette délibération, notamment en poursuivant le travail engagé en vue de la réalisation de cette opération.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration



Madame Carine DELAHAIE
Présidente
Madame Marianne PICARD
Directrice Générale
OPH VALDEVY
51 avenue de Stalingrad
94110 ARCUEIL

Le Kremlin-Bicêtre, le 29 mars 2023

Références
HAB_KBH/CC/2211_01

1, place Jean Jaurès
94276 LE KREMLIN
BICÊTRE CEDEX

Lettre recommandée A.R.

Objet : Proposition de prolongation du délai de l'offre d'achat du patrimoine détenu par l'OPH VALDEVY sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre, représentant l'ancien patrimoine de Kremlin-Bicêtre Habitat

Madame la Présidente, Madame la Directrice Générale,

Par courrier du 23 juin 2022, je vous ai adressé une proposition d'achat du patrimoine de logement social que vous détenez sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre depuis la fusion-absorption intervenue le 1^{er} janvier 2021 en application des dispositions de la loi Elan.

A l'issue de nos échanges successifs, depuis lors, la date limite de levée des conditions suspensives stipulées aux termes de ce courrier arrive à échéance le 31 mars 2023.

Au regard de l'état du dossier et des échanges à venir en vue de sa finalisation, je vous ai proposé de prendre acte de la prolongation du délai de validité de l'offre d'achat susmentionnée jusqu'au 30 septembre 2023, par sécurité.

Par retour de mail, vous nous avez indiqué votre intention de ne pas voir l'offre de rachat prolongée au-delà du 15 mai 2023.

Par la présente, je prends acte de votre demande et vous propose une prolongation du délai de validité de l'offre d'achat susmentionnée jusqu'au 15 mai 2023.

Pour mener à bien ce projet, nos organismes respectifs ont engagé des réunions techniques depuis le 22 mars dernier et établi conjointement un programme de travail. Ces échanges se poursuivront jusqu'à la fin du mois avril avec une volonté d'aboutir au plus vite.

1, place Jean Jaurès • 94276 Le Kremlin Bicêtre CEDEX

Je vous propose également de convenir que l'échéance du 15 mai pourra être révisée une fois le calendrier juridique de l'opération finalisé afin, notamment, de prendre en compte la tenue de nos instances respectives ainsi que les délais légaux qu'une telle opération implique.

Je profite également de cet échange pour vous confirmer, une fois l'opération de cession de patrimoine de Valdevy à la SCIC KBH effectuée, l'engagement de la SCIC KBH de reprendre à sa charge les engagements auxquels Valdevy aura souscrit dans le cadre de l'opération du PRIR SCHUMAN de même que dans le cadre de l'opération de réhabilitation des Hauts-Martinets.

A ce titre, l'EPT GOSB vient de nous alerter sur l'urgence de procéder à la signature de la convention ANRU avant le 15 avril et à défaut des conséquences potentielles qui en résulteraient : sortie de la reconstitution de l'offre de l'avenant n°1, voire réaffectation des crédits en l'absence d'avancée significative passée la date du 15 mai.

C'est pourquoi je vous réitère ma demande d'approuver dans les meilleurs délais le PRIR SCHUMAN de l'ANRU qui a été validé par l'ensemble des partenaires à défaut de quoi l'ensemble de l'opération de rénovation serait mise en péril au détriment des habitants de la résidence Schuman.

Pour la sérénité de nos échanges en vue de finaliser l'opération de rachat du patrimoine détenu par Valdevy sur la commune du Kremlin-Bicêtre, je vous demande de tenir compte des engagements pris, par la présente, par la SCIC KBH et ainsi de décorréliser l'opération de rachat de patrimoine de l'opération PRIR Schuman afin de ne pas laisser courir le risque d'un échec de cette dernière.

Je demeure à votre disposition pour échanger sur cette proposition, et remercie nos équipes respectives qui œuvrent conjointement pour la réussite de cette opération.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

et les meilleures.

Maurent

Jean-Luc LAURENT
Président directeur général



DESTINATAIRE
 M^{me} DELAHAYE ^{Présidente}
 Rue PICARD ^{DG}
 OPHTHALMOLOGIE VALDEUY
 31 AV de STALINGRAD
 94110 ARCUETIL

Présenté / Avisé le : / /
 Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

- Le destinataire
- Le mandataire

Signature
 (précisez Prénom et NOM
 si mandataire)

- CNI / permis de conduire
- Autre :

Signature facteur *

Date : / / Prix : CRBT :

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 R2 R3

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : 1A 200 594 3779 4



CHOISISSEZ LA SOLUTION QUI VOUS CONVIENT LE MEILLEUR PRIX

Référence client

~~Jean-Luc LAURENT~~
 M^{aire} - HOTEL DE VILLE

~~N°: 1 Place Jean Jaures~~

~~94270 Le Kremlin-Bicêtre~~

EXPÉDITEUR

EXPÉDITEUR



Utilisez uniquement un STYLO A BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**
 Consultez www.laposte.fr

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 364 957 384 euros - 556 000 000 RCS Paris
 Siège social : 8 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

**PREUVE DE DÉPÔT
 À CONSERVER PAR LE CLIENT**

ECOLOGIC
 Priorité neutralité carbone
 laposte.fr/neutralitecarbone

Protocole de relogement Résidence Robert Schuman- KREMLIN BICETRE

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation prévoyant notamment les modalités de relogement en cas de démolition de logements sociaux,

Vu le protocole de relogement entre l'Etat, la Ville du KREMLIN BICETRE, le Grand Orly Seine Bièvre, Action Logement et VALDEVY,

Vu le courrier de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM en date du 29 mars 2023 rappelant notamment son engagement, une fois la cession du patrimoine du secteur du KREMLIN-BICETRE opérée à son profit, de reprendre les engagements souscrits par VALDEVY au titre du PRIR SCHUMAN,

Considérant que dans le cadre du projet de renouvellement urbain du KREMLIN BICETRE, il est prévu la démolition des immeubles de logements sociaux situés au 23-33 rue Robert Schuman et 50 rue Marcel Sembat au KREMLIN BICETRE (120 logements au total),

Considérant que le protocole de relogement matérialise les engagements de chacun des signataires, notamment en matière d'accompagnement social et financier des locataires, de mobilisation des contingents, dans le respect des grands objectifs suivants :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment vers des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, vers des logements mieux adaptés aux besoins des ménages, ou encore en favorisant des relogements dans des quartiers attractifs, en prenant en compte, dans la mesure du possible, les souhaits des ménages ;
- contribuer à la mixité sociale, tout en tenant compte des souhaits et capacités des ménages, afin de permettre à toutes les catégories de publics éligibles d'accéder au parc social de l'ensemble d'un territoire et favoriser 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 (QPV) ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

Le Conseil d'Administration, après en avoir débattu,

Article unique :

Approuve le protocole de relogement relatif aux logements sis 23-33 rue Robert Schuman et 50 rue Marcel Sembat au KREMLIN BICETRE.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Date : 07/04/2032

À l'attention des : Administrateurs du conseil
Service émetteur : Direction Générale Adjointe
Habitants et Territoires

Objet : PROTOCOLE ET CHARTE DE RELOGEMENT - Renouvellement urbain du quartier Péri-Schuman-Bergonié / Le Kremlin Bicêtre

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain prévoit la démolition de 120 logements des deux barres de la résidence Schuman à l'horizon 2026.

Le protocole :

Le protocole a pour objet de fixer les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements des parties prenantes visant à ce que les objectifs de relogement soient atteints, en lien avec les besoins et capacités des ménages.

Ces engagements feront l'objet d'un suivi régulier au sein des différentes instances de pilotage (COFIL du relogement, COTECH du relogement, la cellule de relogement, la commission restreinte, le collectif relogement).

Le relogement : mise en œuvre et engagement :

Une MOUS externe, le cabinet Le Frêne, a en charge la réalisation de l'enquête sociale et la gestion opérationnelle des relogements.

Les ménages éligibles au relogement :

- Titulaire d'un bail en cours - ou résilié si pouvant justifier d'un protocole toujours valide à la date du relogement, respecté et non dénoncé – et recensé comme occupant lors de la dernière enquête OPS ou apparaissant sur l'avis de déclaration des impôts 2020.
 - Les dé cohabitants (descendants ou ascendants directs uniquement)
 - Les cas de séparation (mariés, pacsés ou cotitulaires d'un bail)
- ⇒ Ces ménages devront remplir les conditions requises pour accéder au logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête sociale. De plus, ils devront figurer dans les déclarations de la dernière enquête OPS.

La stratégie de relogement des ménages devra viser un parcours résidentiel positif (quartiers les plus attractifs, logements neufs ou programmes de moins de 5 ans), respectant l'adéquation entre le souhait, les besoins et le choix de relogement exprimé par le locataire qui tient compte également des capacités financières et de l'offre de logements disponibles.

Le bailleur démolisseur s'engage :

- à permettre un droit au retour des habitants qui souhaiteraient revenir sur le quartier après sa transformation
- à proposer jusqu'à trois offres adaptées aux besoins des locataires en titre
- à prendre en charge les frais et l'organisation du déménagement
- Pour le titulaire du bail : frais de transfert d'abonnement, frais de résiliation, frais de raccordement sous réserve de la fourniture des justificatifs et dans un délai de 2 mois maximum.
- Une aide forfaitaire de 400 euros pour le remplacement des cuisinières à gaz
 - à réaliser les menus travaux dans le logement mis à disposition pour le relogement dans le même cadre qu'une attribution « classique ».
- Sauf PMR = prise en charge de petits travaux d'adaptation
 - à respecter un taux d'effort inférieur ou égal à 30%, sauf exception,
 - à maintenir le prix au mètre carré pour les ménages < plafond PLAI.
 - à transférer les dépôts de garantie pour les ménages relogés sur son parc. Pour les relogements inter-bailleurs, le bailleur démolisseur devra rembourser les dépôts de garantie dans un délai d'un mois.
 - à n'émettre aucune facturation suite à l'EDLS sauf pour les charges locatives.

Le bailleur et la commune s'engagent à mobiliser 80% de leurs libérations de logements à destination du relogement des ménages concernés, soit 17 logements par an pour VALDEVY.

TERRITOIRE DE GRAND ORLY SEINE BIEVRE
VILLE DU KREMLIN-BICETRE

PROTOCOLE DE RELOGEMENT

Renouvellement urbain du quartier Péri-Schuman-
Bergonié



Novembre 2022

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20230216-2023-002A-DE
Date de télétransmission : 28/02/2023
Date de réception préfecture : 28/02/2023

I. Préambule	4
II. Le contexte du projet de démolition-reconstruction.....	6
a) Présentation du Territoire.....	6
b) Présentation du projet urbain.....	7
III. L'organisation du relogement	9
Article 1. L'opération concernée par le relogement :	9
Article 1.1 Identification de l'opération	9
Article 1.2 Objet du protocole.....	11
Article 1.3 Diagnostic avant relogement	11
Article 1-3-1. Diagnostic social	11
Article 1-3-1. Diagnostic Habitat	14
Article 2. Les instances de pilotage et de suivi du relogement	15
Article 2.1 Le référent.....	15
Article 2.2 Le comité de pilotage partenarial du relogement	16
Article 2.3 Le comité technique du relogement.....	16
Article 2.4 La cellule de relogement.....	17
Article 2.5 La commission restreinte du suivi du relogement.....	17
Article 2.6 Le collectif relogement	18
Article 3. La préparation et la gestion du relogement	18
Article 3.1 L'enquête sociale et la gestion opérationnelle du relogement	18
Article 3.2 La préparation du relogement	19
Article 3.3 Les modalités de concertation	21
Article 4. Les règles du relogement.....	22
Article 4.1 Les ménages éligibles au relogement	23
Article 4-1-1. Les locataires en titre	23
Article 4-1-2. Les décohabitants.....	23
Article 4-1-3. Les personnes hébergées	23
Article 4.2 Les principes du relogement.....	23
Article 4-2-1. Le cadre juridique du relogement	23
Article 4-2-2. Le parcours résidentiel ascendant.....	24
Article 4-2-3. La typologie du logement	26
Article 4.3 Les modalités du relogement.....	26
Article 4-3-1. Le maintien de la qualité de service avant démolition.....	26
Article 4-3-2. Les frais liés au déménagement	26
Article 4-3-3. Les travaux de remise en état des logements	26

Article 4-3-4. Les loyers et dépôts de garantie.....	27
Article 5. La participation au relogement des partenaires.....	27
Article 5.1 Sur le parc existant.....	27
Article 5-1-1. La mobilisation du contingent communal sur l'existant	27
Article 5-1-2. La mobilisation du contingent du bailleur démolisseur sur l'existant.....	28
Article 5-1-3. La mobilisation du contingent préfectoral sur l'existant.....	28
Article 5.2 Sur les programmes neufs	29
Article 5-2-1. Identification des constructions neuves pouvant servir au relogement.....	29
Article 5-2-2. La mobilisation du contingent communal sur le neuf.....	29
Article 5-2-3. La mobilisation du « contingent bailleur » sur le neuf.....	29
Article 5-2-3. La mobilisation du contingent préfectoral sur le neuf	29
Article 5-2-3. La mobilisation d'Action Logement sur le neuf	30
Article 5.3 Solidarité inter-bailleurs.....	30
Article 5.4 Solutions alternatives pour certaines populations	31
Article 6. Les processus de relogement.....	31
Article 6.1 Le déroulement du relogement	31
Article 6-1-1. Forme et procédure des propositions de relogement	31
Article 6-1-2. Après acceptation du relogement	32
Article 6-1-3. En cas de refus.....	32
Article 6.2 Suivi et évaluation du relogement.....	33
Article 6-2-1. Modalités de suivi du relogement.....	33
Article 6-2-2. Évaluations	33
Article 6.3 Bilan du relogement.....	33
Article 7. Actualisation et évolution des dispositions	34
Article 7.1 Actualisation des informations	34
Article 7.1 Modalités d'évolution des dispositions	35
IV. ANNEXES.....	37
ANNEXE 1 – Méthodologie de proposition des candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU	38
ANNEXE 2 – Tableau de synthèse des 1ers souhaits de relogement des ménages.....	39
ANNEXE 3 – Tableau d'identification des démolitions et constructions neuves mobilisables pour le relogement.....	40
ANNEXE 4 – Tableau indicatif de détermination des engagements (sur le stock).....	43
ANNEXE 5 – Tableau synthétique de suivi des relogements.....	45

I. Préambule

Le relogement constitue une étape majeure dans des opérations de renouvellement urbain du fait qu'il conditionne la mise en œuvre des démolitions puis le lancement d'opérations d'aménagement sur le foncier libéré. Par ailleurs, il s'agit d'un processus long qui s'impose à des populations précaires et socialement fragiles, qui n'ont parfois pas demandé à déménager. Reloger des habitants dans le cadre d'un parcours contraint n'est en effet pas un acte anodin qui nécessite de prendre quelques précautions à leur égard.

Pour cela, il est nécessaire de poser au préalable les règles du relogement, de dresser un cadre de travail commun en fixant les principes du relogement et de formaliser les engagements collectifs et individuels des partenaires : c'est l'objet du présent protocole, déclinaison opérationnelle de la stratégie de relogement.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) la démolition des 120 logements des deux barres de la résidence Schuman est prévue d'ici 2026. Le présent protocole a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans ces deux immeubles voués à la démolition sera effectué.

Ses signataires affirment ainsi leur volonté de coopérer pour la bonne réalisation des opérations de relogement dans le cadre d'un engagement solidaire entre bailleur, titulaires de droits de réservation et collectivité concernée. Cela implique un partage d'information et une transparence entre tous les acteurs.

La qualité du processus de relogement est un enjeu fondamental pour la réussite des projets de rénovation urbaine.

Comme le définit le règlement général de l'ANRU, elle constitue un levier pour :

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages,
- Réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion,
- Participer à la mixité sociale dans le quartier, la ville mais aussi à l'échelle du territoire.

Le protocole relogement devra par ailleurs s'articuler avec les futures politiques d'attributions définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) et la stratégie qui y est arrêtée, conformément à l'article 97 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (ALUR). La convention intercommunale d'attribution (CIA) à venir d'ici début 2023 sur l'EPT GOSB précisera les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain dans l'intercommunalité. Ce cadre permettra de favoriser la pratique de l'inter-bailleur et pourra ainsi permettre de mobiliser une offre de logements plus large pour pouvoir effectuer le relogement et bien répondre aux attentes de certains locataires puisque le bailleur ne sera plus seulement contraint à l'implantation géographique de son patrimoine disponible pour répondre au souhait des locataires. Cela permettra ainsi la mise en œuvre d'une solidarité partenariale entre les réservataires et les bailleurs pour faciliter le relogement des situations bloquées à l'échelle locale.

Le protocole relogement devra également s'articuler avec la Commission Locale Inter-Bailleur (CLI) qui sera mise en œuvre par la ville et qui est présentée de façon plus détaillée plus loin au sein du présent protocole relogement.

Le présent protocole sera également en accord avec les impératifs portés par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, en termes d'attributions, qui dans l'objectif de rompre avec la concentration de la pauvreté au sein des QPV, impose de consacrer 25 % des attributions annuelles de logements situés en dehors des QPV aux demandeurs du 1er quartile (soient aux 25% des ménages les plus pauvres) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. (Article 70, Loi n°2017-86). Cela doit permettre de participer aux objectifs de mixité tout en élargissant davantage les possibilités de relogement des ménages concernés par un PRU.

Le présent protocole est complété par une charte de relogement qui est établie avec les représentants des locataires (amicales des locataires et conseil citoyen), la ville du Kremlin-Bicêtre et le bailleur, afin de définir les engagements de la ville et du bailleur en direction des personnes concernées ainsi que les critères de priorité dans le choix du logement.

II. Le contexte du projet de démolition-reconstruction

a) Présentation du Territoire

Depuis janvier 2016, la ville du Kremlin-Bicêtre, qui faisait partie avec six autres communes de la communauté d'agglomération de Val de Bièvre, a été intégrée à l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) qui comprend aujourd'hui 24 communes et 700 000 habitants.

Ce territoire de la Métropole du Grand Paris (MGP) constitue le 2^e territoire le plus peuplé et le 1^{er} en termes de superficie. Il s'agit également du 1^{er} constructeur de logement et du 1^{er} pôle d'emploi de la métropole. Il s'agit donc d'un territoire à fort enjeux métropolitains (économie productive de la vallée de la Seine, logistique fluviale, ferroviaire et routière, plateforme aéroportuaire, MIN de Rungis, etc.).

Dans les 20 prochaines années, les projets d'aménagement du territoire (Ivry Confluences, le Lugo à Choisy-le-Roi, etc..) et le développement des lignes de transports collectifs structurants (lignes 14 et 15, Tramway 9, Tzen5, etc.) vont profondément changer la physionomie du territoire et vont participer à son dynamisme déjà engagé.

Ce territoire compte 8 contrats de ville qui concernent 31 quartiers prioritaires répartis sur 16 communes. Au total plus de 100 000 habitants se trouvent en quartiers prioritaires soit 1/7^{ème} de la population de l'EPT, il s'agit ainsi de projets ayant un enjeu majeur pour l'EPT GOSB. Celui-ci compte 11 Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU). L'EPT étant pensé comme une coopérative des communes qu'il rassemble, il est co-porteur des NPRU des communes concernées.

La stratégie de relogement et d'attribution à l'échelle du territoire est décrite dans la convention cadre n°C0717 relative aux projets de renouvellement urbains de l'EPT GOSB. Elle repose sur la convention intercommunale d'attribution (CIA) afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. La CIA devrait être adoptée d'ici la fin de l'année 2022/début de l'année 2023.

b) Présentation du projet urbain

Le quartier faisant l'objet du projet de renouvellement urbain sur lequel porte le présent protocole se situe au sein du Kremlin-Bicêtre. Il s'insère dans une opération d'aménagement plus vaste qui répond à l'OAP Entrée de ville Sud-Ouest (EVSO) du Kremlin-Bicêtre.



Plan de situation du quartier

Il est à noter que 30% de la surface du Kremlin-Bicêtre est occupée par de grandes emprises foncières (Fort du Kremlin-Bicêtre, cimetière et Hôpital), contraignant ainsi son développement urbain. Le secteur de l'OAP entrée de ville sud-ouest, qui va prochainement être desservi par le métro suite à l'extension de la ligne 14 en cours, a ainsi été identifié dans le PLU révisé de la ville, comme le principal secteur stratégique pour mettre en œuvre les grandes orientations de la Ville du Kremlin-Bicêtre.

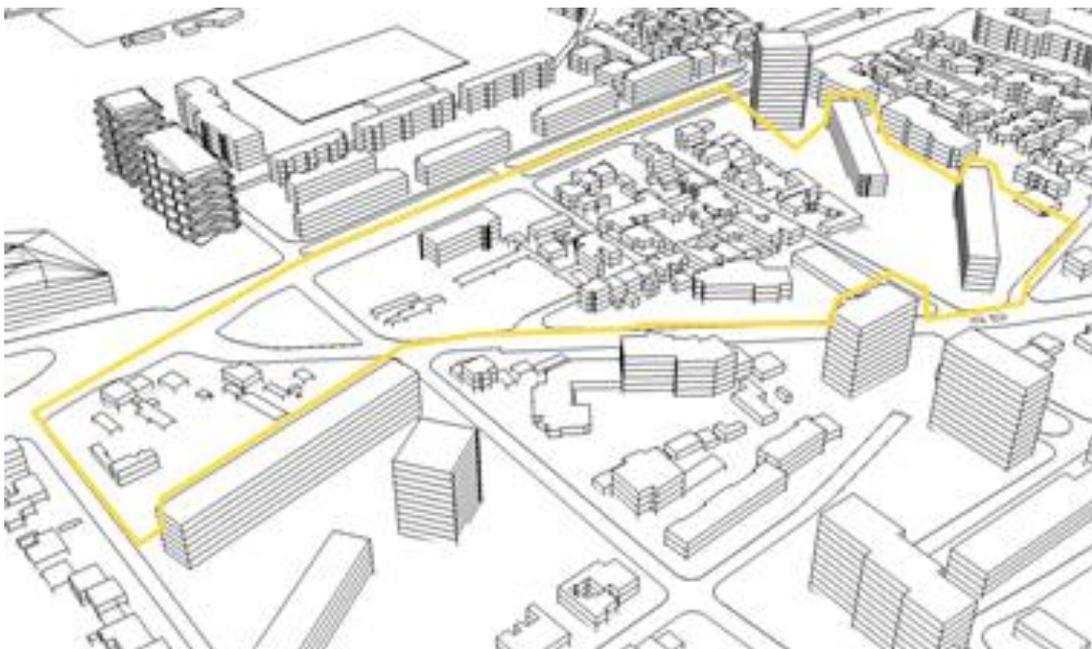
Ce secteur qui se situe à la limite des villes d'Arcueil et de Gentilly a vocation à être complètement renouvelé. Il est ainsi prévu d'acquérir l'ensemble des parcelles des cinq îlots composant l'OAP et de déconstruire la quasi-totalité des logements actuellement présents afin de permettre une mutation totale du secteur. Ce secteur correspond aujourd'hui à un tissu urbain hétérogène. Il se caractérise en effet, par deux formes urbaines résidentielles aux

volumes opposés qui créent des grandes disparités et des ruptures d'échelles importantes dans le paysage sans grande cohérence :

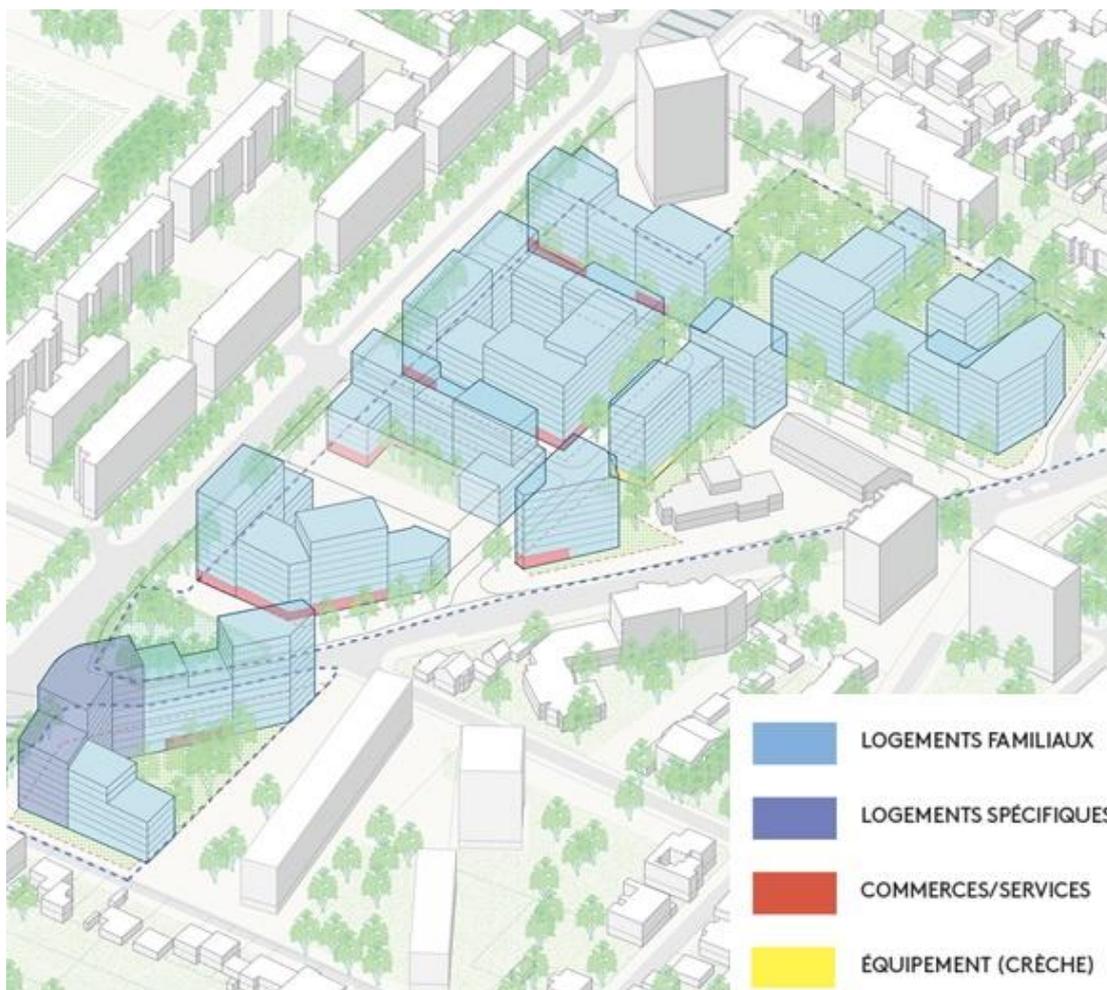
- Une zone pavillonnaire de 70 logements environ en partie basse du site, composée de maisons individuelles ;
- La résidence Schuman, ensemble d'habitat collectif social détenues par Valdevy et comprenant 120 logements et constitué de deux bâtis linéaires de 4 étages.

C'est cette dernière résidence qui correspond au secteur sur lequel s'insère le projet de renouvellement urbain financé par l'ANRU. Celui-ci consiste en la démolition des 120 logements de la résidence Schuman et en la reconstitution de ceux-ci. L'opération de démolition implique le relogement de l'ensemble des ménages habitant la résidence Schuman.

Le projet a pour objectif de permettre au secteur de l'entrée de ville sud-ouest de faire partie intégrante du développement urbain en cours, du fait notamment de la mise en service prochaine de la gare du Grand Paris Express qui accueillera la ligne 14 du métro et qui se situe à 400 m du secteur. Il s'agit d'intégrer ce quartier au reste de la ville et d'en faire un secteur attractif de par sa situation à proximité de la future gare du Grand Paris Express, en lui conférant un cadre de vie de qualité et en le dotant de l'ensemble des fonctions urbaines. L'objectif est ainsi d'éviter l'émergence d'une ville à deux vitesses. Pour se faire il est prévu de construire un grand nombre de logements (950) en densifiant le secteur, d'y établir des locaux commerciaux pour y attirer des commerces et services, d'y développer une activité d'agriculture urbaine et d'y implanter un large parvis planté.



Carte de l'état actuel du secteur « Entrée de ville Sud-Ouest »



Axonométrie et composition urbaine globale
 (Source : Etude urbaine complémentaire, CoBe, 2021-2022)

III. L'organisation du relogement

Article 1. L'opération concernée par le relogement :

Article 1.1 Identification de l'opération

L'opération concernée par le présent protocole de relogement est située au 23-33 rue Robert Schuman et 50 rue Marcel Sembat, au Kremlin-Bicêtre. Elle comporte 120 logements répartis en une résidence, la résidence Schuman, constituée de deux bâtiments. Ces logements sont gérés par le bailleur Valdevy.

Ces logements se répartissent selon les typologies suivantes (données OPS 2016, 116 logements renseignés sur 120) :

- T1 (26 à 27 m²) : 3% : 3 logements (bâtiment 1 : 0 ; bâtiment 2 : 3)
- T2 (36 à 37 m²) : 23% : 29 logements (bâtiment 1 : 3 ; bâtiment 2 : 26)
- T3 (47 m²) : 50%, 59 logements (bâtiment 1 : 53 ; bâtiment 2 : 6)

- T4 (58 m²) : 24%, 29 logements (bâtiment 1 : 0 ; bâtiment 2 : 29)

La ventilation des différents contingents est la suivante (données OPS 2016, 116 logements renseignés sur 120) :

- Bailleur : 34% : 41 logements (bâtiment 1 : 14 ; bâtiment 2 : 27)
- Contingent ville du Kremlin-Bicêtre : 20%, 24 logements (bât. 1 : 13 logements ; bâtiment 2 : 11 logements)
- Contingent préfectoral : 29% : 35 logements (bâtiment 1 : 18 ; bâtiment 2 : 17)
- Contingent conseil général : 3,5% : 10 logements (bâtiment 1 : 4 ; bâtiment 2 : 6)
- Contingent fonctionnaire : 3,5% : 4 logements (bâtiment 1 : 3 ; bâtiment 2 : 1)
- Contingent autre bailleur (LOGEO) : 5% : 6 logements (bâtiment 1 : 4 ; bâtiment 2 : 2)

Pour faciliter au mieux la réalisation de l'opération de relogement, le bailleur effectue une vacance organisée (gel des relocations) sur la résidence Schuman depuis l'automne 2021.

Le cabinet Le Frêne a été retenu fin 2021 en tant que MOUS relogement afin d'effectuer une enquête sociale auprès des ménages de la résidence Schuman, d'élaborer une stratégie de relogement et d'accompagner les ménages et le bailleur dans la mise en œuvre du relogement. À la suite de cette enquête qui a démarré en janvier 2022, les premières propositions de relogement sont attendues à partir de fin 2022/début 2023, une fois le présent protocole signé.

Article 1.2 Objet du protocole

Dans le cadre du Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) identifié sur le Kremlin-Bicêtre dans le cadre du NPNRU, la démolition des 120 logements des deux barres de la résidence Schuman est prévue d'ici 2026.

Le présent protocole a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans ces deux immeubles voués à la démolition sera effectué. Il vise à faciliter ces opérations et à ce que les objectifs de relogement soient atteints, en lien avec les besoins et capacités des ménages. Pour cela, il précise les principes et modalités pratiques de mise en œuvre du relogement et de pilotage, ainsi que les engagements des parties prenantes visant à ce que les objectifs de relogement soient atteints, en lien avec les besoins et capacités des ménages.

Les grands objectifs de relogement sont les suivants :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment vers des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, ou encore en favorisant des relogements dans des quartiers attractifs ;
- Contribuer à la mixité sociale, afin de permettre à toutes les catégories de publics éligibles d'accéder au parc social de l'ensemble d'un territoire et favoriser 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 (QPV) ;
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

Article 1.3 Diagnostic avant relogement

Article 1-3-1. Diagnostic social

a) Un niveau de vacance structurel

Sur les 120 logements que compte la résidence Schuman, 6 sont vacants (5% de vacances) et 114 sont ainsi occupés au mois d'octobre 2022, ce qui correspond à la vacance globalement observée sur la commune, une vacance structurelle.

Sur cette résidence, la date moyenne d'entrée dans les lieux est l'année 2001, certains ménages occupant leur logement depuis plusieurs décennies (jusqu'à une cinquantaine d'années) quand d'autres l'occupent depuis seulement quelques années. 50% des ménages sont présents dans la résidence depuis plus de 10 ans et 20% depuis plus de 20 ans.

b) Une occupation assez familiale

Une part importante des ménages de la résidence Schuman sont des familles (48%) parmi lesquels les couples sans enfants sont majoritaires. On note une représentation importante des

familles monoparentales : elles représentent 25% des ménages sur la résidence¹ à l'échelle de la ville du Territoire et du département elles représentent 21 % du parc social, et alors qu'elle s'élève respectivement à 11% et 21% à l'échelle de la ville du Kremlin-Bicêtre (INSEE, 2019) et à l'échelle du parc social kremlinois (OLS, 2018).

Les familles nombreuses sont sur-représentées au sein de la résidence Schuman puisqu'elles représentent 15 % des ménages, alors qu'elles ne représentent 6% à l'échelle communale comme régionale (INSEE, 2019). Leur présence y est également un peu plus marquée que sur l'ensemble du parc social présent sur la ville où elle s'établit à 12% (OLS, 2018).

On note une proportion faible (23%) des couples avec enfants comparées à leur représentation sur le parc social de la ville, du territoire et du département (28% à 30%).

En revanche, on relève une sur-représentation de la catégorie « Autre », c'est-à-dire avec des hébergés, qui représente 10 % des ménages de la résidence, contre 3% à 5% des ménages à l'échelle de la commune et du Val-de-Marne, sur le seul parc social comme sur l'ensemble du parc (OLS 2018 et INSEE 2019). Cela laisse deviner qu'il y a un certain nombre de colocations ou de logements partagés par des membres d'une même famille qui n'ont pas de lien de filiation directe ou de lien marital ou de concubinage avec le titulaire du bail.

Structure familiale des ménages	Résidence	Parc social		
	Schuman	Le Kremlin-Bicêtre	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	Val de Marne
Personnes seules	35%	34%	32%	32%
Familles monoparentales	25%	21%	21%	21%
<i>dont 1 ou 2 enfants</i>	20%	18%	18%	18%
<i>dont 3 enfants ou plus</i>	5%	3%	3%	3%
Couples sans enfant	8%	13%	13%	13%
Couples avec enfant(s)	23%	28%	30%	29%
<i>dont 1 ou 2 enfants</i>	13%	19%	20%	19%
<i>dont 3 enfants ou plus</i>	10%	9%	10%	9%
Autres ménages (avec hébergés)	10%	4%	4%	5%
Taille moyenne des ménages	2,4	2,4	2,5	2,5

1. L'ensemble des données présentées dans ce document concernant les parcs sociaux de la commune, du département du Val de Marne et de l'EPT Grand-Orly Val-de-Bièvre Seine-Amont sont issus de la publication Socles de données, de l'Observatoire du Logement Social en Ile-de-France, selon les périmètres en vigueur au 1er janvier 2018.

Source : Enquête sociale préalable au relogement 25-27-29-31-33 rue Robert Schuman – 50 rue Marcel Sembat, cabinet Le Frene, mars 2022

¹ Enquête sociale réalisée par la MOUS en mars 2022

Structure familiale des ménages	Résidence Schuman (enquête sociale 03/22)	Ville du Kremlin-Bicêtre (Insee 2019)	Département du Val-de-Marne (Insee 2019)	Région IDF (Insee 2019)	France (Insee 2019)
Personnes seules	35 %	42 %	37 %	37%	37 %
Familles monoparentales	25 %	11 %	12 %	10 %	10 %
Couples sans enfant	8 %	19 %	20 %	24 %	26 %
Couples avec enfant(s)	23 %	23,5 %	28 %	27 %	25 %
Autres ménages (avec hébergés)	10 %	4,5 %	3 %	2 %	2 %
Famille avec 3 enfants et plus de moins de 25 ans	15 %	6 %	7 %	6 %	5,6 %

Source : données INSEE 2019 et enquête sociale mars 2022 Le Frene

L'âge moyen des titulaires du bail est de 52 ans et il est à noter que seulement 10 % des locataires et des conjoints ont plus de 75 ans (avec une doyenne de 97 ans). Dans le cadre du relogement, il sera ainsi nécessaire d'être vigilant à l'accessibilité et à l'adaptation des logements à l'âge des locataires.

c) Des tailles de ménages majoritairement adaptées aux typologies présentes sur le quartier

Sur les petites typologies, la composition familiale semble bien adaptée à la taille des logements. En effet, les perspectives de relogement estimées par l'enquête sociale démontrent que seuls 3 locataires dépendent de typologie supérieure.

Pour les T3 on note une certaine sous-occupation avec 27% de leurs occupants vivants seuls (soient 17 ménages). Sur cette même typologie, bien que l'on ne puisse pas réellement parler de suroccupation étant donné que la surface est considérée suffisante selon l'article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale, on note tout de même que pour 11 ménages, la typologie n'est pas très adaptée à leur composition (4 à 5 personnes).

Concernant les T4, 17 logements seraient en situation de sous occupations et seront dirigés vers une typologie plus adaptée, 10 vers un T2 et 7 vers un T3. Sur cette même typologie, 3 occupants de T4 pourraient se voir proposer un T5 au vu de leur composition familiale.

En résumé la sous occupation concerne 24 ménages (23%), les situations de suroccupation concernent surtout des couples ou des familles monoparentales avec 2 à 4 enfants (9 familles)

d) Des ménages aux revenus modestes mais en activité

On remarque que les ménages occupants la résidence Schuman sont assez fragiles économiquement et qu'ils occupent majoritairement la CSP employés.

De plus, 73% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLAI.

45 % des ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

➤ 65 % des ménages appartiennent aux catégories pauvres ou modestes

- 35 % des ménages appartiennent aux classes moyennes
- 1 ménage aux classes aisées

Les revenus des ménages par unité de consommation (UC) démontrent bien cette fragilité :

- Pour 45 % des familles, l'UC est inférieure à 1064 € (classes pauvres)
- Pour 20 % des familles, l'UC se situe entre 1064 € et 1288 € (classes modestes)
- Pour 28 % des familles, l'UC se situe entre 1288 € et 1838 € (classes moyennes inférieures)
- Pour 7 % des familles, l'UC se situe entre 1838 € et 2387 € (classes moyennes supérieures)
- Pour 1 % des familles, l'UC est supérieur à 2387 € (classe aisée)

Parmi les ménages de la résidence Schuman, 27% des titulaires du bail sont inactifs ou actifs inoccupés. Ils sont 12 % à bénéficier du chômage ou du RSA. En plus de ceux-ci, ils sont 8 % à être sans emploi et seuls 22% à être retraités. Pour point de comparaison, en s'intéressant aux personnes référentes des ménages, on relève que 26% d'entre eux sont en retraite à l'échelle de la région Ile-de-France (INSEE, 2017).

Du côté des conjoints des titulaires du bail, ils sont près de 52 % à être inactifs.

Article 1-3-1. Diagnostic Habitat

L'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre a réalisé un diagnostic habitat du territoire, en date de novembre 2020. Ci-après un extrait des éléments concernant la Ville du Kremlin-Bicêtre et son positionnement par rapport aux communes voisines.

Avec 4320 logements locatifs sociaux (LLS)(données SRU au 01.01.2020, *NB : le diagnostic habitat de l'EPT se base quant à lui sur les données SRU au 01.01.2018*), le Kremlin-Bicêtre est la 12^{ème} commune la plus dotée en logement social du territoire. Elle occupe également la 12^{ème} place en termes de taux de LLS, avec 37,42 % (toujours au 01.01.2020). A titre de comparaison, les communes limitrophes du territoire comptent à la même date : pour Arcueil, 4425 LLS (taux LLS : 46.25%) ; pour Gentilly, 4578 LLS (taux LLS : 55.31%) ; pour Ivry, 12701 LLS (taux LLS : 43.34%) ; pour Villejuif, 9399 LLS (taux LLS : 38.1%).

En termes de typologie du parc social (données RPLS 2018), à l'inverse du territoire et de la métropole qui possèdent une majorité de T3 et de T4, la commune du Kremlin Bicêtre possède majoritairement des T1 et T2 (38%, soit le 3^{ème} taux de T1-T2 le plus élevé des communes du territoire, après Cachan à 41% puis Rungis à 39% - GOSB étant à 31%). Il convient de noter que le Kremlin-Bicêtre possède, parmi toutes les communes du territoire, l'un des plus faibles taux de T3 et le plus faible taux de T4 (20% pour ce dernier, tout comme Arcueil et Ablon-sur-Seine).

Le Kremlin Bicêtre est l'une des communes où les loyers de LLS (données RPLS 2018) sont les plus élevés du territoire : 3^{ème} commune en pourcentage de LLS à loyer élevé, avec environ 65% de son parc social > 7€/m², après Rungis et Chevilly-Larue, respectivement à 67 et 69% de loyers > 7€/m² au sein de leur parc LLS, tous trois bien supérieurs au taux de loyers élevés au sein du parc social hors QPV de l'ensemble du territoire (46% des loyers > 7€/m²).

A l'inverse, le Kremlin-Bicêtre est la 4^{ème} commune avec la plus petite proportion de parc social à faible loyer, c'est-à-dire moins de 6€/m² (environ 23%, soit moins que la proportion de faibles loyers au sein du parc social hors QPV de l'ensemble du territoire, qui atteint 30%). Les communes voisines sont quant à elle plus proches de la moyenne du territoire pour ces deux indicateurs, mais la proportion de faibles loyers y demeurent en dessous de celle de l'ensemble du territoire et celle des loyers élevés légèrement au-dessus de celle de l'ensemble du territoire.

Le territoire connaît une forte tension de la demande de logement social (10,1 demandes pour chaque attribution en 2019) qui s'accroît (7,7 et 9,4 demandes/attribution en 2017 et 2018) alors que le nombre d'attributions baisse.

Au niveau des 11 projets NPRU du territoire, il est prévu environ 4 000 démolitions de logements sociaux entre 2021 et 2028. 3 pics de relogement se dégagent du calendrier prévisionnel des démolitions : 2021, 2024 et 2027. Au-delà de l'aspect quantitatif des besoins de relogement, et leur temporalité, les partenaires s'inquiètent de l'adéquation des loyers avec les profils des ménages à reloger, notamment dans le parc neuf ou conventionné de moins de cinq ans. Le dispositif de minoration de loyers est jugé insuffisant par les bailleurs car l'indemnité forfaitaire ne couvre la perte de recettes liée à la minoration que pendant une certaine durée d'occupation, jugée trop courte par rapport à la réalité observée sur le territoire (durées d'occupation allongées du fait d'un marché très tendu).

Article 2. Les instances de pilotage et de suivi du relogement

Article 2.1 Le référent

La mise en œuvre du relogement des résidents de l'ensemble Schuman nécessite d'associer régulièrement les partenaires au pilotage et suivi du dispositif afin d'atteindre au mieux les objectifs fixés.

La cheffe de projet renouvellement urbain de l'EPT, en étroite association avec la directrice du service habitat de la ville du Kremlin-Bicêtre, sera la référente du suivi des objectifs de relogements fixés dans le cadre du présent protocole de relogement durant toute sa durée. Le référent sera chargé d'assurer le partage et la diffusion des informations entre les acteurs. Il veillera à la mise à jour régulière des tableaux de suivi et au respect des modalités pratiques de fonctionnement. Il procédera à la compilation et à la synthèse des données nécessaires au suivi des indicateurs affichés dans le présent protocole et s'appuiera pour ce faire sur les informations communiquées par le bailleur, sa MOUS et sur les outils déjà mobilisés dans le cadre des instances restreintes ville-bailleur-MOUS.

Il assurera la coordination entre les acteurs (bailleur et réservataires), afin d'éviter des interventions ou sollicitations dispersées.

En parallèle, la ville sera chargée du lien avec les autres bailleurs susceptibles d'être mobilisés pour le relogement, en les sollicitant à bon escient (en lien avec le comité technique du relogement et sa CLI).

Article 2.2 Le comité de pilotage partenarial du relogement

Le comité de pilotage partenarial du relogement est intégré au comité de pilotage partenarial du NPNRU mis en place par le Territoire de Grand Orly Seine Bièvre et la Ville du Kremlin-Bicêtre.

Présidé par le maire, il réunit l'ensemble des partenaires signataires du protocole relogement et de la convention ANRU ainsi que des représentants du Conseil citoyen et des amicales des locataires.

Son rôle est d'assurer le pilotage du projet urbain dans sa globalité et à ses différentes étapes, dont le volet relogement dans son ensemble. A cette occasion, un bilan annuel de la mise en œuvre de la stratégie de relogement et du protocole relogement est réalisé. Ce bilan conditionne les modalités d'avancement de l'opération de renouvellement urbain. En particulier, il valide un plan de relogement qui fixe la participation au relogement de chacun des partenaires signataires, suit l'état d'avancement du relogement, vérifie la bonne application des décisions en matière de relogement.

Il se réunira 1 à 2 fois par an, sur convocation du maire du Kremlin-Bicêtre.

Par ailleurs, les orientations de relogement sont également du ressort de la conférence intercommunale du logement dans le cadre de la politique intercommunale des attributions sur le Territoire de Grand Orly Seine Bièvre.

Article 2.3 Le comité technique du relogement

Le comité technique du relogement est composé des services partenaires signataires du protocole de relogement.

Son rôle consiste d'une part, à suivre l'avancement du relogement et les engagements du protocole de relogement via la tenue d'un tableau de bord, à identifier les situations de blocage et à mobiliser le partenariat, d'autre part à préparer les séances et décisions du comité de pilotage du relogement.

En particulier, le comité technique du relogement permet de :

- partager l'avancement du suivi des relogements sur la base d'un tableau de bord régulièrement mis à jour par le référent en lien avec la MOUS et le bailleur ;
- partager les contributions des partenaires au relogement, par rapport à leurs engagements, sur la base des indicateurs communiqués par le référent ;
- informer des difficultés de mise en œuvre des relogements.

Le comité technique du relogement se réunira 2 fois par an, et tant que de besoin, sur convocation de l'EPT GOSB.

Article 2.4 La cellule de relogement

Elle constitue le dispositif local et opérationnel de gestion et de suivi des relogements, qui garantit la bonne application du protocole de relogement. Elle assure la mise en œuvre du relogement des ménages concernés par les démolitions d'immeubles, et règle de manière concertée les difficultés pouvant survenir pour certains ménages.

En particulier, la cellule de relogement a pour objet :

- d'assurer le suivi des relogements et d'informer des difficultés de mise en œuvre ;
- de partager l'avancement de la recherche de logements d'accueil et d'étudier collectivement les situations individuelles et les propositions adaptées aux besoins, souhaits et capacités financières des ménages ;
- d'examiner les dossiers particuliers (décohabitation, hébergement, regroupement familial, demande de logement plus grand, personnes à mobilité réduite, personnes âgées,...) ;
- de coordonner les actions des partenaires sociaux, auprès des familles présentant des fragilités sociales ou économiques ;
- de fournir régulièrement toutes les informations nécessaires à la connaissance de l'avancement du relogement et à la préparation des points intermédiaires de bilan.

Cette cellule se composera des services en charge de la gestion et du suivi de proximité des relogements. Elle rassemblera l'EPT, la ville, le bailleur, la MOUS et le reste des réservataires parties prenantes sur le présent protocole relogement. Elle se réunira tous les 1 à 2 mois et sera animée par l'EPT, par la référente du présent protocole.

Article 2.5 La commission restreinte du suivi du relogement

Elle permet de suivre de façon fine et régulière l'avancée du relogement et de traiter précisément des points de blocage. Elle a en particulier pour objet :

- partager l'avancement de la recherche de relogement et étudier les situations individuelles et les propositions adaptées aux besoins, souhaits et capacités financières des locataires
- examine les dossiers particuliers.

Elle rassemble pour ce faire la ville, le bailleur et la MOUS. Cette commission se réunira de façon bi mensuelle à mensuelle en fonction des besoins.

Article 2.6 Le collectif relogement

Il est composé de représentants de locataires, du conseil citoyen, de l'élue du Kremlin-Bicêtre en charge du logement, de la Direction de l'Habitat de la ville du Kremlin-Bicêtre, de la direction du renouvellement urbain de Valdey, de la Gestion locative de Valdey, de la MOUS et du service renouvellement urbain de l'EPT.

Cette instance est consultative.

Elle permet la participation des locataires au suivi anonymisé du processus de relogement, dans le respect des droits des locataires et du Règlement Général de la Protection des Données (RGPD).

Les réunions régulières permettent le suivi des relogements réalisés et c'est l'occasion de recueillir les questions et remarques des locataires, de partager la charte de relogement, le protocole relogement, ainsi que de concevoir les perspectives du travail mémoriel à partager.

Article 3. La préparation et la gestion du relogement

Article 3.1 L'enquête sociale et la gestion opérationnelle du relogement

Le cabinet Le Frene a été retenu par le bailleur démolisseur comme Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) et aura en charge la réalisation de l'enquête sociale et la gestion opérationnelle du relogement.

L'équipe de la MOUS échangera individuellement avec tous les locataires habitant des deux barres vouées à la démolition et renseignera des tableaux de suivi comportant les souhaits et caractéristiques des familles.

Elle sera chargée :

- du contact et suivi personnalisé des familles ;
- de faire un diagnostic des situations ;
- d'informer les habitants de leurs droits en matière de relogement
- du recueil de l'expression de leurs souhaits et besoins ;
- de mettre en place une remontée d'informations concernant les problématiques rencontrées par les habitants ;

- de proposer un plan de relogement en lien avec les instances de pilotage du relogement qui tiennent compte du contexte local, de l'expression des ménages, des objectifs de la stratégie de relogement, ainsi que de la capacité des différents signataires en termes de contingents mobilisables ;
- du rapprochement de l'offre et de la demande ;
- de l'organisation pratique du relogement.

L'enquête sociale préalable au relogement (démarrée en janvier 2022) permet de se rendre compte de l'évolution des situations de certains des locataires et de les prendre en compte dans le cadre du processus de relogement (difficultés à se mouvoir, handicap, difficultés financières/dettes, évolution de la taille du ménage induisant une situation de sur-occupation ou de sous-occupation, enfants du ménage devenus de jeunes adultes qui souhaitent décohabiter, ...). En faisant ressortir les situations des locataires, l'enquête sociale doit permettre d'aboutir à des propositions de logements qui puissent y répondre (logement adapté PMR, avec un loyer plus faible, de taille différente, décohabitation, ...). Le relogement permettra alors de mieux adapter le logement à la situation du ménage.

À l'issue de l'enquête sociale, la MOUS établira la liste des ménages à reloger et transmettra les informations au référent. Cette liste sera susceptible d'évoluer à la marge, en raison des demandes nouvelles de décohabitation pouvant survenir en cours de relogement et dont la prise en considération sera étudiée au cas par cas.

Le maximum d'informations – dans le respect des règles de confidentialité – sera fourni au fur et à mesure et/ou à l'issue de l'enquête sociale aux partenaires, afin de procéder aux propositions de logements adaptées aux souhaits et éviter autant que possible les refus (voir en particulier en annexe 2 le tableau de synthèse des premiers souhaits de relogement des ménages à renseigner et partager entre les partenaires).

Article 3.2 La préparation du relogement

Dès l'enquête sociale, une attention particulière a été portée aux locataires dont la situation est estimée comme fragile ou complexe, qui bénéficieront d'un accompagnement tout au long de l'opération jusqu'à leur relogement effectif par l'équipe de la MOUS missionnée à cet effet.

Dans ce cadre, la MOUS a en charge :

- De réaliser un bilan diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés : composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste pour vivre), capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel habitat. La découverte de certaines situations pourra permettre de réinscrire les

ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion. Il sera demandé aux ménages à cette occasion le numéro SIRET de leur employeur ;

- De s'assurer de la formalisation des demandes de logement social ;
- D'identifier les besoins en termes de relogement et de mettre en œuvre ou participer à la mise en œuvre des propositions individualisées de relogement, tant sur le parc du bailleur que sur le parc d'autres bailleurs ;
- D'assurer une information et une aide aux démarches.

En plus de cela, l'équipe de MOUS qui est en contact avec beaucoup d'acteurs devra, en la présence de certaines problématiques, proposer la mise en place d'un accompagnement social ou médico-social adapté (assistante sociale, psychologue...) et une orientation vers des dispositifs d'insertions adéquats (CCAS, MDJ, ...). Cela devra se faire en lien avec les partenaires institutionnels présents sur le territoire en fonction des situations.

Par ailleurs, la MOUS pourra être amenée à mobiliser des professionnels habilités (services sociaux, ...) en cas de découverte ou suspicions de problématiques mettant en dangers des occupants.

En outre, à partir de la réalisation de l'enquête sociale antérieure au relogement, la MOUS vérifiera si les occupants ont ouvert l'ensemble de leurs droits (minimum vieillesse, allocation adulte handicapé, droit à certaines heures d'aides à domicile gratuites, ...) et les informera à ce sujet pour qu'ils s'en saisissent.

Le processus de relogement sera ainsi également l'occasion de remettre un certain nombre de situations en ordre. Le relogement est en effet, l'un des rares moments où des professionnels liés au bailleur perçoivent les conditions de vie de leurs locataires et peuvent repérer des difficultés particulières.

Selon les problématiques d'une famille concernée, l'accompagnement social pourra porter sur l'une ou plusieurs des dimensions suivantes, en pré- ou post relogement :

- Préparation du relogement et soutien dans les étapes de construction de la mobilité ;
- Aide au déménagement et à l'appropriation des lieux (utilisation de l'espace, entretien et occupation du logement, changement d'adresse) ;
- Suivi administratif et/ou budgétaire (démarche administrative, gestion du budget familial, aide à la résorption d'un imputé locatif) ;
- Appropriation des clauses du bail et du règlement intérieur.

L'équipe en charge de la MOUS renseignera régulièrement un tableau des situations ayant bénéficié d'un bilan diagnostique avec ou sans préconisation d'accompagnement social.

Article 3.3 Les modalités de concertation

Les opérations de relogements liées à un projet de démolition ANRU sont généralement délicates à réaliser du fait qu'elles ne sont pas choisies par les locataires, le droit au maintien dans les lieux n'étant pas opposable face à ce type d'intervention. Elles doivent par ailleurs, respecter un certain calendrier puisque celui-ci conditionne la réalisation d'opérations ultérieures. De plus, la démolition du logement et du quartier puis le déménagement peuvent être des événements difficiles à vivre pour certains locataires notamment pour les personnes âgées et occupants les lieux depuis de nombreuses années. L'annonce du relogement, dont la forme (localisation, typologie, bâti ...) est encore inconnue en début de projet peut également susciter des craintes chez les locataires.

Conscients de l'ensemble de ces éléments, et ne souhaitant pas que ces opérations soient préjudiciables aux locataires de la résidence Schuman, le bailleur, la ville du Kremlin-Bicêtre et l'EPT s'engagent à informer, concerter, rassurer et accompagner au mieux les locataires. De plus, l'ensemble des partenaires du projet considèrent qu'associer les habitants à la mise en œuvre de leur relogement comme à la construction du projet du futur quartier est un gage de sa réussite.

Pour que le processus de relogement soit bien vécu par les occupants, il est nécessaire de réaliser une concertation afin de recueillir leurs souhaits, leurs craintes mais aussi de répondre à l'ensemble de leurs interrogations. Cette concertation, à la différence de celle qui s'établira sur l'ensemble du projet d'entrée de ville sud-ouest, se réalisera uniquement à l'échelle des locataires puisque ce sont les seuls concernés. Les amicales des locataires et membres du conseil citoyen seront également associés pour représenter au mieux les locataires de la résidence.

La mobilisation des locataires et de leurs représentants pourra prendre diverses formes dont la fréquence reste à déterminer : ateliers participatifs, ateliers d'acculturation, marches exploratoires permettant d'appréhender d'autres quartiers de la ville qui pourraient accueillir les locataires de la résidence Schuman, travail de mémoire, événement en pieds d'immeuble,

...

L'objectif sera de préparer les locataires au relogement puis à la démolition de la résidence Schuman, de les associer pleinement au processus de relogement : c'est sur ces fondements et objectifs que la charte locale de relogement (signature prochaine) a été élaborée entre les locataires et le bailleur avec l'accompagnement de la ville et de l'EPT dans le cadre de plusieurs ateliers. Cette chartre permettra de poser les règles du relogement de façon très précises et en toute transparence (priorité, choix, accompagnement,), l'idée étant de passer d'un relogement contraint à un relogement choisi.

En plus de les associer à la construction de leur relogement, il apparaît favorable d'associer pleinement les locataires au projet de renouvellement de l'ensemble du quartier EVSO afin qu'ils s'en saisissent, se préparent à la modification totale de ce quartier et participent à cette

dernière. Conscients que ce type de projet, par le vocabulaire utilisé, par l'image véhiculée autour des grands projets, par le calendrier lointain, ne mobilise pas spontanément un public fragilisé, pourtant souvent le premier concerné, pourront être proposés aux locataires des ateliers d'urbanisme autour du projet, leur permettant de se familiariser aux enjeux et de pouvoir s'inscrire dans une dynamique de projet. Il s'agit de mobiliser les locataires pour leur donner envie de s'engager et le faire dans de bonnes conditions.

La maison des projets qui sera accueillie sur la résidence par le bailleur sera un lieu central pour associer et accompagner les locataires sur le relogement. Elle accueillera ainsi un certain nombre de réunions de concertation, sera un lieu de documentation et un espace permettant le recueil de la pensée des habitants sur le projet comme sur le relogement. Elle pourra également accueillir des expositions permanentes et temporaires liées à la mutation du secteur.

La Maison des Projets sera aussi le lieu au sein duquel pourront se tenir les permanences de l'équipe de la MOUS relogement qui recueillera les souhaits des locataires en matière de relogement et essaiera de faire correspondre la demande et l'offre.

Article 4. Les règles du relogement

L'Agence Nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a élaboré des règles et préconisations concernant la mise en œuvre du relogement. Dès le premier programme national de renouvellement urbain (PNRU), trois objectifs ont été prônés dans la conduite du relogement et réaffirmés lors du nouveau programme national de renouvellement urbain (le NPNRU). Le présent protocole s'inscrit ainsi dans la poursuite de ces grands objectifs :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment vers des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, ou encore en favorisant des relogements dans des quartiers attractifs ;
- Contribuer à la mixité sociale, afin de permettre à toutes les catégories de publics éligibles d'accéder au parc social de l'ensemble d'un territoire et favoriser 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 (QPV) ;
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

A cela s'ajoute un objectif primordial, celui de satisfaire au mieux les demandes des ménages devant être relogés pour concourir à la réussite du projet. Cela répond en effet, à un double enjeu. Il s'agit d'abord de ne pas faire subir le projet de renouvellement urbain aux habitants, celui-ci ayant été pensé en partie pour eux afin d'améliorer leurs conditions de vie face à la vétusté de la résidence Schuman. Il s'agit ensuite, de réaliser le relogement dans les meilleurs délais afin de tenir le calendrier opérationnel, le relogement conditionnant en effet, la réalisation des opérations de démolition. Pour que le relogement puisse s'effectuer assez

rapidement, il est ainsi nécessaire de faire des propositions de qualité qui soient adaptées aux besoins et souhaits des ménages. Il s'agit également de faire des propositions qui soit adaptées à la situation financière des ménages. Le relogement des ménages de la résidence Schuman s'impose en effet, à des populations parmi les plus défavorisées. Il faut ainsi faire en sorte que cela ne vienne pas alourdir leur lot de difficultés.

Les règles du relogement des ménages de la résidence Schuman sont ainsi exposées ci-après.

Article 4.1 Les ménages éligibles au relogement

Article 4-1-1. Les locataires en titre

Les locataires en titre bénéficient d'un droit au relogement.

Il s'agit des locataires avec un bail valide en cours – ou le cas échéant, pour les locataires ayant un bail résilié, pouvant justifier d'un protocole toujours valide à la date du relogement, respecté et non dénoncé – recensés comme occupants au moment de l'enquête sociale.

Article 4-1-2. Les décohabitants

Peuvent être considérés comme éligibles au relogement sans que cela ne représente un droit :

- les ascendants directs (parents) ou descendants directs (enfants) majeurs hébergés sous le même toit que le locataire en titre à la date de l'enquête sociale.
- les couples (mariés, pacsés ou co-titulaires d'un bail) en cours de séparation dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social individuelle.

Ces ménages seront considérés comme éligibles s'ils ont précisé le souhait de décohabiter dans l'enquête sociale et sous réserve de remplir les conditions requises pour accéder à un logement social, de disposer des ressources nécessaires, d'avoir été recensés au moment de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) 2020 et de pouvoir justifier de leur présence depuis ladite enquête (avis d'imposition, ...).

Article 4-1-3. Les personnes hébergées

Les personnes hébergées ne seront pas prises en charge dans le cadre du relogement.

Article 4.2 Les principes du relogement

Considérant les situations individuelles relevées dans l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront relogés en tenant compte de leurs souhaits, de leurs besoins de relogement, de leurs capacités financières et de l'offre de logements d'accueil disponible. Les relogements hors QPV seront favorisés à chaque fois que cela sera possible.

Article 4-2-1. Le cadre juridique du relogement

En cas de démolition, le relogement doit être assuré dans les conditions prévues aux articles L.353-15, L.442-6 et L.481-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le logement proposé par le bailleur doit être en bon état d'habitabilité, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels des ménages, ainsi qu'à leurs ressources.

Il doit également être situé sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km (sauf souhait explicite du ménage de conditions d'éloignement différentes, qu'il est conseillé de formaliser par écrit).

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement correspondant à ces critères après envoi de la lettre de congé perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement refusée.

Toutefois, cette exigence de trois offres de relogement n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement respectant les conditions de l'article 13bis de la loi du 1er septembre 1948 a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

Article 4-2-2. Le parcours résidentiel ascendant

A travers les relogements de la résidence Schuman, l'objectif est d'offrir un parcours résidentiel ascendant, respectant l'adéquation entre le souhait et les besoins librement exprimés par le locataire et le choix de relogement proposé, qui tient compte également des capacités financières et de l'offre de logement disponible. La notion de parcours résidentiel dits « ascendant » ou encore « positif » renvoie à l'idée d'une amélioration pour le ménage, mais cette idée d'amélioration peut revêtir des significations différentes pour chaque ménage. Le relogement n'étant pas un processus choisi, il doit permettre d'accéder à un relogement qualitatif afin qu'il soit perçu, puis vécu par les habitants concernés, comme une opportunité qui leur est bénéfique. Dans le cadre du relogement des locataires de la résidence Schuman, sont considérés par les partenaires comme des parcours ascendants :

- Des propositions de logement dans des quartiers attractifs et accessibles, tout en tenant compte des souhaits des ménages ;
- Des propositions de logement qui permettent une meilleure proximité avec l'emploi occupé par les membres du ménage ;
- Des propositions adaptées à la mobilité et au vieillissement de certains ménages (logement avec ascenseur, en rez-de-chaussée, normes PMR ...) ;
- Des propositions dont la typologie est adaptée à la composition du ménage ;
- Des propositions permettant la décohabitation du ménage ;
- Des propositions de relogement dans le neuf ou dans des programmes récents conventionnés depuis moins de cinq ans, en fonction des capacités financières du

ménage à reloger et des possibilités de typologie sur les programmes neufs ou récents, et de leur capacité d'accueil (vacance de logements).

Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement des ménages éligibles dans les secteurs précisés lors de l'enquête sociale, sous réserve de la disponibilité des logements et des typologies au sein du quartier ou de la commune souhaités au moment des propositions.

Les quartiers d'accueil des ménages relogés feront l'objet d'une attention particulière, afin de favoriser la mixité sociale au sein du territoire, conformément aux objectifs à poursuivre par la stratégie de relogement. En particulier, les ménages sont à reloger en priorité en dehors des QPV.

Les partenaires se sont fixés pour objectif de reloger au maximum les ménages sur la ville du Kremlin-Bicêtre, la ville étant dotée d'une bonne desserte, prochainement améliorée par la mise en service de la gare du Grand Paris Express. Cela sera favorisé dans la mesure du possible sauf en cas d'un souhait différent chez les ménages mis en lumière par l'enquête sociale. Des propositions en dehors de la ville mais dans le même quartier (comme le patrimoine Efidis situé au 162 avenue Gabriel Péri à Gentilly) pourront également être favorisées si cela correspond à l'un des souhaits des locataires Schuman. Cela pourrait permettre aux locataires de profiter des avantages du nouveau quartier qui sera créé et qui sera très attractif, notamment avec la prochaine mise en service de la Gare du grand Paris Express

Les partenaires favoriseront le relogement des locataires dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans dans la mesure du possible afin que les locataires puissent profiter d'un logement neuf, à condition que le loyer proposé au ménage soit inférieur ou égal au loyer-plafond utilisé pour le calcul de son Aide Personnalisée au Logement (APL), tel que défini à l'article R 351-17-3 du CCH.

Néanmoins, il est à noter que les caractéristiques des logements de la résidence Schuman (petites surfaces avec des loyers faibles) et les faibles ressources des ménages sont contraignantes. Malgré cela, les partenaires souhaitent aller au-delà de l'objectif de relogement de 50% dans le neuf ou conventionnés depuis moins de cinq ans à la date du relogement, afin de rendre positif le relogement pour les locataires Schuman, tout en valorisant l'offre dans le parc ancien.

Par ailleurs, la ville du Kremlin-Bicêtre et Valdevey s'engagent pour permettre le droit au retour aux habitants qui souhaiteraient revenir sur le quartier après que celui-ci se soit transformé afin de bénéficier des aménités qui y seront présentes.

De plus, dans la perspective du maintien du prix du loyer constant au mètre carré, et afin de pouvoir rapidement faire des propositions qui correspondent aux ménages de la résidence Schuman, l'inter-bailleurs sera favorisé, en priorité à l'échelle de la commune. Dans cette optique, la ville prévoit d'organiser des commissions relogement avec l'ensemble des bailleurs de la commune et se laisse la possibilité de l'élargir aux bailleurs des communes limitrophes. Cela pourra à la fois permettre de répondre aux souhaits spécifiques de certains

ménages en matière de localisation et à la fois si les libérations de logements sociaux sur le Kremlin-Bicêtre sont insuffisantes pour accueillir l'ensemble des ménages de la résidence Schuman.

L'ensemble des réservataires devront par ailleurs être mobilisés pour participer au relogement des locataires de la résidence Schuman.

Article 4-2-3. La typologie du logement

Le logement proposé doit remplir des conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins familiaux des ménages. Il doit notamment respecter les règles :

- Relatives à la surface minimale du logement, définies à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation et à l'article D.542-14 du code de la sécurité sociale ;
- Relatives à la sous-occupation définie à l'article L.621-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Les cas spécifiques (comme les agréments de garde d'enfants ou les parents séparés recevant régulièrement leur(s) enfant(s)) seront étudiés au cas par cas.

Article 4.3 Les modalités du relogement

Article 4-3-1. Le maintien de la qualité de service avant démolition

Dans l'attente des relogements, le bailleur s'engage au maintien de l'entretien des immeubles voués à démolition, des espaces extérieurs et des logements jusqu'au départ des derniers locataires, au même niveau d'entretien que sur le reste de son patrimoine. Il s'engage également à la condamnation des logements au fur et à mesure des départs ou à l'implantation d'occupations temporaires si un projet d'urbanisme transitoire était soutenu par la municipalité et accompagné par l'EPT GOSB.

Article 4-3-2. Les frais liés au déménagement

Les frais et l'organisation du déménagement du titulaire du bail, relogé dans le cadre de l'ANRU, seront pris en charge par le bailleur. Les frais annexes générés par le déménagement tels que le transfert d'abonnement, ou les frais de transfert de courrier seront également pris en charge par le bailleur pour les titulaires. Les décohabitants et personnes hébergées qui bénéficieraient d'un relogement devront prendre les frais et l'organisation de leur déménagement en charge.

Article 4-3-3. Les travaux de remise en état des logements

Les logements proposés devront être en bon état et conforme aux normes d’habitabilité définies par la loi. Dans le cas contraire, le bailleur se chargera d’effectuer des travaux à sa charge pour remettre le logement en état avant son occupation.

Pour les ménages à mobilité réduite ou en perte d’autonomie, le bailleur s’engage également à prendre à sa charge la réalisation de petits travaux ou installations (pose de barres d’appui dans la salle de bain et les toilettes, ...).

Article 4-3-4. Les loyers et dépôts de garantie

Le loyer des logements proposés devra permettre de respecter pour les ménages un taux d’effort inférieur ou égal à 30 %.

Les partenaires s’engagent d’une part, à offrir aux ménages les plus modestes – sous plafonds de ressources PLAI – un prix du loyer constant au m² (dans la perspective du maintien d’un niveau au moins similaire d’APL), d’autre part à offrir aux autres ménages un reste à charge compatible avec leurs ressources.

De plus, le bailleur devra assurer le transfert des dépôts de garantie pour les ménages relogés sur son parc. Celui-ci ne devra pas représenter plus de l’équivalent d’un mois de loyer (hors provision de charge).

Si des relogements inter-bailleurs se réalisent, le bailleur devra rembourser les dépôts de garantie dans un délai d’un mois.

Article 5. La participation au relogement des partenaires

La phase relogement concerne, en octobre 2022, 114 logements de la Résidence Schuman, 6 logements étant vacants à la suite de la vacance organisée par le bailleur (départs spontanés).

Article 5.1 Sur le parc existant

Les engagements de mobilisation prévisionnels sont établis au regard du tableau indicatif des engagements élaboré collectivement par le groupe de travail préparatoire à l’établissement du protocole et annexé au protocole en annexe 4.

Ils sont susceptibles d’être mis à jour annuellement tout au long du déroulement du relogement, afin de tenir compte d’éventuelles nouvelles informations, précisions ou ajustements nécessaires (identification du parc initial, identification des démolitions, gel de relogements, taux de rotation affiné, etc).

Article 5-1-1. La mobilisation du contingent communal sur l’existant

La Ville se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 80% des libérations intervenant sur son contingent sur le patrimoine géré sur la commune tous bailleurs confondus, soit à titre indicatif 22 logements par an.

Article 5-1-2. La mobilisation du contingent du bailleur démolisseur sur l'existant

Le bailleur démolisseur se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 80% des libérations intervenant sur son contingent sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif 17 logements par an.

Article 5-1-3. La mobilisation du contingent préfectoral sur l'existant

L'Etat se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 15 % des libérations intervenant sur son contingent « mal logés » sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif 3 logements par an.

Le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé pour le relogement des décohabitants ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

Article 5-1-4. La mobilisation du contingent d'Action Logement sur l'existant (et le neuf)

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

À ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose sur le territoire en priorité du Kremlin-Bicêtre puis de GOSB, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition de l'ensemble Schuman.

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 compensation définie d'un commun accord².

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.

² La mobilisation des réservations d'Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Article 5.2 Sur les programmes neufs

Article 5-2-1. Identification des constructions neuves pouvant servir au relogement

À la date de signature du protocole, les constructions neuves identifiées comme pouvant être utilisées en partie pour le relogement, selon leur échéance de livraison, sont les suivantes :

- **sur le secteur de l'Entrée de Ville sud-ouest :**
 - **66 logements locatifs sociaux sur l'îlot C (hors QPV – hors NPNRU)** dont 29 logements sur l'îlot C sud cage 2 et 37 logements sur l'îlot C nord cage 2
 - Dépôt prévisionnel du permis de construire : 3ème trimestre 2023
 - Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2026
 - **26 logements locatifs sociaux sur l'îlot D cage 2 (hors QPV – hors NPNRU)**
 - Dépôt permis de construire : 2023/2024
 - Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2026
- **sur l'îlot Rossel- Leclerc (hors QVP – hors NPNRU), rue du Général Leclerc/Rue Rossel – 21 logements locatifs sociaux**
 - Dépôt prévisionnel du permis de construire : 2023/2024
 - Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2026
- **Au 35 rue JF Kennedy (hors QPV – hors NPNRU) – opération d'habitat participatif - 7 logements locatifs sociaux en SIAPP**
 - Dépôt et délivrance du permis de construire : 2022
 - Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2025
 -
- **Au 31/33 avenue de Fontainebleau (hors QPV – hors NPNRU) – 20 logements locatifs sociaux**
 - Dépôt prévisionnel du permis de construire : 2023
 - Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2026

La reconstitution des logements démolis est décrite à l'annexe A10 de la convention cadre n°C0717 relative aux projets de renouvellement urbains de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Article 5-2-2. La mobilisation du contingent communal sur le neuf

Au regard des logements identifiés au 5.2.1, et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, la Ville s'engage à mobiliser 80 % de son contingent financés en PLUS-PLAI de ces programmes.

Article 5-2-3. La mobilisation du « contingent bailleur » sur le neuf

Au regard des logements identifiés au 5.2.1, et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, le bailleur démolisseur s'engage à mobiliser 80% de son contingent sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI de ces programmes.

Article 5-2-3. La mobilisation du contingent préfectoral sur le neuf

Au regard des logements identifiés au 5.2.1, et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, l'Etat s'engage à mobiliser 15 % de son contingent « mal logés » sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI de ces programmes.

Le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé pour le relogement des décohabitants ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

Article 5-2-3. La mobilisation d'Action Logement sur le neuf

Action Logement s'engage dans les mêmes conditions que celles décrites pour l'existant.

Article 5.3 Solidarité inter-bailleurs

Adossés aux travaux de la CIA et de la CIL, et dans le cadre de ses compétences, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre travaille à la construction d'une démarche inter-bailleurs à l'échelle du territoire. Ainsi, les communes ont été sollicitées sur l'année 2022 pour travailler sur ce sujet et les bailleurs du territoire le seront également.

La solidarité inter-bailleurs, par l'affectation d'une partie de leurs attributions aux opérations de relogement, permet d'élargir les propositions qui pourront être faites aux ménages à reloger. Aussi la solidarité entre les bailleurs sera-t-elle recherchée à travers la mobilisation de bailleurs non démolisseurs et des accords de réciprocité ou compensations, dès que cela est possible et en tenant compte des souhaits et besoins des ménages.

Cela se fera lors des instances de relogement, pour permettre d'élargir les propositions de relogement pouvant être faites aux ménages à reloger, et sous l'égide du référent pour les réflexions inter-bailleurs menées par l'EPT dans le cadre de la CIL et sous l'égide de la directrice de l'habitat du Kremlin-Bicêtre concernant les réflexions inter-bailleurs plus locale.

En parallèle de l'objectif attendu de cette instance intercommunale obligatoire au regard du corpus législatif, qui vise à trouver des solutions de relogement pour des situations complexes, en favorisant un parcours résidentiel positif avec la mise à disposition de logements de qualité, et non pas une participation a minima des bailleurs par une mise à disposition de logements ne correspondant pas à la demande ou situés en Quartiers Politique de la Ville (QPV), la ville du Kremlin-Bicêtre entend se doter de sa propre instance à l'échelon municipal en mettant en place une Conférence Locale Inter-bailleurs : CLI.

Pour répondre à l'enjeu local fort de relogement dans les 2/3 années à venir de 120 familles kremlinoises, de multiples dynamiques sont à mobiliser et à croiser.

La démarche de réunion des 14 principaux bailleurs sociaux présents sur la ville (correspondant à une offre potentielle de 4 332 logements locatifs sociaux comptabilisés à l'inventaire du parc social arrêté à la date du 1er janvier 2021) en vue de créer une dynamique réelle pour garantir un relogement de qualité des locataires de Schuman, sera un élément saillant à intégrer dans le projet de gestion ANRU lié au quartier prioritaire de la politique de la ville, qui devra être élaboré dans les six mois de la signature de la présente convention ANRU.

Cette démarche constitue également une opportunité à saisir pour enclencher une dynamique plus large d'échanges et de modalités de travail partenarial entre tous les acteurs (les bailleurs, les services municipaux et territoriaux, et également les amicales de locataires pour développer un volet participatif au dispositif). En d'autres termes, la CLI constitue une réponse coordonnée à des enjeux de gestion locale de proximité.

Coordonnée par une réunion annuelle plénière, elle se caractérisera par la constitution de groupes de travail thématiques, dont l'un sera consacré au relogement des locataires de Schuman et à l'amélioration du parcours résidentiel de l'ensemble des locataires du parc social présent sur la ville pour en favoriser la rotation.

Article 5.4 Solutions alternatives pour certaines populations

Pour certaines catégories de populations parmi les locataires (personnes âgées, jeunes actifs, ...), des solutions alternatives pourront être proposées pour leur relogement, tels les foyers de jeunes travailleurs, de résidences autonomes, si ces établissements existent sur le territoire communal ou à proximité.

Article 6. Les processus de relogement

Article 6.1 Le déroulement du relogement

Article 6-1-1. Forme et procédure des propositions de relogement

Chaque ménage éligible au relogement se verra proposer jusqu'à trois propositions successives de relogement adaptées.

Les propositions de logements, systématiquement formalisées par écrit par le bailleur, seront adressées aux locataires en recommandé avec accusé de réception et doublées d'un courrier simple.

Le schéma général des modalités du relogement est le suivant :

- 1) Les demandes de logement social des ménages à reloger seront enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) par le bailleur, à l'issue de l'enquête sociale.
- 2) Lorsqu'un logement en relocation ou un logement neuf sera disponible, la MOUS relogement identifiera un nom de candidat dont les souhaits de relogement et les capacités financières correspondent au logement concerné.
- 3) Le bailleur effectuera une visite du logement pour vérifier les conditions d'habitabilité et définir les éventuels travaux de remise en état à effectuer.
- 4) Si le logement est en bon état d'habitabilité, une visite sera proposée au locataire. À défaut, des travaux de remise en état seront effectués préalablement à la visite.

- 5) Le bailleur et la MOUS relogement proposeront au réservataire le nom du candidat pour désignation.
- 6) Si la proposition de logement est acceptée par le candidat, le dossier attribution est constitué pour un passage en Commission d'attribution des logements (CAL).

La mobilisation des autres bailleurs se fera sous l'égide du référent, qui se chargera de prendre l'attache des réservataires concernés. Le schéma général sera identique.

Le dispositif détaillé de proposition de candidatures sur le contingent de l'État, pour le relogement dans le parc existant, figure en annexe 1. Il s'applique aux propositions de logements sur le patrimoine du bailleur, le bailleur démolisseur, mais également sur le patrimoine de tout autre bailleur mobilisé pour le relogement.

Article 6-1-2. Après acceptation du relogement

La MOUS planifiera le déménagement en lien avec le bailleur et la famille, aidera à l'organisation du déménagement pour les familles les moins autonomes, facilitera l'installation dans le logement ainsi que l'intégration et l'appropriation du nouvel environnement, apportera les aides nécessaires dans les démarches administratives liées au relogement.

Le bailleur procédera à la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution aura été prononcée et que le bail aura été signé, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée (contingent du désignataire).

Article 6-1-3. En cas de refus

Les refus devront être motivés par écrit sous 10 jours et enregistrés par la MOUS. Une absence de réponse sous ce délai vaut refus.

Dès le premier refus, un entretien sera organisé par la MOUS avec le ménage afin de préciser les motifs du refus ainsi que les besoins et souhaits du locataire dans le but de faire davantage correspondre la proposition suivante.

En cas de deuxième refus, la MOUS adressera un courrier au locataire lui mentionnant les deux logements refusés et lui indiquant que la prochaine proposition de logement sera la dernière.

Lors de la troisième proposition, la MOUS précisera par courrier en recommandé avec accusé de réception qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé au terme du délai de six mois après notification.

À l'issue des trois propositions non abouties, toutes les procédures légales visant au départ du locataire pourront être mises en œuvre, conformément aux dispositions de l'article 4-2-1 du présent document.

Article 6.2 Suivi et évaluation du relogement

Article 6-2-1. Modalités de suivi du relogement

Le processus d'attribution nécessite que l'ensemble des réservataires et bailleurs disposent d'un document de suivi des relogements tenus à jour par le référent, en lien avec la MOUS, et partagé avec tous les acteurs de l'opération de renouvellement urbain.

Le tableau synthétique de suivi, qui sera adressé aux partenaires préalablement aux réunions des cellules de relogement et des comités techniques de relogement, figure en annexe 5. Il est par ailleurs préconisé que le suivi au fil de l'eau s'effectue à l'aide de l'outil développé par l'USH et mis en ligne par l'ANRU (tableau RIME).

Le référent effectuera régulièrement, à l'aide des informations ci-dessus, un suivi des relogements réalisés, en lien avec les bailleurs et réservataires : avancement global du relogement, contribution de chaque partenaire eu égard à ses engagements, localisation des relogements (en QPV ou hors QPV). Ces informations seront communiquées aux instances de pilotage et de suivi du relogement.

Article 6-2-2. Évaluations

Une évaluation partielle du relogement sera effectuée une fois par an. Cette évaluation tient compte des engagements, des propositions de relogement (suivies ou non d'une attribution), des relogements effectués.

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

- Pour l'opération :
 - le bilan des ménages relogés à date, en nombre et en pourcentage.

- Pour chaque acteur :
 - le nombre de ménages relogés à date, dans l'existant et dans le neuf ;
 - le suivi des engagements : % sur les libérations de logement (stock), % sur les programmes neufs ;
 - le nombre de propositions de relogement effectués à date.

Article 6.3 Bilan du relogement

Le bilan final de l'opération de relogement est dressé par le référent, en lien avec la MOUS et le bailleur à l'issue de l'ensemble des relogements et diffusé aux parties prenantes. Il est présenté aux instances de pilotage et suivi du relogement.

À titre indicatif, ce bilan pourra comprendre les informations suivantes :

- rappel des indications relatives aux démolitions, nombre de ménages à reloger, engagements des réservataires ;
- résultats de la mobilisation effective des réservataires ;
- profil des ménages relogés (taille, composition, âge, ancienneté, revenus vis-à-vis des plafonds de ressources ;
- nombre de départs durant l'opération de relogement ;
- variation du rythme de relogement tous réservataires confondus (par année et en cumulé) ;
- nombre de propositions effectuées (total, moyenne, répartition) ;
- localisation des relogements (commune demandée et commune d'accueil, en QPV / hors QPV) ;
- caractéristiques du parc de relogement (ancienneté notamment) ;
- évolution de la typologie et adéquation à la composition familiale ;
- impacts financiers du relogement (taux d'effort, reste à charge, nombre de forfaits pour minoration de loyer) ;
- bilan de l'accompagnement social (caractéristiques des ménages accompagnés, actions, durée de l'accompagnement).
- Satisfaction des ménages à l'égard de leur relogement (nouveau logement, accompagnement par la MOUS, ...).

Article 7. Actualisation et évolution des dispositions

Article 7.1 Actualisation des informations

Les partenaires s'engagent à informer le référent de toute évolution concernant les indications contenues dans le présent protocole ou dans les documents et outils ayant servi à leur établissement (utilisés dans le groupe de travail préparatoire au relogement).

En particulier, le tableau relatif à l'indication des démolitions et constructions neuves sera mis à jour si nécessaire.

Article 7.1 Modalités d'évolution des dispositions

Lors de chaque évaluation annuelle intermédiaire des relogements, la nécessité de faire évoluer les dispositions sera examinée en fonction des justifications telles que l'identification de nouvelles possibilités de construction, la mobilisation d'autres acteurs pour le relogement (bailleurs, communes).

Ces évolutions pourront faire l'objet d'avenants au présent protocole, en fonction de leur nature et de leur impact.

Article 8. Les engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à :

- participer au dispositif de relogement tel que décrit dans le présent protocole, notamment par :
 - leur présence aux instances de pilotage et suivi du relogement ;
 - la transmission au référent de tous les documents et informations nécessaires au bon déroulement du relogement ;
 - la mobilisation de leur contingent, dans la limite des contributions définies ;
- respecter les modalités de relogement ;
- contribuer au suivi du relogement et à son évaluation.

Les signataires du protocole relogement du présent protocole relogement :

Fait à le

Sophie THIBAUT
Préfète du Val-de-Marne – Déléguée
territoriale de l'ANRU

Sophie LABROUSSE
Vice-présidente en charge du renouvellement urbain et de la
politique de la ville à
l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Jean-Luc LAURENT
Maire du Kremlin-Bicêtre

Marianne PICARD
Directrice Générale de Valdevy

Leila DJARMOUNI
Directrice de la délégation Régionale
Île-de-France Action Logement
Services

IV. ANNEXES

ANNEXE 1 – Méthodologie de proposition des candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU

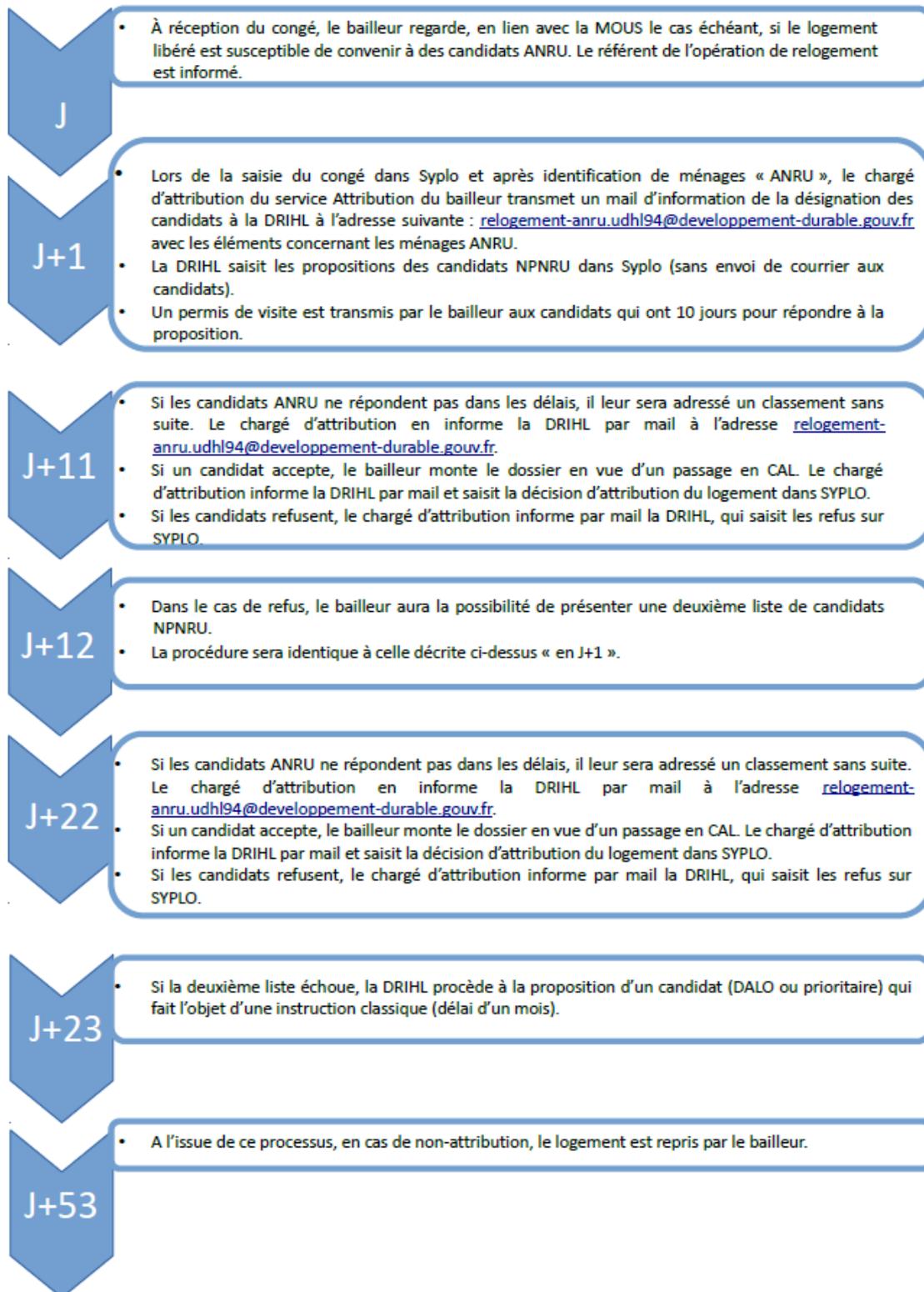
ANNEXE 2 – Tableau de synthèse des 1ers souhaits de relogement des ménages

ANNEXE 3 – Tableau d'identification des démolitions et constructions neuves mobilisables pour le relogement

ANNEXE 4 – Tableau indicatif de détermination des engagements

ANNEXE 5 – Tableau de suivi des relogements

ANNEXE 1 – Méthodologie de proposition des candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU



ANNEXE 2 – Tableau de synthèse des 1ers souhaits de relogement des ménages

Localisations souhaitées en choix prioritaire	Typologies relogement (corrigées si écart composition familiale)				Total	
	T2	T3	T4	T5		
Rester dans le quartier	19	14	6	5	44	42%
Autre quartier de la commune	23	11	6	1	41	39%
Autre commune	7	7	1		15	14%
Ne se prononce pas		2	1	2	5	5%
Total	49	34	14	8	105	100%

Localisations souhaitées en choix prioritaire	Typologies relogement (corrigées si écart composition familiale)			Total
	T2	T3	T4	
Ivry	1		1	2
Gentilly	1			1
Chevilly-Larue		1		1
Arcueil	1			1
Villejuif	1			1
Total Val-de-Marne	4	1	1	6
Paris 13	2	3		5
Paris 14		1		1
Paris 5		1		1
Total Paris	2	5		7
Montpellier	1			1
Bordeaux		1		1
Total autres départements	1	1		2

ANNEXE 3 – Tableau d'identification des démolitions et constructions neuves mobilisables pour le relogement

Démolitions

Date indisponibilité des logements (debut démol)	Immeuble	Nb logements démolis	Logements démolis par typologie		Logements démolis par contingent					Date de gel des nouvelles attributions
			Typologie	Nb logements	Contingent Bailleur	Contingent ville	Contingent préfet	Action Logement	Autres	
1 ^{er} trimestre 2026	Résidence Schuman – bâtiment 1	56	T1	0	0	0	0	0	0	Au fur et à mesure des libérations
			T2	3	0	1	2	0	0	
			T3	53	14	12	16	0	11	
			T4	0	0	0	0	0	0	
			T5	0	0	0	0	0	0	
			T6	0	0	0	0	0	0	
			TOTAL	56	14	13	18	0	11	
1 ^{er} trimestre 2026	Résidence Schuman – bâtiment 2	64	T1	3	1	0	1	0	1	Au fur et à mesure des libérations
			T2	26	10	2	9	0	5	
			T3	6	3	0	1	0	2	
			T4	29	12	9	6	0	2	
			T5	0	0	0	0	0	0	
			T6	0	0	0	0	0	0	
			TOTAL	64	26	11	17	0	10	

Programmes neufs

Localisation programme neuf	Secteur QPV/NPNRU	Nombre de logements locatifs sociaux	Calendrier prévisionnel	Financement	Bailleur
Secteur de l'Entrée de Ville sud-ouest Ilot C SUD cage 2	Non	29 LLS	<ul style="list-style-type: none"> •Dépôt prévisionnel du permis de construire : 3^{ème} trimestre 2023 •Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2026 	11 PLUS 18 PLAI	VALDEVY
Secteur de l'Entrée de Ville sud-ouest Ilot C NORD cage 2	Non	37 LLS	<ul style="list-style-type: none"> •Dépôt prévisionnel du permis de construire : 3^{ème} trimestre 2023 •Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2026 	14 PLUS 23 PLAI	VALDEVY
Secteur de l'Entrée de Ville sud-ouest Ilot D2 cage 2	Non	26 LLS	<ul style="list-style-type: none"> •Dépôt prévisionnel du permis de construire : 2023/ 2024 	10 PLUS 16 PLAI	Non défini

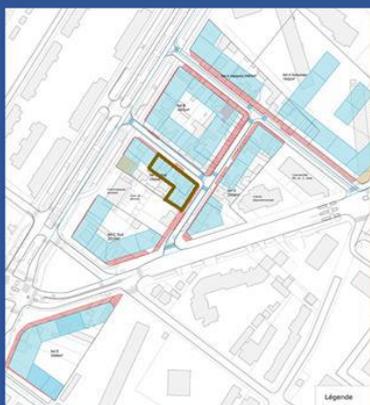
			•Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2026		
Ilot Rossel- Leclerc (rue du Général Leclerc/Rue Rossel)	<i>Non</i>	21 LLS	•Dépôt prévisionnel du permis de construire : 2023/2024 •Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2026	9 PLUS 12 PLAI	<i>Non défini</i>
35 rue JF Kennedy – opération d’habitat participatif	<i>Non</i>	7 LLS	•Dépôt et délivrance du permis de construire : 2022 •Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2025	4 PLUS 3 PLAI	<i>Non défini</i>
31/33 Avenue de Fontainebleau	<i>Non</i>	20 LLS	•Dépôt prévisionnel du permis de construire : 2023 •Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2026	<i>Non défini</i>	<i>Non défini</i>
TOTAL		140 LLS		48 PLUS 72 PLAI + 20 non défini	

Reconstitution de l'offre sur l'Ilôt C Sud de l'EVSO



Programmation Valdevy Ilôt C Sud, cage 2					
Typologie	T2	T3	T4	T5	33 lgts
PLS	4	0	0	0	4
PLUS	2	6	2	1	11
PLAI	3	9	4	2	18

Reconstitution de l'offre sur l'Ilôt C Nord de l'EVSO



Programmation Valdevy Ilôt C Nord, cage 2					
Typologie	T2	T3	T4	T5	43 lgts
PLS	5	1	0	0	6
PLUS	4	6	3	1	14
PLAI	6	10	4	3	23

Reconstitution de l'offre sur l'Ilôt D de l'EVSO



Programmation Valdevy Ilôt D 2, cage 2					
Typologie	T1	T2	T3	T4	30 lgts
PLS	2	1	1	0	4
PLUS	2	3	4	1	10
PLAI	3	4	7	2	16

Reconstitution de l'offre sur l'îlot Rossel-Leclerc



**Programmation Valdevy
Rossel Leclerc**

Typologie	T1	T2	T3	T4	24 lgts
PLS	1	1	1	0	3
PLUS	1	2	5	1	9
PLAI	2	3	5	2	12

Reconstitution de l'offre sur l'opération d'habitat participatif



**Programmation Valdevy
35 rue JF Kennedy**

PLUS	4
PLAI	3

ANNEXE 4 – Tableau indicatif de détermination des engagements (sur le stock)

Le tableau ci-après a servi à déterminer les niveaux d'engagements propres aux principaux partenaires au relogement (Ville, bailleur démolisseur, Etat, Action Logement). Il est fourni à titre indicatif et peut faire l'objet d'adaptations au cours du relogement, en fonction des bilans et évaluations qui seront réalisés ou pour tenir compte d'évolutions susceptibles de survenir durant la période de relogement (évolutions de contexte, évolutions réglementaires, etc).

La méthode retenue pour la détermination des engagements est la suivante :

- détermination du stock de logements existants sur chaque contingent, des démolitions actées et prévisionnelles, du taux de rotation ;
- déduction des démolitions actées et prévisionnelles du stock de logements existants, afin de disposer du stock de logements disponibles sur chaque contingent (dans la mesure où il n'est pas pertinent de reloger dans des immeubles susceptibles d'être démolis à court terme) ;
- application du taux de rotation à ces logements pour estimer les libérations annuelles sur chaque contingent ;
- choix par chacun des partenaires du taux de mobilisation qu'il souhaite appliquer sur les libérations annuelles au profit du relogement ; ce taux est reporté au sein du protocole de relogement (article 5.1) ;
- application de ce taux aux libérations annuelles de logements pour déterminer les libérations annuelles mobilisables pour le relogement ; ce chiffre est reporté à titre indicatif au sein du protocole de relogement (article 5.1).

Spécificité pour le contingent préfectoral et Action Logement :

L'État doit restituer à Action Logement 40 % de ses réservations sur les constructions neuves et requalifications réalisées dans le cadre de l'ANRU 1. En principe, le volume correspondant est à déduire du contingent préfectoral, tandis que le contingent d'Action Logement est abondé d'autant.

À ce jour cependant, seule une partie (de l'ordre de 25 %) des restitutions dues ont été réalisées.

Les chiffres indiqués dans les tableaux (à la ligne restitution 40 % Action Logement) correspondent donc à cette restitution partielle à juillet 2018. En fonction de l'avancement des restitutions à Action Logement, ils seront mis à jour durant le relogement.

Dans ce cas, les chiffres relatifs aux libérations annuelles mobilisables pour le relogement (correspondant aux engagements) seront **modifiés** en conséquence, avec une diminution pour le contingent préfectoral et une hausse pour le contingent Action Logement.

	Contingent préfectoral		Contingent Ville		Contingent Action Logement		Contingent bailleur démolisseur
Parc CP « prioritaires » (en nb logts)	825	Parc Ville (en nb logts)	684	Parc Action Logement (en nb logts)	NR	Parc Valdevy (en nb logts)	651
Démolitions sur CP (en nb logts)	35	Démolitions sur contingent Ville (en nb logts)	24	Démolitions contingent Action Logement (en nb logts)	0	Démolitions contingent Valdevy (en nb logts)	41
<i>Dont actées protocole préfiguration</i>	35	<i>Dont actées protocole préfiguration</i>	24	<i>Dont actées protocole préfiguration</i>	0	<i>Dont actées protocole préfiguration</i>	41
Parc CP « résiduel » (en nb logts)	790	Parc Ville « résiduel » (en nb logts)	660	Parc Action Logement « résiduel » (en nb logts)	NR	Parc Valdevy « résiduel » (en nb logts)	610
Taux de rotation (en %)	2,9%	Taux de rotation (en %)	4,24%	Taux de rotation (en %)	NR	Taux de rotation (en %)	3,46%
Vacance annuelle sur parc CP « résiduel » (en nb logts/an)	23	Vacance annuelle sur parc Ville « résiduel » (en nb logts/an)	28	Vacance annuelle sur parc Action Logement « résiduel » (en nb logts/an)	NR	Vacance annuelle sur parc Valdevy « résiduel » (en nb logts/an)	21
Taux de mobilisation (en %)	15%	Taux de mobilisation (en %)	80%	Taux de mobilisation (en %)	Pas d'objectif chiffré mais mobilisation de l'offre locative dont AL dispose sur l'EPT12 pour reloger les ménages éligibles AL	Taux de mobilisation (en %)	80%
Libération max par an sur CP mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	3	Libération max par an sur contingent Ville mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	22	Libération max par an sur contingent Action Logement potentiellement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	Pas d'objectif chiffré mais mobilisation de l'offre locative dont AL dispose sur l'EPT12 pour reloger les ménages éligibles AL	Libération max par an sur contingent Valdevy potentiellement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	17

ANNEXE 5 – Tableau synthétique de suivi des relogements

OBSERVATIONS :

Rubrique Logement actuel :

Les colonnes à renseigner sont les suivantes :

- nombre de relogements
- n° identification ménage
- nom du titulaire du bail
- prénom du titulaire du bail (*Si le titulaire est salarié d'une entreprise émergeant à Action Logement : inscription en rouge des noms et prénoms ou ajout d'une colonne correspondante Les indications nom et prénom sont à anonymiser lors de toute communication (bilan du relogement, etc)*).
- précision si relogement du titulaire ou décohabitant
- adresse (n° et rue)
- bailleur
- revenu fiscal de référence
- revenu mensuel du ménage
- typologie du logement occupé
- nombre d'occupants
- surface habitable
- % plafond PLUS du ménage
- loyer de base
- provision pour charges
- quittance mensuelle
- APL
- quittance résiduelle
- taux d'effort
- RAC/m² ou prix/m²

Rubrique Nouveau logement :

- référence du logement ou n° RPLS
- bailleur relogeur
- adresse (n° et rue)
- commune
- QPV ou hors QPV
- neuf ou moins de 5 ans
- typologie
- nombre d'occupants
- surface habitable
- surface corrigée en m²
- loyer de base
- minoration de loyer
- provision pour charges

- quittance mensuelle
- APL
- quittance résiduelle
- taux d'effort
- RAC/m² ou prix/m²
- contingent

Rubrique Relogement :

- Nombre de propositions
- Nombre de refus
- Date de signature du bail
- Observations (en cas de refus, départ spontané, autres).

Charte de relogement Résidence Robert Schuman- KREMLIN BICETRE

Madame la Présidente expose :

Vu l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation prévoyant notamment les modalités de relogement en cas de démolition de logements sociaux,

Vu le protocole de relogement entre l'Etat, la Ville du KREMLIN BICETRE, le Grand Orly Seine Bièvre, Action Logement et VALDEVY,

Vu le courrier de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM en date du 29 mars 2023 rappelant notamment son engagement, une fois la cession du patrimoine du secteur du KREMLIN-BICETRE opérée à son profit, de reprendre les engagements souscrits par VALDEVY au titre du PRIR SCHUMAN,

Considérant que dans le cadre du projet de renouvellement urbain du KREMLIN BICETRE, il est prévu que VALDEVY démolisse les immeubles de logements sociaux situés au 23-33 rue Robert Schuman et 50 rue Marcel Sembat au KREMLIN BICETRE (120 logements au total),

Considérant que la charte de relogement matérialise les engagements de la Ville et de VALDEVY, notamment en matière d'accompagnement social et financier des locataires, de mobilisation des contingents, dans le respect des grands objectifs suivants :

- Reloger au Kremlin-Bicêtre les locataires qui le désirent
- Permettre aux habitants de rester dans le quartier Entrée de Ville Sud-Ouest ou à proximité
- Entretien des immeubles jusqu'à leur démolition
- Maintenir le montant des quittances jusqu'au départ du locataire
- Prendre en charge les frais de déménagement pour les locataires titulaires du bail
- Transférer le dépôt de garantie initial sans versement de supplément vers un logement du patrimoine de VALDEVY pour une typologie équivalente
- Proposer un logement aux normes de sécurité
- Etudier la situation de chaque famille
- Accompagne les personnes en difficultés
- Maintenir le contact avec les familles

Le Conseil d'Administration, après en avoir débattu,

Article unique :

Approuve la charte de relogement relatif aux logements sis 23-33 rue Robert Schuman et 50 rue Marcel Sembat au KREMLIN BICETRE.

Présidente du conseil d'administration

Charte de relogement des locataires Résidence Schuman - Kremlin Bicêtre



SOMMAIRE

Préambule.....	3
I/ Les conditions pratiques du relogement	5
Les principes du relogement.....	5
La MOUS	5
La Maitrise d’œuvre urbaine et sociale (MOUS) accompagnera la demande de relogement du locataire de la constitution des dossiers jusqu’à l’attribution du numéro unique de demandeur.	5
Le déroulement du relogement.....	5
II/ Le public à reloger.....	7
VALDEVY s’engage à reloger en priorité	7
Cas particuliers des décohabitations	7
III/ Les engagements des partenaires.....	8
IV/ Les instances mobilisées	11
Le collectif relogement	11
Le comité technique du relogement	11
La Commission d’attribution de logement (CALEOL*)	12
La commission technique des impayés	12
V/ La mémoire du quartier Schuman au cœur du projet urbain	13
Les signataires	14
Annexe	15
Glossaire	16

Préambule

La charte de relogement de Schuman est rédigée par les locataires, les représentants des amicales de locataires et du Conseil citoyen, la Ville, VALDEVY et l'EPT* lors d'ateliers relogement qui se sont tenus entre juin et septembre 2022 dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Elle concerne le relogement des locataires des :

- 25-27-29-31-33 rue Robert Schuman
- 50 rue Marcel Sembat

En complément du protocole de relogement, signé par l'ensemble des partenaires institutionnels, qui fixe le cadre réglementaire, la présente charte a pour objectif de garantir les bonnes conditions de relogement conformément aux engagements pris par la Ville du Kremlin-Bicêtre et le bailleur VALDEVY.

Sont inscrits dans cette charte 10 engagements de la Ville et de VALDEVY pour vous reloger dans les meilleures conditions. Ils ont pour objectifs de répondre à vos attentes, limiter vos frais de relogement et vous accompagner individuellement pendant cette période de changement. La charte rappelle également les engagements des habitants pour que les relogements se passent au mieux.

1. Reloger au Kremlin-Bicêtre les locataires qui le désirent
2. Permettre aux habitants de rester dans le quartier Entrée de Ville Sud Ouest ou à proximité
3. Entretien des immeubles jusqu'à leur démolition (par exemple, entretien des parties communes, maintien du gardien sur place, menues réparations)
4. Maintenir le montant des quittances jusqu'au départ du locataire
5. Prendre en charge des frais de déménagement pour les locataires titulaires du bail
6. Transférer le dépôt de garantie* initial sans versement de supplément vers un logement du patrimoine de Valdevy pour une typologie équivalente
7. Proposer un logement aux normes de sécurité
8. Etudier la situation de chaque famille
9. Accompagner les personnes en difficulté
10. Maintenir le contact avec les familles

La présente charte repose sur les principes généraux suivants :

- Informer les locataires sur leurs droits et devoirs ;
- Proposer aux locataires des logements adaptés à leurs besoins en fonction de la situation familiale (accueil ou départ des enfants, vieillissement, problèmes de santé ou d'handicap) et les accompagner dans l'accès à la totalité de leurs droits sociaux ;
- Favoriser l'accès au logement neuf et à l'accession sociale à la propriété pour les locataires qui le souhaitent et dont les ressources le permettent ;
- Assurer l'accompagnement social des locataires et la prévention des impayés ;
- Garantir la confidentialité du processus de relogement ainsi que le traitement équitable de chacune des situations ;

- Formaliser une démarche partenariale entre les différentes parties prenantes, Etat, Ville du Kremlin-Bicêtre, Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, bailleurs, Action Logement, pour garantir la réussite d'un relogement de qualité.

I/ Les conditions pratiques du relogement

Les principes du relogement

Pour être au plus près des souhaits des locataires et conformément à la réglementation à laquelle est soumis le relogement dans le cadre du projet NPRU*, les propositions de logements tiennent compte :

- De l'adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement.
- De la part de la dépense logement dans le budget de chaque ménage. Après simulation de quittance, les locataires dont le taux d'effort* futur serait supérieur à 30% reçoivent prioritairement des offres plus conformes à leur situation, notamment en examinant les surfaces des logements qu'ils soient neufs ou existants.
- Les propositions de relogement seront réalisés à partir du 1er trimestre 2023. Celle-ci sont garanties jusqu'au passage en CALEOL*, sous réserve qu'aucune modification financière ou familiale n'intervienne entre-temps. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS* – cabinet Le Frêne) et doit être justifiée auprès des services de Valdevy.
- La proposition d'attribution est effectuée par la commission relogement et présentée de façon anonyme à la CALEOL. Tous les cas particuliers sont examinés par la commission de relogement.

La MOUS

La Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) accompagnera la demande de relogement du locataire de la constitution des dossiers jusqu'à l'attribution du numéro unique de demandeur.

Les coordonnées de la MOUS mandatée pour le relogement des locataires de la résidence Schuman sont les suivantes :

Le CABINET LE FRENE créé en 1981 et spécialisé dans les opérations de relogement.

Oriane Beynel, chargée de l'accompagnement au relogement des familles.

Tél. 01.53.24.62.80

Le déroulement du relogement

Le déroulement du relogement s'appuie sur les textes réglementaires et sur les engagements pris par VALDEVY et par la ville du Kremlin-Bicêtre.

Les étapes sont présentées ici de façon chronologique :

- Pour les locataires ayant formulé le souhait d'être relogés dans le patrimoine du parc social, dès lors qu'un logement correspondant à l'un des trois souhaits, à la composition familiale et aux ressources du ménages est disponible, la proposition de logement est réalisée en lien avec la MOUS et sous réserve de la validation de la CALEOL.

* voir page 9 « Les instances mobilisées»

- Pour informer les locataires, leur permettre de préciser leurs souhaits, aider à la préparation du déménagement et à la réalisation des démarches nécessaires à tout relogement, la MOUS assure :

- des permanences et des entretiens sur rendez-vous pour discuter des situations individuelles (évolution des souhaits, simulation de quittance, etc.)
 - des ateliers pour comprendre les plans de logement, préparer le déménagement, etc.
- Les locataires visitent le logement proposé après réception du bon de visite, lorsqu'il s'agit de logement existant ou donnent leur avis pour un relogement dans une construction neuve à partir de plans. Ils doivent alors faire part par écrit de leur accord ou refus du logement proposé dans un délai de 10 jours. Tout refus doit être motivé et limité à 2 tel que le prévoit la réglementation en vigueur. Une fois l'accord écrit adressé à VALDEVY, une convention de relogement est adressée au locataire et doit être retournée signée.
- Pour les logements existants sur son parc, VALDEVY assure une remise en état du logement avant l'emménagement dans les lieux.
- Pour tous les relogements de locataires en titre, VALDEVY :
 - envoie conformément à la législation, lorsqu'il y a autorisation de démolir un bâtiment d'habitation, un congé par lettre recommandée aux locataires en titre devant être relogés ;
 - engage un déménageur prestataire qui réalise les déménagements dans la limite de l'Île-de-France ;
 - prend en charge les frais liés à l'installation dans le nouveau logement : ouverture de compteurs, transfert de ligne téléphonique et internet, suivi du courrier pendant 6 mois. Le remboursement intervient sur présentation des factures. Son montant vient en diminution sur la quittance du nouveau logement pour les locataires restant dans le patrimoine ;
 - Transfert du dépôt de garantie (caution) sur le nouveau bail pour un relogement dans le patrimoine de Valdevy sans réévaluation, dès lors que le logement proposé est de typologie équivalente ou inférieure à la typologie du logement libéré. En cas de relogement sur une typologie supérieure à celle du logement libéré, un complément de dépôt de garantie sera demandé au locataire;
 - prend en charge le réaménagement des équipements spécifiques existant dans le logement quitté, ou liés à des problèmes de mobilité (barre de maintien, siège de douche...);
 - permet un report de quittance d'un maximum de 7 jours pour préparer son installation dans le nouveau logement avant le déménagement.
- Des aides au ré-emménagement peuvent être apportées aux personnes isolées, handicapées ou invalides. Les ménages concernés sont identifiés par la MOUS* afin qu'une prestation complémentaire du déménageur intervienne dans la quinzaine suivant le relogement.
- Après le déménagement, la MOUS prend contact, si besoin, avec les locataires pour vérifier la réalisation des conditions de relogement (déménagement, mobilisation des aides, réalisation des démarches...).

II/ Le public à reloger

VALDEVY s'engage à reloger en priorité

- Les locataires titulaires du bail, à jour de leur loyer ;
- Les locataires signataires d'un plan d'apurement* de la dette avec Valdevy, qui payent régulièrement leur loyer courant et le montant du plan.
- Les locataires dont le bail a été résilié mais qui ont signé un protocole avec Valdevy valant titre d'occupation, sous réserve que le paiement du loyer courant et le plan d'apurement soient respectés.

Chaque situation d'impayés sera étudiée au cas par cas. Les procédures contentieuses et de recouvrement ne sont pas suspendues dans le cas de relogement.

Les occupants sans droits ni titre ne sont pas assimilés à des locataires et ne bénéficient pas du droit au relogement.

Cas particuliers des décohabitations

Les décohabitants (ascendants et descendants directs) pourront se voir proposer, s'ils l'ont précisé lors de l'enquête sociale, un logement dans le patrimoine existant, sous réserve de disposer des ressources nécessaires, d'avoir été recensés au moment de l'enquête d'occupation du parc social* 2021 et de pouvoir justifier de leur présence depuis ladite enquête (ex : avis d'imposition).

Les conditions d'emménagement dans le logement sont celles appliquées dans le cadre habituel de l'attribution et d'entrée dans un logement social.

Les demandes de relogement des décohabitants identifiés comme ci-dessus, et qui ne souhaitent pas décohabiter au moment du relogement de leurs parents, ne seront plus traitées prioritairement pendant 3 ans.

III/ Les engagements des partenaires

L'OPH VALDEVY s'engage à :

- **Continuer d'assurer l'entretien** des logements, à assurer la sécurité du bâtiment jusqu'à sa vacance complète ;
- **Trouver, sur la base de l'enquête sociale** établie par le cabinet le Frêne, un logement adapté à chaque famille, en tenant compte de sa situation (composition familiale, situation financière, handicap, etc.) ;
- **Pour des relogements dans le parc existant**, prendre en charge les travaux de remise aux normes des logements mis à disposition du relogement comme dans le cadre d'attributions classiques.
- **Pour les locataires relogés sur le patrimoine de Valdevy**, veiller au maintien du prix au m² hors charge, permettant le maintien des droits à APL, suivant **exemples annexés**.
Si le prix au m² du logement proposé est inférieur au prix du m² du logement libéré, VALDEVY appliquera le tarif du nouveau logement.
- **Prendre en charge le déménagement du locataire** avec une aide spécifique (emballage) pour les personnes âgées, handicapées ou ayant des difficultés de santé ;
- **Pour les locataires titulaires du bail, rembourser les frais de raccordement** (électricité, gaz, téléphonie), **de branchement et de changement d'adresse** sur présentation de factures dans un délai de 2 mois après le déménagement ;
- **Pour les locataires titulaires du bail, verser une indemnité forfaitaire pour le remplacement des gazinières** en cas de relogement dans un logement (parc neuf ou existant) où l'arrivée de gaz serait inexistante :
 - un montant maximum de 400 € pour une cuisinière, plaques ou four + plaques. Remboursement sur facture conforme au produit dans un délai de 2 mois après le déménagement ;
- **Répondre aux besoins d'aménagements spécifiques des locataires titulaires du bail** liés aux situations de handicap ou de dépendance sur présentation d'un justificatif par une notification* MDPH* et/ou Groupe Iso-Ressources. Des logements adaptés seront proposés en priorité aux locataires titulaires d'une notification* par de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- **Transférer le dépôt de garantie (caution) sur le nouveau bail pour un relogement dans le patrimoine de Valdevy sans réévaluation, dès lors que le logement proposé est de typologie équivalente ou inférieure à la typologie du logement libéré. En cas de relogement sur un logement d'une typologie supérieure à celle du logement libéré, un complément de dépôt**

de garantie sera demandé au locataire. Des aides pour couvrir le différentiel de caution éventuel nécessaires pourront également être sollicitées si la situation de la famille le permet (FSL*, CAF*) ;

- Rembourser le dépôt de garantie (caution) au locataire dans le mois à compter du départ lors d'un relogement hors du patrimoine de Valdevy ;
- **A n'émettre aucune facturation suite à l'état des lieux de sortie** sauf pour les charges locatives (eau, chauffage, etc...) une fois l'année ;
- S'assurer auprès de l'ensemble des réservataires* à disposer de leur contingent*.

Valdevy s'engage à faire 3 propositions adaptées, au maximum.

Le locataire s'engage à :

- **Prendre connaissance de cette charte de relogement**, signée par les Représentants des locataires et les représentants du Conseil citoyen ;
- **Fournir les éléments et documents administratifs** demandés par le cabinet Le Frêne, indispensable à la présentation du dossier relogement en Commission d'Attribution ;
- **Informé le cabinet Le Frêne si une demande Action logement auprès de son employeur existe** et en communiquer les références ;
- **Informé le référent** du cabinet Le Frêne, de toute évolution de sa situation, proposition de relogement en cours et des éventuelles difficultés rencontrées ;
- **Se présenter aux différents rendez-vous qui lui seront proposés dans la démarche du relogement ;**
- **Visiter les logements proposés** en présence du référent du cabinet Le Frêne ;
- **Donner sa décision dans un délai de 10 jours après la visite** et dans le cas d'un refus en préciser la raison par écrit dans les 10 jours après réception du courrier ;
- **En cas d'absence à la visite, le locataire s'engage à préciser dans les 10 jours de notification de réception du courrier de proposition, les raisons du refus ;**
- **L'absence de réponse du locataire dans le délai des 10 jours vaudra refus ;**
- **En cas d'acceptation de la proposition**, tenir son engagement suite au passage en Commission d'Attribution ;

- **Transmettre les frais de raccordement**, (électricité, gaz, téléphonie, gazinière) **de branchement et de changement d'adresse** sur présentation de factures **dans un délai de 2 mois après le déménagement** ;
- **Quitter son appartement libre de toutes personnes et de tout bien** ;
- **Rendre les clefs du logement** au gestionnaire au moment de l'état des lieux de sortie.

La Ville du Kremlin-Bicêtre s'engage à :

- **Proposer autant que possible les logements vacants et à venir de son contingent*** sur les **parcs existants**, tous bailleurs confondus, pour permettre le relogement des locataires ;
- **Co-animer avec Valdevy le collectif relogement** qui se réunira régulièrement jusqu'à la fin de l'opération de relogement ;
- **Veiller à la conformité des engagements pris par les partenaires vis-à-vis des locataires**, notamment concernant l'adéquation entre les besoins exprimés par les locataires et recensés par la MOUS, et les caractéristiques des logements proposés ;
- **Mobiliser des moyens pour réunir l'ensemble des bailleurs implantés sur le territoire communal** afin de créer une dynamique réelle pour garantir un relogement de qualité des locataires de Schuman, au travers de la mise en place **d'une Conférence Locale inter-bailleurs (CLI)**. La CLI* permettra d'enclencher un mouvement plus large d'échanges et de modalités de travail partenarial entre tous les acteurs autour des questions de cadre de vie et de quotidienneté.

IV/ Les instances mobilisées

Tout au long de l'opération de relogement de la résidence Schuman, plusieurs instances seront mises en place afin de garantir le suivi du projet et le respect des engagements précisés au sein du protocole relogement et de la présente charte. Ces instances, qui associent l'ensemble des partenaires signataires du protocole de relogement, dont la mobilisation des services de l'Etat, se réuniront aussi souvent que nécessaire.

Le collectif relogement

Il est composé de représentants de locataires, du conseil des citoyens, de l'élue en charge du logement, de la Direction de l'Habitat de la Ville de Kremlin-Bicêtre, de la direction du renouvellement urbain de Valdey, de la Gestion locative de Valdey et de la MOUS*.

Cette instance est consultative.

Elle permet la participation des locataires au suivi anonymisé du processus des relogements, dans le respect des droits des locataires et du Règlement Général de la Protection des Données (RGPD*).

Les réunions régulières permettent le suivi des relogements réalisés et c'est l'occasion de recueillir les questions et remarques des locataires, de partager la rédaction de la présente charte de relogement, ainsi que de concevoir les perspectives du travail mémorial à partager.

Dans le but de mettre en œuvre l'opération de relogement de la résidence Schuman, les différentes instances décrites ci-dessous se réuniront tout au long du projet par ordre chronologique de la manière suivante :

Le comité technique du relogement

Le comité technique du relogement est composé des services partenaires signataires du protocole de relogement, notamment des services en charge de la gestion et du suivi de proximité des relogements de VALDEVY, du cabinet en charge de la MOUS*, de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL*), de la Ville, d'Action Logement et de l'EPT*.

Son rôle consiste à mettre en œuvre et à suivre l'avancement du relogement et les engagements du protocole de relogement, à identifier les situations de blocage et à mobiliser les partenaires.

Le comité technique du relogement :

- partage l'avancement de la recherche de logements et étudie collectivement les situations individuelles et les propositions adaptées aux besoins, souhaits et capacités financières des ménages ;
- examine les dossiers particuliers présentés de manière anonyme (décohabitation, hébergement, regroupement familial, demande de logement plus grand, personnes à mobilité réduite, personnes âgées,...).

La Commission d'attribution de logement (CALEOL*)

La commission est composée de membres nommés par le Conseil d'administration de VALDEVY. Elle a la charge habituelle de l'attribution des logements. Elle validera en dernier lieu les attributions proposées pour le relogement avant la remise aux locataires de leur nouveau bail.

En parallèle de ces instances se tiendra :

La commission technique des impayés

Mise en place depuis le lancement de l'opération, elle examine les situations d'impayés et définit les interventions à entreprendre : plan d'apurement*, mise en place d'un FSH*, bail glissant*, ...

Ce travail est assuré par VALDEVY et la MOUS* en lien avec un représentant de la Commune du Kremlin-Bicêtre. Cette commission se réunira jusqu'à la fin de l'opération.

Enfin, elle rend compte à la commission technique de relogement visée ci-dessus.

V/ La mémoire du quartier Schuman au cœur du projet urbain

Les attentes suivantes sont précisées :

- Associer les locataires à l'élaboration du projet
- Valoriser à travers différents supports la mémoire, les histoires et les cultures des habitants
- Développer une démarche d'accompagnement lié à la démolition ou/et au changement auprès des habitants
- Raconter sa pratique et ses souvenirs de quartiers
- Créer des ateliers consacrés à l'histoire du quartier : sa construction, son peuplement, la vie sociale, les évènements, etc..
- Elaborer une préparation visuelle de la démolition et création d'un temps fort
- Organiser un moment festif qui viendra clôturer les actions artistiques et culturelles avant la démolition
- Rendre hommage à ce quartier historique et à ses habitants

Les signataires

ANNEXE :

Maintien du prix au m² du loyer hors charge

<u>Exemple 1</u>	Logement actuel	Logement proposé sans maintien du prix au m ²	Logement proposé avec maintien du prix au m ²
Surface habitable	75 m ²	76m ²	76m ²
Loyer au m²	5,58 €	5,76 €	5,58 €
Loyer	418,54 €	437,41 €	424,12 €
Charges	223,70 €	235,58 €	235,58 €
Total loyer et charges	642,24 €	672,99 €	659,70 €

<u>Exemple 2</u>	Logement actuel	Logement proposé sans maintien du prix au m ²	Logement proposé avec maintien du prix au m ²
Surface habitable	75 m ²	68 m ²	68 m ²
Loyer au m²	5,45 €	7,10 €	5,45 €
Loyer	408,87 €	481,35 €	369,62 €
Charges	199,02 €	207,89 €	207,89 €
Total loyer et charges	607,89 €	689,24 €	577,51 €

SIMULATION REALISEE SANS DEDUCTION APL* ET RLS*

GLOSSAIRE

ACTION LOGEMENT - 1 % patronal
APL - Aide personnalisée au logement
BAILLEURS – Valdevy, CDC Habitat, Immobilière 3F, Sequens, Toit et Joie, 1001 vies, La Sablière, autres.
BAIL GLISSANT - Dispositif pour favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement grâce à une période transitoire de sous- location et d'accompagnement social.
CAF - Caisse d'allocations familiales
CALEOL - Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements
CCL - Conseil de concertation locative
CLI – Conférence locale inter-bailleurs
CNAF - Caisse nationale des allocations familiales
CNL - Confédération nationale du logement
CONTINGENT - part de logements sociaux réservés aux réservataires
CONTRAT DE LOCATION – Bail de location
Dépôt de garantie - Caution
DRIHL – Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
EPT - Établissement public territorial
FSH - Fonds de solidarité habitat permet de soutenir financièrement des personnes en difficulté pour favoriser leur *maintien* à domicile.
FSL – Fond de solidarité logement
LLS - Logement locatif social
MDPH – Maison départementale des personnes handicapées
MOUS – Maitrise d'œuvre urbaine et sociale
NUR – Numéro unique d'enregistrement
Notification MDPH – Courrier officiel vous annonçant la décision actée par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées
NPRU – Le nouveau programme de renouvellement urbain
OPS – Occupation du parc social
OSDNT – Occupant sans droit ni titre
PDALPD - Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PLUS - Prêt locatif à usage social
PLAN D'APUREMENT : Programme de remboursement de loyers impayés, fait d'un commun accord entre locataire et propriétaire
PMR – Personnes à mobilité réduite
RLS - Réduction de loyer de solidarité
RESERVATAIRE – Etat, la Mairie, Action logement, autres
SLS - Supplément de loyer de solidarité
SNE - Système national d'enregistrement
TAUX D'EFFORT - Rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages

Date : 7/04/2023

À l'attention des : Administrateurs du conseil

Service émetteur : Direction Générale Adjointe
Maitrise d'Ouvrage et Patrimoine

Objet : Signature de la convention du Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) du quartier PERI-SCHUMAN BERGONIE, du Kremlin-Bicêtre et autorisation de dépôt du dossier d'intention de démolition (DID) de 120 logements

Le projet concerne le site Péri-Schuman-Bergonié situé sur les communes du Kremlin-Bicêtre et de Gentilly, quartier retenu par l'ANRU en tant que projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Son tissu urbain est aujourd'hui hétérogène, constitué de pavillons de qualité disparate qui font l'objet d'une convention d'intervention foncière avec l'EPIFIF depuis plusieurs années et de résidences d'habitat social.

Le projet NPNRU s'inscrit dans le cadre d'un grand projet urbain d'entrée de ville à vocation principalement résidentielle. Le dossier se concentre sur la partie dite de la « cité Schuman », qui est constituée d'une parcelle comportant deux bâtiments en regards, séparés par des espaces extérieurs propriété de Valdevy. La résidence Schuman comprend 120 logements.

Le comité de pilotage valant CNE du 20 juin 2022 avait pour objectif de préciser le projet dans le respect des orientations de la réunion technique partenariale (RTP) du 17 septembre 2019, pour permettre ensuite sa contractualisation et garantir la signature de l'Etat et de l'ANRU.

Le financement du projet :

Elles concernent deux interventions différentes :

- La démolition de 120 logements (deux barres de 4 étages) à hauteur de 2 710 585 € de subventions ;
- La reconstitution hors QPV des 120 logements sociaux à hauteur de 1 252 800 € de subventions et 2 913 600 € de prêts Action Logement.

La demande de concours financier auprès de l'ANRU s'élève ainsi à 7 000 000 € dont 4 086 400 € de subventions (dont 123 015 € d'études protocole) et 2 913 600 € de prêts Action Logement.

La reconstitution de l'offre :

120 logements sociaux sont à reconstituer dont au moins 60% de PLAI, soit 72 PLAI.

Une partie (92 logements) de la reconstitution est prévue dans le périmètre du projet global dans le secteur de l'entrée de ville nord, hors site et hors QPV. Le reste (28 logements) est programmé hors périmètre projet, hors QPV

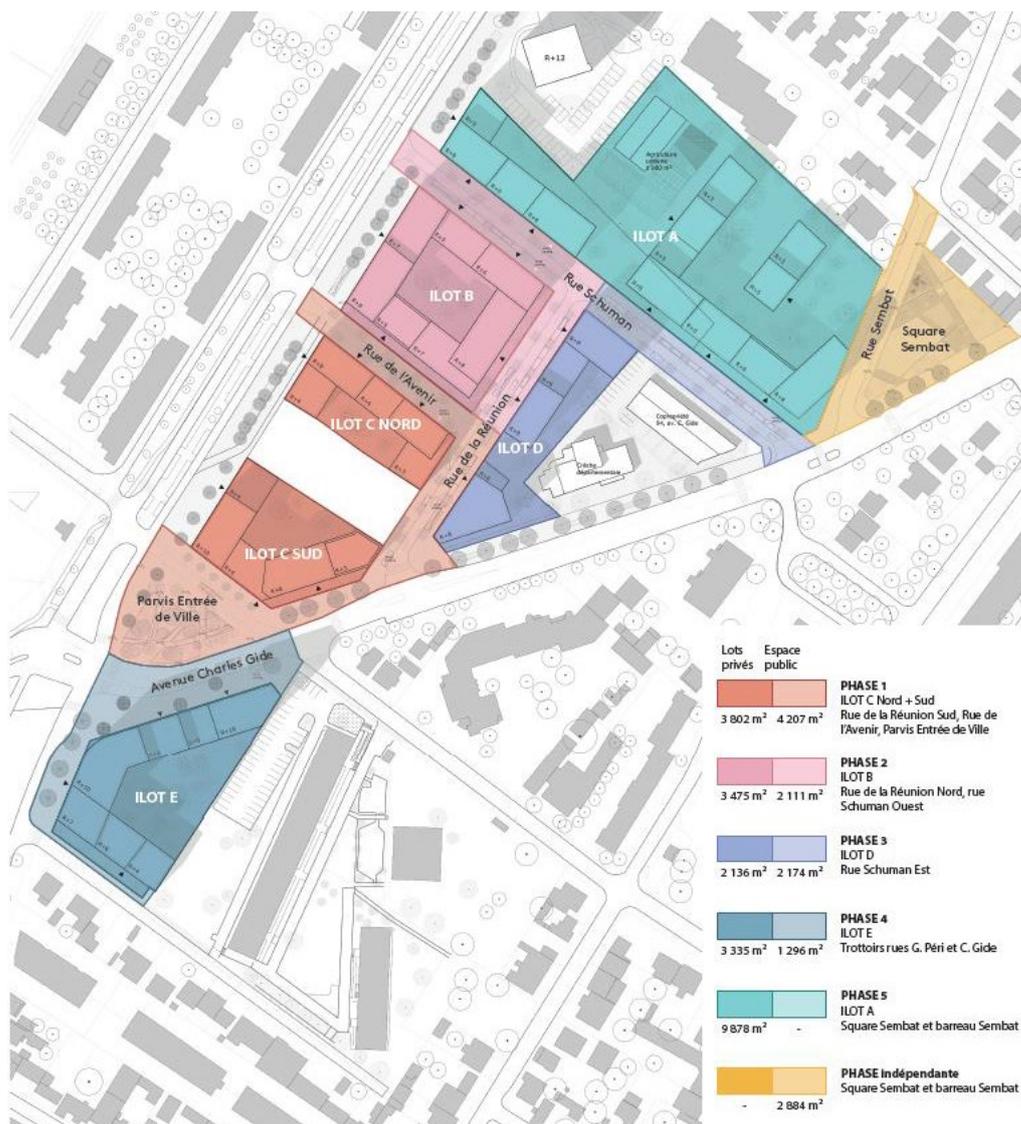
La MOUS Relogement : Le cabinet Le Frêne a réalisé l'enquête sociale au premier trimestre 2022, 87% de ménages ont répondu à cette enquête.

-Démolition des deux barres Schuman (120 logements)



Fléchage de la reconstitution de l'offre :

Localisation	Type de produit
Ilot C Sud	11 PLUS, 18 PLAI
Ilot C Nord	14 PLUS, 23 PLAI
Ilot Rossel Leclerc	13 PLUS, 15 PLAI
Ilot D	10 PLUS, 16 PLAI



Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier PERI-SCHUMAN BERGONIE – du Kremlin-Bicêtre.

Signature de la convention

Mme la Présidente expose

Vu le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier PERI SCHUMAN BERGONIE du Kremlin Bicêtre,

Vu le projet de convention de rénovation urbaine,

Vu le courrier de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM en date du 29 mars 2023 rappelant notamment son engagement, une fois la cession du patrimoine du secteur du KREMLIN-BICETRE opérée à son profit, de reprendre les engagements souscrits par VALDEVY au titre du PRIR SCHUMAN,

Considérant que VALDEVY est concerné par ce projet pour son patrimoine situé sur le secteur PERI SCHUMAN,

Considérant le retour du Comité de pilotage valant comité d'engagement du 20 juin 2022 sur le projet NPNRU d'intérêt régional du Kremlin-Bicêtre pour lequel les partenaires émettent un avis favorable avec les remarques suivantes :

- Que les modifications apportées au projet ne remettent pas en question les décisions de la RTP de 2019 ;
- Que ce COPIL vaut Comité national d'engagement (CNE) et qu'il est ainsi validé pour le projet l'enveloppe de 7M€ maximum de concours financier y compris études de protocole, soit 6 876 985 € pour les opérations de démolition et de reconstitution ;
- De valider le financement de la démolition des 120 logements dans la limite de 2 710 585 € de subvention ;
- De valider le financement de la reconstitution des logements à hauteur de 1 252 800 € de subventions et 2 913 600 € de prêts Action Logement ;
- De valider les contreparties en droit de réservation d'action logement de 12,5 % des logements reconstitués ;
- De valider la proposition de contrepartie foncière logement de 1600m2 située sur l'îlot A Est sur le foncier Schuman ;
- De valider les propositions de reconstitution de l'offre qui ont été entièrement identifiées;
- D'attirer l'attention du porteur de projet sur la nécessité d'engager rapidement le relogement des ménages ;

- De prioriser le relogement des ménages de la barre Est de la résidence Schuman afin de libérer au plus tôt l'emprise foncière dédiée au développement de 1 600 m² de contreparties Action Logement ;
- De valider le calendrier de la convention de site ANRU qui a été présenté, notamment une signature d'ici la fin de l'année ;

Le Conseil d'Administration, après en avoir débattu,

Article unique : Autorise la Directrice Générale à signer la convention de rénovation urbaine.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier PERI-SCHUMAN BERGONIE – du Kremlin-Bicêtre.

Démolition de 120 logements

Mme la Présidente expose

Vu le courrier de la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT COOPERATIVE HLM en date du 29 mars 2023 rappelant notamment son engagement, une fois la cession du patrimoine du secteur du KREMLIN-BICETRE opérée à son profit, de reprendre les engagements souscrits par VALDEVY au titre du PRIR SCHUMAN,

Considérant le retour du Comité de pilotage valant comité d'engagement du 20 juin 2022 sur le projet NPNRU d'intérêt régional du Kremlin-Bicêtre pour lequel les partenaires émettent un avis favorable concernant les points suivants :

- De valider le financement de la démolition des 120 logements dans la limite de 2 710 585 € de subvention ;
- De valider le financement de la reconstitution des logements à hauteur de 1 252 800 € de subventions et 2 913 600 € de prêts Action Logement ;

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré, décide de :

Article 1 : Approuve l'engagement du processus de démolition de l'ensemble de la résidence SCHUMAN dans le cadre du projet NPNRU.

Article 2 : Autorise la Directrice Générale à signer toutes les pièces administratives, juridiques, techniques et financières correspondantes.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délégation de signature à Monsieur Robert BARAZZUTTI, Directeur général adjoint de la direction politique et développement social.

Madame la Présidente expose :

Vu l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices de l'habitat.

Vu le décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat.

Vu l'article R421.18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général.

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office.

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de chef de service.

Considérant que Monsieur Robert BARAZZUTTI exerce les fonctions de Directeur général adjoint de la direction politiques et développement social possède cette dernière qualité.

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

D'autoriser Madame Marianne PICARD, Directrice générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Monsieur Robert BARAZZUTTI Directeur général adjoint de la direction politique et développement social dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

Les courriers-types de fonctionnement de service (notes de service, notes aux locataires, notes et courriers au personnel de son service).

- Les courriers aux entreprises dans le cadre de l'exécution des marchés.
- Les réponses aux courriers des locataires.
- Les courriers aux entreprises dans le cadre de l'exécution des marchés.
- Les relations et courriers aux partenaires (villes, EPT, commissariats ...).

Monsieur Robert BARAZZUTTI est autorisé à signer les actes préparatoires, de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 et 2, relevant du périmètre de ses missions, tels que définis par le guide interne des achats.

Ce dernier est également autorisé à signer les actes préparatoires aux marchés de type MAPA 3 et 4 et des marchés s'inscrivant dans le cadre de procédures formalisées tels que définis pas le guide interne des achats en vigueur au sein de VALDEVY, ainsi que l'ensemble des actes d'exécution.

Dans ce cadre, Monsieur Robert BARAZZUTTI peut être suppléé pour les actes d'exécution inférieurs ou égaux à 2 000 € HT par les responsables médiation sociale, animation et vie des quartiers, tranquillité et sécurité. Cette suppléance devra être formalisée par écrit, nominative, et acceptée par lesdits responsables.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Monsieur Robert BARAZZUTTI de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions règlementaires et légales en vigueur.

Monsieur Robert BARAZZUTTI a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALEDEVY.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délégation de signature à Nathalie CONSTANT, Responsable de l'agence FRILEUSE.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Nathalie CONSTANT, qui exerce les fonctions de responsable de l'agence FRILEUSE sur territoire de GENTILLY, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Nathalie CONSTANT, responsable de l'agence FRILEUSE, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- les courriers-types de fonctionnement de service (réponses aux locataires, notes de service, notes aux locataires, notes et courriers au personnel de son service) ;
- les relations avec les partenaires (Villes, GOSB,...) sur la gestion courante du patrimoine ;
- les courriers relatifs à la gestion des dossiers d'assurance ;
- les courriers aux entreprises dans le cadre de l'exécution des marchés.

Nathalie CONSTANT est autorisée à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 et 2, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions, dès lors que leur seuil est inférieur à 15 000 € HT.

Cette dernière est également autorisée à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 15 000 € HT.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Nathalie CONSTANT, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions réglementaires et légales en vigueur.

Nathalie CONSTANT a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Protocole d'accord CLEMENT ADER

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-16 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Conseil d'Administration ;

Considérant que, dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Clément ADER, divers évènements ont conduit à augmenter les missions du groupement titulaire de la maîtrise d'œuvre et que le maître d'ouvrage est en partie responsable de cet état de fait ;

Considérant que des négociations ont donc été initiées avec le groupement de maîtrise d'œuvre, en vue de parvenir à un projet de protocole transactionnel, permettant de fixer l'indemnité due au groupement pour ces missions supplémentaires ;

Considérant que le 9° de l'article R 421-16 du Code de la construction et de l'habitation dispose que le conseil d'administration autorise les transactions,

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

D'autoriser la conclusion d'un protocole transactionnel entre le groupement d'entreprises ARCHETUDE/ PROJEX INGENIERIE/ACTR (ayant pour mandataire l'entreprise ARCHETUDE) titulaire du marché n° 661-16 relatif à la « mission de maitrise d'œuvre en vue de la réhabilitation en milieu occupé de 180 logements – Cité Clément Ader à Arcueil » et VALDEVY, fixant l'indemnisation du groupement à hauteur de 75 k€ HT et soldant définitivement le compte entre les parties en ce qui concerne les prestations relatives au marché précité.

Article 2 :

D'autoriser la Directrice Générale, Marianne PICARD, à signer ce protocole.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Entre les soussignés :

- VALDEVY représenté par sa Directrice Générale, Madame Marianne PICARD, agissant en cette qualité et autorisée aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du 17 avril 2023,

d'une part,

- Le groupement d'entreprises ARCHETUDE/ PROJEX INGENIERIE/ACTR ayant pour mandataire l'entreprise ARCHETUDE représenté par Gilles De KONINCK, agissant en qualité d'Architecte et Gérant.

D'autre part,

Il est rappelé ce qui suit :

L'office d'OPALY a confié à un groupement conjoint composé de la société ARCHETUDE, mandataire, et des sociétés PROJEX INGENIERIE, ACTR le marché n° 661-16 relatif à la « mission de maîtrise d'œuvre en vue de la réhabilitation en milieu occupé de 180 logements – Cité Clément Ader à Arcueil ».

Ce marché par rémunération forfaitaire a été conclu le 4 janvier 2017 pour un montant initial de 294 000 € HT soit 323 400 € TTC.

En date du 1^{er} janvier 2022 l'office d'OPALY a fusionné avec les offices publics de l'habitat de VILLEJUIF HABITAT et VITRY-SUR-SEINE par arrêté préfectoral du 11 octobre 2021.

Le nouvel office fusionné prend désormais le nom de VALDEVY et devient pouvoir adjudicateur du marché objet du présent protocole d'accord.

Rappel des faits

Le marché public prévoyait deux (2) phases, la première relative aux éléments de mission de base, allant de la date d'effet indiquée dans l'ordre de service jusqu'à la date de réception par le maître d'œuvre de l'ordre d'engager les études de la phase suivante concernée ou de la note de validation et qui fixait un délai de 41^e semaines. La deuxième phase relative à la phase travaux à la date de réception par le maître d'œuvre de l'ordre d'engager les études de la phase suivante à la date de réception des travaux, dont le délai d'exécution était estimé à 26 mois.

Le marché de mission de maîtrise d'œuvre a fait l'objet de trois avenants entraînant une augmentation de 121 600,00 euros HT.

Par ailleurs, pour pallier l'absence de l'entreprise de travaux, à la suite de la liquidation judiciaire de RNK Façades, VALDEVY a lancé un nouvel appel d'offres. A l'issue de cette procédure, le marché de travaux des bâtiments de 180 logements de la résidence Clément Ader a été notifié à l'entreprise STIM le 29 avril 2019.

Le 22 février 2022, un courrier de résiliation du marché aux frais et risques du titulaire a été notifié à la société STIM.

Cette résiliation a entraîné une nouvelle mise en concurrence et le 5 décembre 2022, le nouveau marché a été notifié à l'entreprise SPEBI.

Ces deux mises en concurrence ont eu pour conséquence la prolongation du délai d'exécution des travaux, de 28 mois supplémentaires, et ont également contraint le groupement d'entreprises à prolonger sa mission de maîtrise d'œuvre.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Il résulte des dispositions des articles 9 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 et 30 du décret n° 93-1268 du 29 décembre 1993, dans leur rédaction applicable au marché de maîtrise d'œuvre en cause, que le titulaire d'un contrat de maîtrise d'œuvre est rémunéré par un prix forfaitaire couvrant l'ensemble de ses charges et missions, ainsi que le bénéfice qu'il en escompte, et que seule une modification de programme ou une modification de prestations décidées par le maître d'ouvrage peut donner lieu à une adaptation et, le cas échéant, à une augmentation de sa rémunération. Par conséquent, la prolongation de la mission de maîtrise d'œuvre n'est pas en soi un motif pour justifier une rémunération supplémentaire.

Toutefois, les retards dans l'exécution des travaux sont imputables à la défaillance et à la résiliation des entreprises, au choix de l'une d'entre elles à l'issue d'un appel d'offres, dont l'analyse a surestimé les capacités de l'entreprise à exécuter les prestations du marché, à la réactivité insuffisante, ou en toute hypothèse inefficace, du maître d'ouvrage, face à une entreprise qui avait démontré, après plusieurs semaines de chantier, son incapacité à tenir les plannings, à maîtriser techniquement les travaux de bardage et d'affecter aux travaux les effectifs suffisamment qualifiés.

Cette situation dont le maître d'ouvrage est en partie responsable a porté préjudice au groupement d'entreprises, titulaire de la mission de maîtrise d'œuvre, contrainte d'organiser des réunions supplémentaires qui ont nécessité de très nombreux déplacements, la rédaction de comptes rendus, un suivi du chantier plus important et une prolongation de la période de suivi du chantier. Des missions qui n'auraient pu raisonnablement être envisagées lors du dépôt de son offre, dès lors que le temps de travail supplémentaire visait à pallier les décisions du maître d'ouvrage et les défaillances de pilotage de ce dernier.

Le présent protocole d'accord transactionnel a donc pour objet de constituer un titre exécutoire au titre de l'indemnisation du titulaire du marché n°661-16.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 RAPPEL DU MARCHÉ INITIAL

Le marché n°661-16 ayant pour objet la « mission de maîtrise d'œuvre en vue de la réhabilitation de logements sur 2 sites de la ville d'Arcueil – Lot 1 Cité Clément ADER » a été signé le 4 janvier 2017. Le marché a été conclu pour un montant initial de 294 000 euros HT avec le groupement ARCHETUDE, PROJEX (cotraitant 1) et ACTR (cotraitant 2).

Le montant de la mission de maîtrise d'œuvre est réparti entre les membres du groupement comme suit

- Pour les prestations des éléments de mission en phases études et travaux : 141 708 € HT au bénéfice d'ARCHETUDE, 97 020 € HT au bénéfice de PROJEX INGENIERIE, 55 272 € HT pour ACTR
- Pour les prestations de concertation : 11 200 € HT au bénéfice de ARCHETUDE.

ARTICLE 2 PRESTATIONS EXECUTEES

En date du 2 mars 2023, les prestations relatives de la phase 1 ont été intégralement exécutées, facturées et payées. Et, une partie des prestations de la phase 2 a été exécutée. Il s'agit des prestations suivantes :

Nature des prestations	Montant € HT
ACT	1 407,60
VISA EXE	9 237,38
DET	36 949,50
TOTAL	47 594,48 €

ARTICLE 3 PRESTATIONS NON EXECUTEES ET FIN DU MARCHE

Les parties conviennent que les prestations relatives à la phase 1 sont terminées et que, la mission de la phase 2 travaux ayant été partiellement exécutée, ces prestations devront être intégralement exécutées à nouveau.

Le nouvel appel d'offres de travaux, dont le titulaire retenu est SPEBI, ayant pris effet à compter du 5 décembre 2022, avec un délai d'exécution des travaux de 14 mois, la mission du maître d'œuvre prend fin à la période de garantie de parfait achèvement.

ARTICLE 4 INDEMNISATION

Les parties ont entamé des négociations dans ce cadre. La maîtrise d'œuvre a estimé initialement son à hauteur de 126 499,86 euros HT.

A l'issue des négociations, les parties conviennent que VALDEVY s'engage à verser au mandataire du groupement titulaire du marché la somme de 75 000 euros TTC (soixante-quinze mille euros toutes taxes comprises) au titre de l'indemnisation du préjudice subi.

Ci-après la répartition de ladite somme entre les membres du groupement :

Membres	Montant € TTC
ARCHETUDE	47 800,00
PROJEX	0,00
ACTR	27 200,00

Le versement interviendra dans un délai de 30 jours à compter de la signature du présent protocole.

ARTICLE 5 COMPTE ENTRE LES PARTIES

Le présent protocole d'accord transactionnel solde définitivement le compte entre les parties en ce qui concerne les prestations relatives au marché n°661-16.

Plus généralement, et en contrepartie des engagements souscrits par VALDEVY, les membres du groupement titulaire du marché, les entreprises ARCHETUDE, PROJEX et ACTR, se déclarent intégralement indemnisés du fait des préjudices subis résultant des difficultés d'exécution du marché objet du présent protocole transactionnel.

Le mandataire ARCHETUDE déclare avoir le mandat suffisant pour signer le présent accord transactionnel au nom et pour le compte de tous les membres du groupement. Il fera son affaire de toutes réclamations qui peuvent être formulées par un membre du groupement dans le cadre du présent accord et ne serait tenir responsable VALDEVY.

ARTICLE 6 PORTÉE

La présente transaction est forfaitaire et définitive et a les effets prévus aux articles 2044 et suivants du Code civil.

Elle est librement conclue entre les parties.

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties du bien-fondé des prétentions de l'autre, le présent accord a, conformément à l'article 2052 du Code Civil, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

En conséquence, il règle entre elles, définitivement et sans réserve, tout litige né ou à naître au titre des difficultés d'exécution des prestations du marché de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la réhabilitation en milieu occupé de 180 logements sur la Cité Clément Ader à Arcueil et tels qu'évoqués en préambule, et, emporte renonciation à tous droits, actions et prétentions de ce chef sous condition de l'exécution intégrale du présent protocole d'accord transactionnel.

Fait en deux exemplaires,

Fait à,le,
POUR LE GROUPEMENT TITULAIRE
(Inscrire la mention « Lu et approuvé, bon pour transaction »)

Fait à,le,
POUR LE POUVOIR ADJUDICATEUR
(Inscrire la mention « Lu et approuvé, bon pour transaction »)

Autorisation et approbation de la signature du protocole d'accord avec Monsieur BALI, par suite de son acquisition d'un logement Psla auprès de VALDEVY

Madame la Présidente expose

Vu l'article R 421-16 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Conseil d'Administration ;

Vu l'acquisition par acte notarié du 26 juillet 2017, du bien immobilier n°102 dépendant d'un immeuble 28 rue du Président Wilson à Gentilly. Par Monsieur Bali auprès de Valdevy

Vu le procès-verbal de livraison qui tient lieu de procès-verbal de réception entre Monsieur BALI et la société Valdevy.

Vu le rapport de l'expert qui constate les désordres qui affectent toujours l'appartement ainsi acheté, en le rapportant à la somme de 9.596 € TTC.

Vu la proposition de l'expert de répartir les imputabilités à concurrence de 75 % pour la société BREZILLON et 25 % pour la société NOMADE quant aux désordres dénoncés par Monsieur BALI et leurs conséquences.

Vu les discussions entre parties, convenant que la société Valdevy prendrait à sa charge le coût de la faïence de la salle de bains pour 1.595,09 € TTC.

Vu la majoration de cette somme de 10 % pour tenir compte de l'inflation à 1 754,59 €.

Considérant que le 9° de l'article R 421-16 du Code de la construction et de l'habitation dispose que le conseil d'administration autorise les transactions,

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide de :

Article 1 :

- Approuver la signature du protocole avec Monsieur Bali, les sociétés BREZILLON et NOMADE.

Article 2 :

- Autoriser Mme PICARD, Directrice Générale à signer tous les actes nécessaires à ce protocole,

Article 3 :

- Déléguer la signature de cet acte à la Direction Générale Adjointe, en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Date : 07/04/2032

À l'attention des : Administrateurs du conseil
Service émetteur : Direction Générale Adjointe
Maitrise d'Ouvrage et Patrimoine

Objet : Protocole d'accord avec Monsieur BALI par suite de son acquisition d'un logement Psla auprès de VALDEVY.
Autorisation et approbation de la signature du protocole

Par acte notarié du 26 juillet 2017, Monsieur Bali a acquis de Valdevy le bien immobilier n°102 au sein de l'immeuble 28 rue du Président Wilson à Gentilly.
Concomitamment à cette vente du 26 juillet 2017 il a été signé un procès-verbal de livraison qui tient lieu de procès-verbal de réception entre Monsieur Bali et Valdevy.

Monsieur Bali ne parvenant pas à obtenir la levée des réserves, il a déclaré un sinistre à son assureur qui a diligenté une expertise.

De l'ensemble des 31 points de griefs dénoncés par Monsieur BALI un certain nombre ont été constatés comme résolus.

Toutefois, subsistent des désordres que l'expert, dans une note du 18 mai 2021, a estimé à 9.596 € TTC.

A la suite de la note de synthèse de l'expert judiciaire du 18 mai 2021, les parties ont pris acte de ce que celui-ci proposait de répartir les imputabilités à concurrence de 75 % pour la société BREZILLON et 25 % pour la société NOMADE quant aux désordres dénoncés par Monsieur BALI et leurs conséquences.

Après discussion entre elles, les parties ont également convenu que la société Valdevy prendrait à sa charge le coût de la faïence de la salle de bains pour 1.595,09 € TTC.

Les parties conviennent également de tenir compte de l'inflation de l'année 2022 et majorent de 10 % les sommes portées dans le présent accord.
Aussi pour VALDEVY elle serait portée à 1 754,59 €.

Le Conseil d'Administration réuni ce jour est donc sollicité pour autoriser la Direction Générale à signer le protocole d'accord avec Monsieur Bali et les sociétés BREZILLON et NOMADE.

Non vente du patrimoine

Madame la Présidente expose

- Vu les articles L. 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation concernant la vente des logements sociaux à leurs occupants,
- Vu l'obligation que fait ce texte au Conseil d'Administration :
 - o de délibérer annuellement sur les orientations de sa politique de vente,
 - o de fixer les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente,
 - o d'apprécier les résultats obtenus l'année précédente,
- Considérant que face à une situation de pénurie de logements sociaux, VALEVY s'est engagé dans une démarche d'accroissement de son offre locative et de restructuration importante et hiérarchisée de son patrimoine,
- Considérant que l'ensemble de ces actions permet de mieux répondre aux besoins, sans pour autant satisfaire à l'ensemble des attentes et que la vente d'une partie du patrimoine, qui viserait à obérer notre capacité d'offre, serait contraire aux objectifs recherchés,
- Considérant que VALDEVY envisage de continuer à développer des opérations permettant aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété ; ce qui est un autre biais pour satisfaire à la demande ;
- Considérant que la « Charte des valeurs et des principes » adoptée par la délibération n°1 du Conseil d'administration du 25 mars 2019 et à laquelle ont adhéré l'ensemble des offices parties aux fusions successives réaffirme la volonté de VALDEVY de ne pas procéder à la vente de son patrimoine de logements locatifs,

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide :

Article unique :

De ne pas autoriser la vente du patrimoine de VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration