

LOGEMENT

Projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine-Truillot

Convention de relogement avec l'Etat, l'OPH d'Ivry, l'ESH ICF La Sablière et l'ESH Logis Transports

EXPOSE DES MOTIFS

La Ville d'Ivry-sur-Seine et l'O.P.H. d'Ivry se sont inscrits dans une opération de renouvellement urbain du quartier Gagarine. Il s'agit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) de procéder à la reconfiguration du quartier.

A cette fin, il a été convenu en concertation avec les locataires, notamment de démolir l'ensemble immobilier Gagarine comprenant 376 logements.

Cette opération n'ayant pu être retenue au titre des opérations financées par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), il a été convenu d'engager le processus de renouvellement urbain hors cadre. La forme retenue pour cet accompagnement est un protocole entre l'Etat représenté par Monsieur le Préfet du Val-de-Marne, le Maire d'Ivry-sur-Seine et l'OPH d'Ivry. Ce protocole et son avenant ont été validés en Conseil municipal, respectivement le 26 septembre 2013 et le 20 novembre 2014.

La présentation de la Convention logement intervient donc en fin de processus suite à la validation du protocole.

Il convient de préciser que la mise en place de ce dispositif n'enlève en rien la détermination de la ville d'Ivry et l'Oph à inscrire le quartier Gagarine/Truillot dans le Programme National de Rénovation Urbaine 2.

1. Le protocole de rénovation urbaine

Le travail conjoint en 2013 de la Ville, de l'OPH, de la DRIHL et de l'ANRU a permis d'aboutir à la signature d'un protocole visant à formaliser l'engagement des premières opérations de constructions (reconstitution de l'offre en logements sociaux), et de fixer le périmètre d'intervention des parties et de préciser le cadre dans lequel le processus de relogement des habitants pourra être envisagé.

Le processus de relogement des habitants de la cité Gagarine doit donc s'achever le plus rapidement possible en vue de limiter les pertes de loyers pour l'OPH et de restreindre la durée où le bâtiment risquerait d'être davantage soumis aux risques de dégradation et d'occupation illicite. Le protocole précise donc que la convention de relogement doit être finalisée et adoptée d'ici la fin de l'année 2014.

2. La Convention de relogement

2.1 - Le cadre juridique

Le protocole - Préambule

« La reconstitution des 376 logements démolis du bâtiment Gagarine est un engagement commun des signataires. Cette reconstitution sera réalisée en plus du projet de programmation identifié dans le PLH¹ en vigueur et intégrée dans le projet de programmation du futur PLH communautaire. Pour la ville, il s'agit de garantir la mise à disposition des terrains nécessaires sur le site mais surtout hors du secteur de rénovation urbaine. Pour l'Etat et l'ANRU, il s'agit de s'engager au-delà de ce protocole dans la future affectation des financements nécessaires dans les années à venir pour programmer l'ensemble des opérations de construction neuve de logements sociaux, permettant de reconstruire l'offre et de la mobiliser pour partie pour reloger les locataires de la barre Gagarine ».

Il s'agit donc ici d'une première étape qui permettra de financer environ 170 logements sociaux neufs supplémentaires, lesquels seront majoritairement destinés aux habitants du bâtiment Gagarine. 7 opérations sont ainsi concernées dont 5 portées par l'OPH, 1 par la ESH Sablière et 1 par l'ESH Logis Transports.

L'avenant n°1 au protocole - article 2 : la stratégie de relogement

« Le délai d'élaboration de la charte partenariale de relogement visée à l'article 5 du protocole est prolongée afin d'associer les bailleurs participant à la reconstitution de l'offre conformément à l'article 1 du présent avenant.

Ladite charte partenariale de relogement est désormais intitulée Convention de relogement.

La signature de la convention de relogement associera la Ville d'Ivry, l'OPH d'Ivry, ICF la Sablière, Logis Transports, la DRIHL délégation territoriale de l'ANRU et interviendra impérativement en décembre 2014. Elle fera apparaître la date de prise en considération du démarrage du relogement et la liste des ménages concernés.

Les partenaires s'engagent à poursuivre activement le relogement des ménages du bâtiment Gagarine dans le respect des fondamentaux de l'ANRU. »

2.2 - La Convention de relogement (jointe en annexe)

Cette convention a pour objectifs :

- de définir les modalités de pilotage de l'opération de relogement,
- de fixer les modalités de mise en œuvre de l'opération entre les différentes parties, de façon à finaliser celle-ci dans les délais prévus,
- d'apporter toutes les garanties d'application du droit au relogement des locataires,
- de favoriser la mixité sociale et de garantir la cohérence avec les dispositifs existants ou à venir,
- de réserver en priorité les logements sur la commune pour le relogement,
- de respecter les exigences légales et légitimes des locataires dans le choix de leur nouveau logement,
- d'accompagner les familles en situation difficile dans la recherche de solutions adaptées.

¹ PLH : Plan Local de l'Habitat

Elle s'inscrit dans le cadre du programme de rénovation tel qu'il a été défini dans le protocole signé le 13 novembre 2013, et son avenant n°1, notamment sur les obligations de relogement dans le neuf inhérentes aux financements en PLUS-CD (règlement général de l'ANRU dans le cadre des opérations conventionnées).

2.3 - La concertation

La municipalité a souhaité que les locataires soient associés à la réflexion pour la mise en place de la Convention ; c'est pourquoi, les locataires (collectif) ont été rencontrés à plusieurs reprises en amont de la réalisation de la convention : ces réunions ont permis de faire le point sur leurs inquiétudes, leurs souhaits, leurs demandes précises sur des engagements ou des garanties (les catégories de logements concernés, le montant des loyers, les conditions de relogements des locataires,...).

2.4 - La MOUS relogement

Par ailleurs, le relogement doit permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants, de redynamiser leurs parcours résidentiels en assurant un accompagnement social individualisé des ménages. La convention de relogement a pour objectif de préserver les droits, les modes de vie et les choix des habitants concernés par les démolitions. C'est pourquoi, une MOUS (diagnostic et suivi social) a été mise en place avec le PACT de l'Est Parisien (délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2014).

La première phase de cette mission a consisté à réaliser un diagnostic auprès de l'ensemble des locataires afin de disposer de données quantitatives et qualitatives et de rencontrer l'ensemble des ménages (890 habitants), l'objectif étant :

- de permettre à l'OPH et à la Ville d'Ivry d'arrêter les données techniques pour la mobilisation du parc social de droit commun : nombre et type de logements souhaités, décohabitations à prévoir,...
- de déterminer les pistes d'action en termes de relogement et définir le type d'accompagnement social à mettre en œuvre pour fluidifier le processus de relogement,

Le diagnostic aborde l'ensemble des éléments nécessaires pour le suivi des familles (situation du ménage, budget, description du logement actuel, évaluation des souhaits de relogement, éléments complémentaires, comme accompagnement social en cours, problèmes de santé, handicap, suivi médical,...),

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver la convention de relogement, prévoyant le relogement des locataires de la cité Gagarine, en partenariat avec l'Etat, l'OPH d'Ivry, les ESH la Sablière et Logis Transports.

P.J. : convention

LOGEMENT

B1) Projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine-Truillot

Convention de relogement avec l'Etat, l'OPH d'Ivry, l'ESH ICF La Sablière et l'ESH Logis Transports

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu sa délibération du 26 septembre 2013 approuvant le protocole d'accord de rénovation urbaine du quartier Gagarine/Truillot sur la Commune d'Ivry-sur-Seine,

vu sa délibération du 20 novembre 2014 approuvant l'avenant n°1 au protocole précité,

considérant les dépôts de demandes de financement de la Ville dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine fin décembre 2010 puis en mars 2012,

considérant que le projet n'a pas été pris en considération au titre du Programme National de Rénovation Urbaine,

considérant que la Ville d'Ivry et l'Oph d'Ivry souhaitent que le quartier Gagarine/Truillot soit éligible au Programme National de Rénovation Urbaine 2,

considérant toutefois que compte-tenu de l'intérêt du projet global, le comité d'engagement de l'Agence National de Renouvellement Urbain (ANRU), dans le cadre de l'établissement d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine, a décidé d'engager un protocole avec la Ville d'Ivry adossé à une Convention de relogement des habitants,

considérant que, aux termes dudit protocole, la charte de relogement des habitants doit être finalisée et adoptée d'ici la fin de l'année 2014,

considérant que l'ANRU, dans le cadre de ce protocole, a débloqué les financements pour réaliser des opérations de construction en PLUS CD destinées au relogement des habitants du bâtiment Gagarine,

considérant que les habitants ont validé dans le cadre de la concertation les principes du relogement proposés,

vu la convention, ci-annexée,

DELIBERE
à l'unanimité

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE la présente convention de relogement et
AUTORISE le Maire à la signer, ainsi que les éventuels avenants y afférant.

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 24 DECEMBRE 2014
RECU EN PREFECTURE
LE 24 DECEMBRE 2014
PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE
LE 19 DECEMBRE 2014