

Secteur Plaine Commune

Renouvellement Urbain Aubervilliers

REF : PLAINE2013002

Signataire : F. Wallaert

Séance du Conseil Municipal du 05/09/2013

RAPPORTEUR : Ugo LANTERNIER

OBJET : Prorogation de la charte de relogement relative au projet de rénovation urbaine du quartier Villette Quatre Chemins durant la période 2013-2016

EXPOSE :

La Convention partenariale pour la mise en oeuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Villette Quatre Chemins d'Aubervilliers, signée avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (l'ANRU) le 31 janvier 2008, prévoit à l'article 9 qu'une charte portant sur les modalités de relogement soit mise en place entre l'Etat, la Communauté d'agglomération, la Ville d'Aubervilliers et les bailleurs sociaux concernés par le projet.

Une charte de relogement pour la période 2009-2012 a été approuvée par les partenaires durant le comité de pilotage du PRU le 26 mai 2010. Lors du comité de pilotage du PRU du 27 novembre 2012, les partenaires ont validé le principe d'une prorogation de cette charte durant la période 2013-2016.

En effet, au vu de l'avancement opérationnel du PRU, lié à la maîtrise foncière, il apparaît qu'un nombre important de ménages devra être relogé durant les trois années à venir. Les engagements précédemment pris par les partenaires du PRU sont donc reconduits selon les mêmes modalités.

Contexte du relogement et diagnostic social :

Le relogement nécessité par le PRU concerne exclusivement des ménages du parc privé dégradé, acquis ou à acquérir par l'aménageur du quartier, Sequano Aménagement, qui sera par la suite en quasi-totalité démoli, dans les ZAC des Impasses, Auvry-Barbusse et Lécuyer Sud.

Il ne peut s'opérer qu'une fois que l'aménageur a acquis les lots à l'amiable, ou a pris possession des biens dans le cadre des procédures de DUP en cours sur les trois ZAC.

Les ordonnances d'expropriation concernant les trois ZAC ont été obtenues en septembre et octobre 2012 : la prise de possession définitive des lots est prévue durant le 2^{ème} semestre 2014.

Le relogement des ménages s'effectue dans le cadre d'un partenariat développé avec les bailleurs partenaires du PRU : l'OPH d'Aubervilliers, Plaine De France, Logirep, et Immobilière 3 F.

Le partenariat est fondé sur le principe de deux droits à construire en contrepartie d'un relogement des dits ménages à effectuer par ces bailleurs sur les contingents autres que le contingent municipal et le contingent préfectoral.

Dans le cadre de la convention publique d'aménagement, Séquano Aménagement a confié une mission de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) relogement et accompagnement social cabinet Hoogers.

Mise en oeuvre à l'échelle du quartier pour les ménages concernés par la démolition de leur logement, elle permet de réaliser le diagnostic de la situation des ménages, d'organiser leurs modalités de relogement en lien avec les bailleurs, et d'accompagner les ménages le souhaitant ou le nécessitant tout au long de la procédure de relogement, ainsi que les premiers mois dans leur nouveau logement.

Il ressort des enquêtes sociales actualisées que 234 ménages devaient être relogés dans le cadre du PRU. Aujourd'hui, parmi ces 234 ménages :

- 56 sont déjà relogés
- 42 ont déjà quitté leur logement par leurs propres moyens
- 136 restent à reloger

Les caractéristiques des ménages ayant fait l'objet de l'enquête sociale sont les suivantes :

- des occupants en majorité locataires de leur logement (72%)
- 20% de propriétaires occupants
- des ménages souhaitant à 87% rester dans le quartier ou sur la commune,
- les deux tiers des ménages disposent de ressources inférieures au plafond du PLAI.

Plan de relogement

Le plan de relogement des ménages actualisé en juin 2013, tient compte des résultats du diagnostic social et des délais d'acquisition des logements par l'aménageur. Il fixe des objectifs quantitatifs et leur échelonnement dans le temps.

Compte tenu du calendrier prévisionnel de la procédure de DUP, le rythme des relogements sera particulièrement soutenu en 2014.

Plus de la moitié des besoins s'orientent vers des petits logements type T1 et T2.

	S1 2013	S2 2013	S1 2014	S2 2014	S1 2015	S2 2015	Total
Non réponse	0	1	6	5	6	12	30
T1	6	6	14	3	4	1	34
T2	6	9	15	3	5	2	40
T3	2	6	5	3	3	0	19
T4	1	3	3	2	0	2	11
T5	0	1	0	0	1	0	2
Total	15	26	43	16	19	17	136

Au titre de la règle des « deux droits à construire contre un relogement », le relogement des ménages du parc privé s'effectuera pour moitié sur le contingent propre des bailleurs associés au partenariat et pour moitié sur le contingent ville et préfecture.

Le dispositif de relogement :

Le service pilote est celui du Logement municipal de la Ville d'Aubervilliers. Il est accompagné par l'unité d'accompagnement au relogement sur le volet social et par l'aménageur qui détient le marché de MOUS relogement et accompagnement social.

Plusieurs instances permettent de piloter et animer le dispositif de relogement :

- les comités de pilotage et comités techniques du PRU réunissant l'ensemble des partenaires du PRU,
- les comités de relogement et d'accompagnement social- CORAS- réunissant les partenaires du relogement,
- les cellules relogement et celles d'accompagnement social réunissant le service du logement et/ou l'UAR, Séquano, services sociaux, HER, traitant des cas particuliers des ménages,
- les coordinations relogement et réunions par adresse.

Les grands principes du relogement :

- Sont pris en compte pour le relogement les ménages enquêtés dans le cadre du diagnostic social et parmi eux :
 - les locataires titrés,
 - les propriétaires occupants à titre de résidence principale (s'ils se sont engagés à céder leur bien),
 - les demandes de décohabitations dans certains cas.
- Les principes généraux tendent à assurer un parcours résidentiel ascendant, en tenant compte des préférences résidentielles, à proposer à chaque famille une solution de relogement adaptée, à maintenir dans le quartier ou la ville les ménages qui le souhaitent, à garantir un taux d'effort raisonnable et proche du taux initial avant relogement, à s'assurer de la pérennité des relogements.
- Deux propositions de relogement correspondant aux souhaits et moyens des ménages à reloger pourront être faites. Toutefois, le cas échéant, en cas de refus par le ménage de ces deux propositions, une procédure d'expulsion sera engagée et une troisième proposition pourra être faite avant son exécution.
- Mobiliser dans la mesure du possible 30% au moins des logements sociaux neufs réalisés dans le cadre du PRU et livrés pendant la phase de relogement et mobiliser une part significative des programmes sociaux neufs livrés sur la ville pendant cette même période.
- Engagement des bailleurs à mobiliser sur les contingents hors réservataires ville et préfecture, des logements en adéquation avec les besoins définis par le plan de relogement,
- Engagement de la ville à mobiliser son contingent à hauteur de 50% sur les programmes de logements sociaux neufs livrés pendant la phase de relogement, en PRU ou hors site, et à le mobiliser en priorité sur son parc existant quand des logements se libèrent
- Engagement de la préfecture à mobiliser à même proportion son contingent que la ville sur les programmes neufs livrés en PRU, mais également sur le reste de la ville.

CAPC / Plaine Commune

Renouvellement Urbain Aubervilliers

REF : PLAINE2013002

Signataire : F. Wallaert

OBJET : Prorogation de la charte de relogement relative au projet de rénovation urbaine du quartier Vilette Quatre Chemins durant la période 2013-2016

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la convention partenariale pour la mise en oeuvre du projet de rénovation urbaine d'Aubervilliers Vilette-Quatre-Chemins signée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine le 31 janvier 2008 ;

CONSIDERANT que le quartier Vilette-Quatre-Chemins d'Aubervilliers fait l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine, dont la mise en oeuvre opérationnelle des trois ZAC – Auvry-Barbusse, Lécuyer Sud, Impasses - nécessite la prise de possession des lots de copropriétés par l'aménageur Séquano aménagement préalablement au relogement des occupants ;

CONSIDERANT que 56 ménages ont été relogés selon les modalités définies dans la charte de relogement approuvée par le bureau délibératif du 8 juillet 2010 depuis le démarrage du PRU, et qu'il reste 136 ménages à reloger ;

CONSIDERANT que dans le cadre des procédures de DUP mises en oeuvre dans les trois ZAC du PRU, la prise de possession définitive des lots est prévue durant le 2^{ème} semestre 2014 ;

CONSIDERANT que le comité de pilotage du PRU du 27 novembre 2012 a validé la nécessité de prolonger le partenariat défini dans la charte de relogement durant la période 2013-2016 ;

CONSIDERANT l'implication du service logement de la Ville dans le dispositif partenarial ;

Unanimité

DELIBERE :

APPROUVE le contenu de la charte relogement 2013-2016 du PRU Vilette Quatre-Chemins.

AUTORISE le Maire à la signer ainsi que tout document afférent.

Pour le Maire

L'Adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 06/09/2013

Publié le 06/09/2013

Certifié exécutoire le : 06/09/2013

Pour le Maire

L'Adjoint délégué