



PROTOCOLE POUR LE RELOGEMENT

RECONSTRUCTION DEMOLITION DE LA RESIDENCE LES MESANGES A SCEAUX SECTEUR DES QUATRE-CHEMINS

L'ETAT.....

LA VILLE DE SCEAUX.....

FRANCE HABITATION

ASTRIA

II EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable, la Ville a défini des objectifs en vue de veiller à ce que chaque âge de la vie puisse trouver sa place sur le territoire.

La réalisation de cet objectif se traduit par l'aménagement de quelques secteurs identifiés, situés notamment aux abords des gares.

L'aménagement du secteur des Quatre Chemins a vocation à permettre à celui-ci de devenir un quartier :

- s'intégrant mieux dans la ville, en conservant néanmoins une identité propre ;
- plus facile à vivre et accessible pour tous ;
- équilibré en offrant une mixité emplois/services/logements.

La réalisation de ce quartier durable doit par ailleurs être définie dans le cadre d'une collaboration avec les habitants actuels et futurs.

La résidence des Mésanges constitue ainsi le lot n°1 de l'opération d'aménagement des Quatre-Chemins. Le secteur des Quatre-Chemins constitue un lieu stratégique de l'aménagement du territoire communal.

Situé à l'extrémité ouest de la commune, en limite des communes de Châtenay-Malabry, du Plessis-Robinson et de Fontenay-aux-Roses, il présente un potentiel de développement important caractérisé par :

- la présence du pôle d'échanges de Robinson, retenu comme *pôle d'échanges du plan de déplacement urbain (PDU)* par le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF) ;
- le croisement de deux voies départementales structurantes ;
- la présence d'une offre commerciale de proximité de bonne qualité ;
- des disponibilités foncières, maîtrisées par la Ville et par des partenaires publics (Conseil général, RATP, EPF92) pour partie.

Le secteur des Quatre-Chemins constitue également un élément significatif dans l'organisation urbaine de la Ville en tant qu'entrée de ville, pôle de centralité secondaire relié au centre de Sceaux par la rue Houdan qui constitue un axe majeur de la composition urbaine.

L'opération d'aménagement que la Ville a engagée sur le secteur des Quatre-Chemins a pour ambition de créer un quartier durable répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques d'un aménagement favorisant la mixité sociale et des fonctions urbaines, recherchant l'excellence écologique et l'innovation énergétique et architecturale.

Les orientations d'aménagement et le programme du projet des Quatre-Chemins font l'objet d'une notice de présentation, annexée à la présente convention.

La résidence des Mésanges, propriété de France Habitation (entreprise sociale de l'habitat – ESH) est constituée de 140 logements bâtis dans les années 50. Elle est située dans le périmètre du secteur de projet des Quatre-Chemins et est riveraine d'une bande de terrains mutables, maîtrisés en grande partie par la Ville.

Dans le cadre de l'élaboration du projet des Quatre-Chemins, la Ville et France Habitation se sont rapprochées pour analyser les interfaces du projet avec la résidence des Mésanges et ont souhaité saisir cette opportunité pour renouveler cette résidence en procédant à une opération de démolition et de reconstruction, selon des principes forts de mise en valeur des espaces extérieurs.

Ces intentions, présentées aux locataires lors de réunions publiques, ont remporté leur adhésion de principe. Une charte viendra préciser les conditions de relogement des locataires.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le présent protocole, après avoir rappelé la programmation de l'opération de reconstruction-démolition de la résidence les mésanges, les modalités de concertation avec les locataires et le planning prévisionnel de réalisation, a pour objet de préciser l'engagement des signataires en vue de mobiliser leurs contingents sur les opérations neuves et sur le parc existant pour mettre en œuvre le plan de relogement.

ARTICLE 2 : LE CONTENU DU PROJET DU LOT N°1 DES QUATRE-CHEMINS, RELATIF A LA RESIDENCE DES MESANGES

2.1. Désignation du lot n°1

Le lot n°1 est matérialisé sur le plan ci-après annexé, et constitué des parcelles cadastrales suivantes :

adresse	cadastre	propriétaire	Superficie cadastrale
17 avenue Jules Guesde	A 178	EPF 92	596 m ²
19 avenue Jules Guesde	A 13	EPF 92	211 m ²
23 avenue Jules Guesde	A 209	EPF 92	130 m ²
25 avenue Jules Guesde	A 208	EPF 92	106 m ²
21 avenue Jules Guesde	A 12	SEMA SCEAUX	195 m ²
29 avenue Jules Guesde	A 9	Ville de Sceaux	193 m ²
Résidence Les Mésanges	A 3, 4, 5, 6, 8	France Habitation	10 770 m ²
27 avenue Jules Guesde	A 210	Crèche OR HAYA	296 m ²
Total			12 497 m²

Il est précisé que la résidence des Mésanges s'étend également sur le territoire du Plessis-Robinson, sur les parcelles cadastrales suivantes :

31 avenue Jules Guesde	E 72	France Habitation	966 m ²
------------------------	------	-------------------	--------------------

2.2. Objet de l'opération

L'opération du lot n°1 est réalisée sur les terrains décrits à l'article 2.1. L'emprise située sur la ville du Plessis-Robinson sera intégrée au projet d'ensemble.

Elle consiste en :

- la démolition des quatre immeubles existants de la résidence des Mésanges, qui représentent 140 logements locatifs aidés, après relogement des occupants dans les conditions de la charte de relogement qui est en cours d'élaboration;
- la reconstruction d'environ 318 logements, pour environ 21 000 m² de surface de plancher, selon le programme prévisionnel précisé à l'article 2.3. dont

- environ 260 logements aidés sur le territoire de Sceaux et environ 58 logements en accession sur le territoire de Sceaux et du Plessis-Robinson ;
- l'aménagement des espaces extérieurs, selon un schéma d'ensemble, permettant l'agencement cohérent des futurs immeubles.

2.3. Programme prévisionnel

Le programme prévisionnel est le suivant :

- 82% de logements aidés, soit environ 220 logements financés en PLUS/PLAI et 40 financés en PLS ;

Dès l'agrément LLS, France Habitation identifiera en concertation avec les services de la DRIHL 92 les logements de l'Etat pour chaque programme neuf.

- 18% de logements proposés à l'accession privée soit environ 58 logements

2.4. Cohérence avec le PLU

Pour la réalisation de l'opération, la Ville a procédé à une modification du son PLU, approuvée le 24 juin 2015. Les règles définies permettent la réalisation du projet, selon le programme visé précédemment.

L'opération devra être conforme au PLU en vigueur.

2.5. Procédures de démolition

France Habitation mettra en œuvre les procédures de démolition régies par l'article L-443-15-1 du Code de la construction et de l'habitation et la circulaire démolition n°2001-77 du 15 novembre 2001 aux fins d'obtenir l'autorisation préfectorale de démolition.

ARTICLE 3 : LA CONCERTATION ET L'INFORMATION

La Ville et France Habitation s'engagent à mettre en œuvre des actions de concertation et d'information aux différentes étapes du projet. Elles se traduiront notamment par :

- l'organisation de réunions publiques sur l'opération, notamment à destination des locataires de la résidence des Mésanges ;
- des rencontres régulières avec les représentants des locataires ;
- la diffusion d'informations à travers :
 - une lettre d'actualité à destination des locataires, préparée et diffusée par France Habitation ;
 - le journal municipal, piloté par la Ville.
- la communication sur site de l'opération des Mésanges, par l'utilisation des palissades de chantier. Une communication sur le projet des Quatre-Chemins et sur l'opération du lot n°1 sera mise en place sur les palissades de chantier, à l'initiative de France Habitation et après validation de la Ville. Ces panneaux feront notamment mention de la participation de la Ville et de l'EPF 92 au projet ;

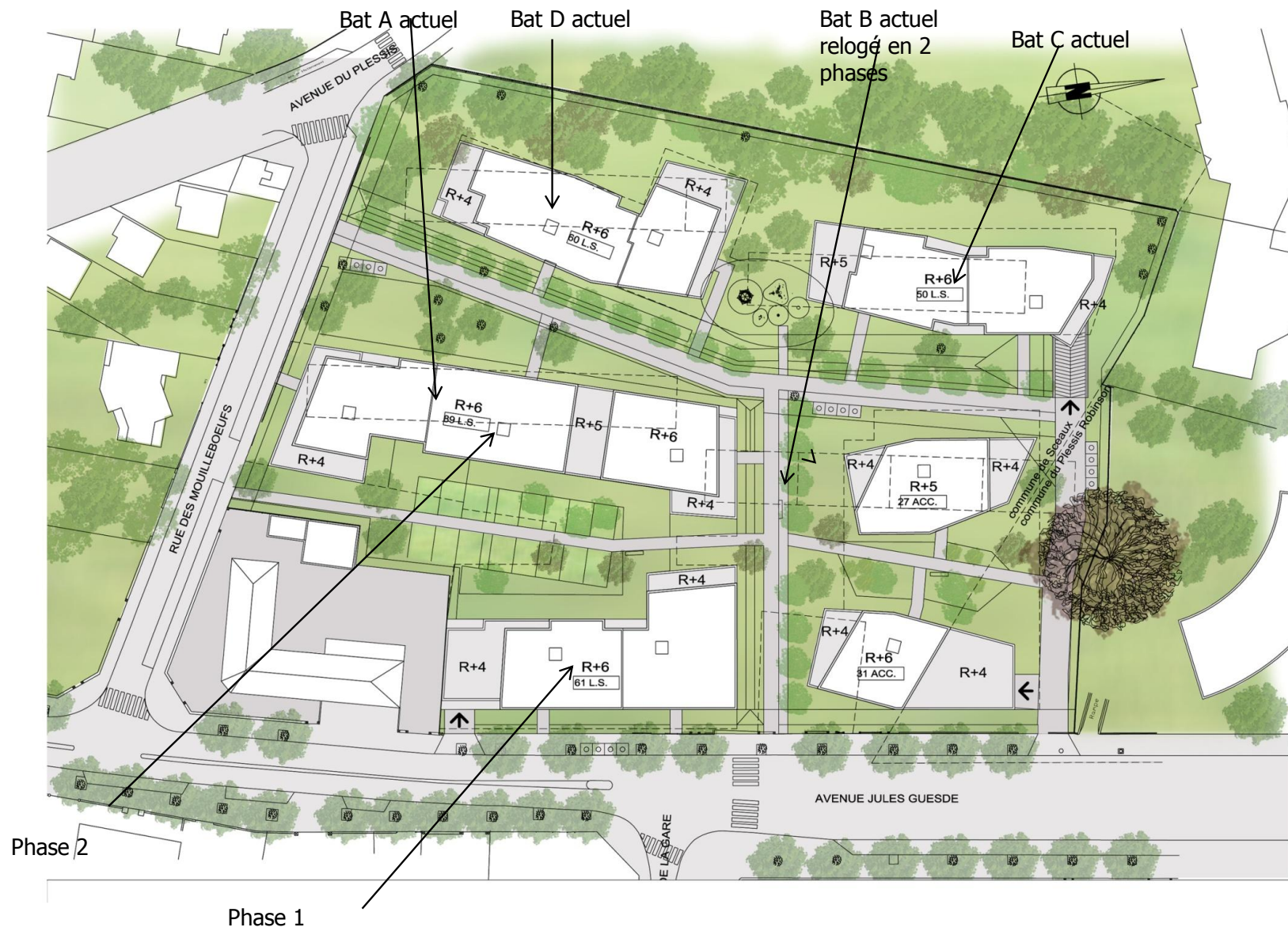
ARTICLE 4 : L'ECHEANCIER DE REALISATION

L'opération est réalisée en trois phases distinctes, permettant de procéder au cycle suivant : construction, relogement, démolition.

L'échéancier prévisionnel de réalisation est indiqué ci-après. Il s'agit d'un planning indicatif, le lancement de la phase I étant lié à la finalisation de la maîtrise du foncier.

Phases	Années	Opérations
Phase I	2016-2019	Construction du bâtiment 1, 61 logements aidés
		Relogement des 60 locataires des bâtiments A et 1 ^{ère} partie du bâtiment B
		Déconstruction des bâtiments A et 1 ^{ère} partie du bâtiment B
Phase II	2019-2021	Construction du bâtiment 2, 89 logements aidés
		Relogement des 79 locataires des bâtiments B et 2 ^{ème} partie et bâtiments C et D
Phase III	2021-2023	Construction des bâtiments 3 et 4, 110 logements aidés Cession du foncier à l'accession libre et construction d'environ 60 logements en accession libre

Les schémas ci-après décrivent l'échéancier envisagé.





ARTICLE 5 : LE PLAN DE RELOGEMENT

L'enquête sociale effectuée en mars 2013 a permis de préciser les contours du plan de relogement.

Une enquête sociale complémentaire a été diligentée par France Habitation au 2^{ème} trimestre 2015 afin d'affiner le plan de relogement au regard de la finalisation des phases du projet.

Le taux de rotation peut être estimé à 2,5% par an pendant la période de construction et de relogement (8 ans), logiquement en baisse par rapport au taux habituellement constaté de 4%. Soit entre 2015 et 2022, 28 départs volontaires.

Le nombre de décohabitations est estimé après l'enquête sociale à 20.

Le plan de relogement engagé par les partenaires portera donc sur une estimation de 131 ménages à reloger dans le parc reconstitué mais également ancien.

Pour mettre en œuvre le plan de relogement, les partenaires signataires s'engagent à mobiliser l'ensemble de leurs contingents des opérations neuves de reconstitution des bâtiments démolis. Le contingent fonctionnaire (5%) n'est pas mobilisé, sauf dans l'hypothèse où des locataires des bâtiments démolis répondraient aux critères d'attribution de ce contingent.

Compte tenu des prévisions de relogement des locataires en titre dans le neuf et l'ancien, des décohabitants à reloger dans le parc existant, le plan de relogement porte sur un prévisionnel de :

- 101 logements neufs répartis comme suit :
 - portefeuille de 58 des 61 logements neufs reconstitués sur le 1^{er} bâtiment (PLUS/PLAI)
 - dont 15 Etat (25%)
 - portefeuille de 85 des 89 logements neufs reconstitués sur le 2^{ème} bâtiment (PLUS/PLAI)
 - dont 22 Etat (25%)
- Environ 30 logements sur le parc existant dont :
 - 15 du contingent ASTRIA de Sceaux et ailleurs sur le patrimoine de France Habitation selon les souhaits des ménages
 - 15 des contingents Ville et Etat, tous bailleurs confondus.

La liste des ménages à reloger sera communiquée à la DRIHL92 pour être inscrite au titre des publics prioritaires (renouvellement urbain).

Il est à noter que le calendrier général de l'opération, découpée en 2 phases pour le relogement, est fortement tributaire de l'adéquation des logements neufs proposés aux familles des premiers bâtiments à démolir.

L'enquête sociale de 2015 permettra d'affiner le plan de relogement.

5.1. Les modalités de relogement

- Les enquêtes sociales

Une enquête sociale préliminaire a été menée en mars 2013 par un cabinet externe, afin de réaliser le diagnostic social de l'occupation du parc, afin de :

- Connaître précisément les occupants
- Préciser les souhaits des habitants
- Repérer les problématiques spécifiques

Une enquête sociale complémentaire a été menée en mai 2015 afin d'affiner le plan de relogement dans la perspective des deux phases de construction.

- La charte de relogement

Une charte de relogement qui a pour objet de fixer les modalités de mise en œuvre du droit au relogement de chacun des locataires sera élaborée par un groupe de travail composé des représentants de France Habitation, de la Ville, et des locataires.

Bien que cette opération ne soit pas inscrite dans un périmètre ANRU, France Habitation s'engage néanmoins pour cette opération à mettre en œuvre les conditions de relogement et de loyers inscrites dans le règlement de l'ANRU.

- La MOUS

Dans le cadre de l'opération et en collaboration avec la Ville, France Habitation va mettre en place une M.O.U.S. relogement interne, qui travaillera en collaboration avec les services de la Ville, afin d'assurer un accompagnement des ménages tout au long du processus de relogement.

- Les publics concernés

Les locataires en titre à jour de leurs loyers :

- En priorité seront relogés les locataires en règle (sans procédures contentieuses en cours) et justifiant de leur titre de location au moment du relogement vis-à-vis de France Habitation.

- Les décohabitants :

- Les ascendants directs (mère, père) et/ou descendants directs majeurs (filles, fils) pouvant justifier de leur hébergement sous le même toit que le locataire principal,
- Ils bénéficient, sous réserve de capacités financières, d'une proposition unique dans le patrimoine social ancien, adaptée à leurs besoins et à leurs moyens financiers.

Ces relogements supplémentaires entrent dans le cadre du droit commun.

Les résultats de l'enquête sociale en cours traduits dans un plan de relogement sont annexés au présent protocole.

5.2. Engagement des partenaires

Pour mettre en œuvre le plan de relogement, les partenaires signataires s'engagent à mobiliser l'ensemble de leurs contingents des opérations neuves de reconstitution de l'immeuble démolé.

Les logements seront proposés en priorité aux ménages à reloger, tous réservataires confondus au fur et à mesure des livraisons. Les logements qui n'auront pu être attribués à cette étape feront l'objet d'une réunion entre les partenaires signataires pour leur affectation.

En contrepartie des logements du contingent Etat ainsi mobilisés, et compte tenu des autres priorités auxquelles l'Etat doit satisfaire, la Ville de Sceaux et Astria s'engagent à mobiliser leur contingent pour le logement des ménages déclarés prioritaires et urgents par la commission de médiation du DALO, à hauteur de 8 logements.

La Ville de Sceaux s'engage à effectuer 4 relogements dans le contingent communal, pendant la phase de relogement de quatre ans, pour le logement des ménages déclarés prioritaires et urgents par la commission de médiation DALO.

Astria s'engage à effectuer 4 relogements (tous bailleurs confondus) sur le périmètre de l'EPCI pendant la phase de relogement de quatre ans, au titre du protocole Etat-Action Logement du 30 mai 2011 relatif au DALO et de l'avenant conclu le 18 juin 2012 pour son application dans les Hauts de Seine.

France Habitation tiendra une comptabilité de la mobilisation des logements par réservataire. Annuellement et au terme de l'opération un bilan sera réalisé et un accord de clôture viendra, le cas échéant, rétablir les droits de chaque réservataire.

Eu égard à la durée de l'opération, le présent protocole fera l'objet d'avenant à chaque fois qu'une modification sera apportée au projet global d'aménagement des Quatre-Chemins.

ARTICLE 6 : L'ORGANISATION ET LA CONDUITE DU PROJET

Les modalités de pilotage des relogements seront assurées par trois instances partenariales :

- Un **comité de pilotage**, réunissant France Habitation, la Ville et l'Etat, se réunira au minimum 1 fois par an. Il assure la coordination des actions menées au stade opérationnel (cohérence opérationnelle du projet, concertation, phasage, relogements...), veille au respect des engagements des partenaires.
- Un **comité technique**, réunissant les services de la Ville et l'équipe opérationnelle de France Habitation, est chargé de préparer les sujets portés à la connaissance et soumis à la décision du comité de pilotage.
- La **commission relogement** composée de représentants de France Habitation (dont l'équipe MOUS relogement), et de la Ville. Elle se réunira mensuellement, assurera le suivi des relogements. Elle traitera des situations particulières, conformément aux recommandations de la C.N.I.L. sur les « obligations concernant le respect de la vie privée des personnes dont ils assurent l'hébergement ».

CONCLUSION

France-Habitation, la Ville de Sceaux, l'Etat et ASTRIA sont engagés par le présent protocole dans un accord de principe qui permet aux quatre parties de compter sur des engagements écrits et constater les efforts et la contribution de chacun.

Les délais prévisionnels sont longs, six ans au total. Ils illustrent le caractère complexe de l'opération et la nécessité d'assurer un suivi de qualité. Ce suivi se traduira par un travail de communication et de concertation en amont mais aussi par une bonne coordination des différents intervenants de l'opération.

Fait, le

Le Préfet des Hauts-de-Seine

La Ville de Sceaux
Représentée par le Maire
M. Philippe LAURENT

Le Directeur Général de France Habitation
Pascal VAN LAETHEM

Le Directeur Général d'Astria
François D'HUART