

PROJET

Ivry Confluences

# Charte de relogement des habitants



## — PREAMBULE —

Ivry-Port est un quartier emblématique et constitutif de l'histoire de la ville : ancien quartier industriel, dans lequel se sont développées des entreprises et des luttes sociales ancrées dans la mémoire collective locale, il a aussi toujours été un quartier d'accueil de populations de toutes origines. Il porte donc fortement en lui l'identité populaire et métissée d'Ivry, source de richesse et de fierté pour ses habitants.

Face à la désindustrialisation qui a vu des milliers d'emplois disparaître et la population diminuer, la municipalité s'est d'abord mobilisée, puis elle a engagé une politique de lutte contre la spéculation foncière et de maîtrise de la mutation de la ville. C'est ainsi qu'au cours des années 2000 est né le projet « Avenir Gambetta », puis « Ivry Confluences », ayant pour objectif de recycler les friches industrielles sur lesquelles les activités économiques ont disparu ; résorber l'habitat indigne né de la dévitalisation du quartier ; ré-urbaniser le quartier en lui permettant de retrouver des espaces publics, des îlots à échelle humaine et une plus grande mixité des fonctions urbaines.

Au cœur du projet, une ambition : celle de développer la ville avec et pour ses habitants. Avec ses habitants : en les associant au plus près des grands choix d'orientation, comme de la conduite opérationnelle. Pour ses habitants : en leur permettant de continuer à habiter notre ville si c'est leur souhait, et en construisant des logements accessibles au plus grand nombre afin de demeurer une ville populaire.

Le conseil municipal a ainsi approuvé, le 24 juin 2010, la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ivry Confluences, avec la programmation suivante :

- 50 % d'activités économiques (non uniquement tertiaires), pour redévelopper l'emploi dans ce quartier industriel et contribuer au rééquilibrage des activités économiques vers l'Est francilien ;
- 40 % de logements, dont la moitié des surfaces en logements sociaux. Parmi les logements en accession à la propriété, 40 % d'entre eux sont à prix maîtrisés pour les Ivryens et salariés des entreprises installées sur le territoire ;
- 10 % d'équipements publics (écoles, crèches, collège, équipements sportifs, pépinière d'entreprises...).

Cette programmation s'accompagne de la requalification des espaces publics favorisant les modes actifs de déplacements de la création de nombreux espaces verts, ainsi que de la construction d'un réseau de chauffage urbain, alimenté par un puits de géothermie, et relié à terme aux réseaux existants du centre-ville et du plateau, permettant d'atteindre le seuil de 50 % d'énergie renouvelable

L'aménageur public Sadev 94 (Société d'aménagement des villes du Val-de-Marne) a été désigné comme concessionnaire de la ZAC.

Le périmètre opérationnel de la ZAC concerne principalement les terrains acquis par la Ville au gré de sa politique de veille foncière, les friches industrielles, les poches d'habitat insalubre et les îlots d'activité à faible densité. Ce n'est que ponctuellement qu'il intègre des logements en bon état, pour la densification de certains îlots ou la création d'espaces publics. La réalisation du projet a été phasée en trois étapes afin de traiter de façon planifiée et coordonnée les acquisitions foncières, les relogements et les mesures d'accompagnement mises en place auprès des habitants et des entreprises.

Afin de recueillir un diagnostic fin sur l'occupation des logements impactés par le projet et accompagner individuellement chaque foyer dans son parcours de relogement, une MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) a été mise en place.

**La présente charte a pour objectif de préciser les dispositifs d'accompagnement mis en place par la ville et l'aménageur afin d'assurer le maintien à Ivry des habitants concernés, qu'ils soient locataires ou propriétaires.**

## – CHAPITRE I –

# Personnes concernées

Pour réaliser l'ambition de maintien des habitants à Ivry, la Ville s'engage à les accompagner dans l'élaboration d'un projet de relogement. Ce projet de relogement peut être, selon la situation des personnes concernées, soit un relogement sur le parc social de la commune, soit une priorité à l'acquisition dans les programmes de logements en accession à la propriété construits sur le territoire communal.

### 1. Situations éligibles

Cette charte propose des dispositifs d'accompagnement pour les personnes concernées en fonction de leur situation. Elle concerne donc :

- les locataires des logements situés sur les parcelles mutables de la ZAC ou des logements situés en bordure de la ZAC c'est à dire concernés par le projet sans pour autant être intégrés partiellement ou entièrement au périmètre, mais pouvant donc faire l'objet d'interventions de la part de l'aménageur, qui souhaitent élaborer un projet de relogement ;
- les propriétaires occupants des mêmes logements qui souhaitent élaborer un projet de relogement.

### 2. Professionnels et situations non éligibles

Ne sont pas éligibles à ces dispositifs :

- les propriétaires bailleurs qui exercent cette activité même à titre accessoire, sauf pour un bien familial qui peut constituer, pour certains Ivryens, un revenu d'appoint unique ou très important, et pouvant être fragilisés par une perte de ressources. Pour ces situations, la commission de conciliation prévue au chapitre IV pourra être saisie ;
- les investisseurs ou marchands de biens de profession ;
- les propriétaires bailleurs sous le coup de procédures d'habitat indigne ou d'insalubrité ;
- les occupants sans droits ni titre, sans préjuger des autres dispositifs d'aide et d'accompagnement social que la Ville met à disposition pour les populations dans la précarité ;
- les « marchands de sommeil » qui se déterminent par des mises à bail exercées dans des conditions d'insalubrité cumulées à des niveaux de loyers manifestement abusif.

## – CHAPITRE II –

# Participation des habitants au projet

La ville d'Ivry porte l'ambition de renforcer la participation des habitants à la conduite de l'action publique pour enrichir le projet et partager ses enjeux. Dans le domaine du développement urbain, les aspirations des habitants sont particulièrement fortes pour mieux comprendre les processus de validation, les étapes de décision, participer aux arbitrages, tandis que la municipalité souhaite intéresser les habitants aux grandes questions que posent l'aménagement et l'action publique, et partager avec le maximum d'entre eux les décisions sur des transformations qui vont impacter leur quartier ou leur ville.

Dans le cadre de la conduite du projet Ivry Confluences, la ville s'attache donc à ouvrir un maximum d'espaces de débat pour associer les habitants à différents degrés selon les sujets.

### **1. Permanences d'accueil**

La ville, en plus des ouvertures habituelles de ses services, et l'aménageur assurent des périodes de rendez-vous d'accueil permanents à la Banque des Confluences pour recevoir toutes les personnes réclamant des informations sur leur situation : relogement, acquisition, impacts des chantiers sur leur logement, etc. Ces rendez-vous individualisés n'engagent pas les personnes dans une quelconque procédure ou un accord mais leur permet de recueillir les informations nécessaires pour prendre les dispositions qu'elles jugent utiles, éclairer leur connaissance du projet et de leurs droits.

En outre, la Banque des Confluences est ouverte au public les mercredis de 16h à 19h et les samedis de 10h à 12h30 et de 13h à 18h en présence d'une personne habilitée à renseigner le public sur le projet, ainsi qu'à la demande de citoyens ou de groupes de citoyens pour une manifestation ou rencontre dédiée.

### **2. Revue de projets citoyenne et ateliers**

La « revue de projets citoyenne » est une instance permanente de concertation, ouverte à tous. Elle a pour fonction de faire un état d'avancement du grand projet urbain, des « projets dans le projet », des perspectives de développement à venir en soulignant les enjeux mais aussi les difficultés.

La « revue de projet citoyennes » se réunit au moins une fois par trimestre. Elle a vocation à permettre un échange large portant sur l'ensemble des sujets concernant Ivry Confluences, mais elle peut en certaines occasions être ciblée sur une thématique plus précise. L'ordre du jour est établi par la municipalité, mais les participants peuvent proposer des sujets à discuter pour la réunion suivante.

Elles peuvent donner lieu à la proposition d'un travail en atelier pour approfondir une thématique, un questionnement ou une réflexion sur un enjeu ou un projet touchant à une construction, un espace public, une initiative collective...

### **3. Autres initiatives**

La revue de projets citoyenne peut au besoin être complétée par d'autres initiatives de concertation sous des formats différents :

- Balades urbaines, permettant les réflexions urbaines sur site ;
- Matinées d'accueil à la Banque des Confluences, permettant des échanges informels autour du projet ;
- Autres rencontres à l'initiative des citoyens, des associations ou du comité de quartier.

# – CHAPITRE III –

# Dispositifs d'accompagnement

## 1. Locataires

### 1.1 Pilotage et suivi des relogements

Le relogement constitue l'un des enjeux majeurs du projet et nécessite de réunir toutes les conditions d'une bonne prise en compte des besoins et des contraintes des locataires. Cette réussite est liée non seulement à un examen individuel satisfaisant de la situation des familles mais aussi à la politique générale d'explication et de concertation du projet auprès de la population.

Un dispositif de pilotage des relogements est mis en place associant la ville d'Ivry-sur-Seine, l'aménageur et l'équipe du PACT de l'Est Parisien, en charge de la Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) qui suit chaque foyer individuellement.

Un suivi des relogements est établi pour chaque phase de l'opération, évolutif et dynamique en fonction de l'évolution des situations foncières, opérationnelles ou individuelles. Il doit permettre de répondre conjointement au calendrier de l'opération d'aménagement et aux urgences des situations vécues par les familles.

Ce travail a pour objectif final de permettre aux familles d'accéder à un logement dont le loyer ne grève pas plus de 33 % de leurs revenus et corresponde aux conditions de confort, notamment l'adéquation entre le nombre de personnes dans le logement et la typologie.

### 1.2 Un dispositif au plus près des besoins des locataires

La ville s'engage à reloger l'ensemble des locataires présents et titulaires d'un bail à la date de clôture des enquêtes sociales qui auront été menées dans les trois phases de l'opération et bénéficiant d'un contrat de location dans un logement situé sur une parcelle mutable de la ZAC ou situé en bordure de la ZAC mais faisant l'objet d'une intervention de la part de l'aménageur.

L'objectif sera d'assurer à ces familles un parcours résidentiel ascendant en tenant compte des souhaits exprimés, de l'offre en logements disponibles et de leur capacité financière. En effet, l'attribution d'un logement sur le parc social est conditionnée à un niveau de revenu à ne pas dépasser.

Sous réserve de logements disponibles en sus des besoins directement liés aux relogements, les demandes de décohabitations directes identifiées (ascendants et descendants directs vivant effectivement dans les logements démolis à la date de l'enquête sociale) feront l'objet d'un examen dans le cadre des attributions de droit commun sous réserve de déposer une demande de logement social.

### **1.3 Conditions de relogement**

L'association qui anime la MOUS, ainsi que la ville et l'aménageur s'engagent à proposer des solutions de relogement adaptées en fonction des besoins exprimés par les ménages (localisation géographique, taille du logement, taux d'effort de la famille) et des logements disponibles. Cette démarche s'inscrit dans le respect des souhaits exprimés et dans le souci d'adéquation du logement aux besoins et aux ressources de la famille.

Le nombre de pièces du logement proposé est adapté à la composition familiale. Une notification est adressée, par l'aménageur, au locataire à chaque proposition de logement.

En cas de désaccord du locataire après trois propositions de logements, une procédure juridique peut être engagée. C'est alors le code de l'expropriation dans le cadre d'une opération d'aménagement qui s'applique.



## **2. Propriétaires occupants**

### **2.1 Une juste et préalable indemnité**

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 stipule que « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. » En conséquence, le droit français prévoit une indemnisation qui comprend la valeur vénale du bien et d'éventuelles indemnités.

L'ensemble des propriétaires de la ZAC Ivry Confluences, dont l'utilité publique a été déclarée par arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2011, peuvent donc prétendre à une indemnisation de leur bien. Celle-ci peut être fixée de deux façons : soit par négociation amiable entre le propriétaire et l'aménageur, soit par saisine du juge de l'expropriation qui, en dernier ressort, évalue le montant de l'indemnité au regard de plusieurs critères (état du bien, références foncières du secteur...). Dans l'immense majorité des cas, les acquisitions se font de façon amiable ; toutes ont vocation à l'être.

Au delà d'une juste et préalable indemnité, le code de l'expropriation ne prévoit pas de mesure d'accompagnement, laissant à chaque propriétaire le soin de reconstituer son patrimoine, sans garantie de pouvoir continuer à habiter la commune si les prix de vente ne sont pas régulés. C'est pourquoi la présente charte doit permettre d'aller plus loin que la simple notion d'indemnisation en proposant un accompagnement des habitants pour atteindre un objectif général de maintien de la population à Ivry.

### **2.2 Projet de relogement**

Chaque propriétaire occupant souhaitant demeurer à Ivry peut prétendre à l'élaboration d'un projet de relogement, accompagné par la ville et l'aménageur. Ce projet peut se réaliser de deux façons :

- Soit par une acquisition dans les programmes de logements en accession à la propriété construits sur le territoire communal, en bénéficiant prioritairement des prix maîtrisés ;
- Soit par un relogement sur le parc social de la commune, lorsque la situation le justifie et dans le respect des règles de droit commun.

La priorité d'accès aux prix maîtrisés

La ville a demandé à l'aménageur de mettre en place un principe de prix maîtrisés dans l'accession à la propriété dans le cadre de ses négociations avec les promoteurs. Ce principe de prix maîtrisés, réservés aux primo-accédants ivryens ou salariés des entreprises installées sur le territoire de la commune, a une double fonction :

- Elargir le nombre de foyers ivryens pouvant se porter candidat à l'accession à la propriété afin d'offrir la possibilité de se maintenir à Ivry pour toutes les catégories de population qui le souhaitent ;
- Réguler le marché local de l'immobilier pour freiner l'envolée spéculative du logement privé à la vente ou à la location.

Ces acquisitions à prix maîtrisés font l'objet de clauses anti-spéculatives signées par les acquéreurs.

Les propriétaires occupants et les locataires impactés par le projet Ivry Confluences bénéficient d'un dispositif leur permettant de bénéficier d'une commercialisation anticipée dans le cadre de leur négociation de revente de leur bien, avant donc la pré-commercialisation en direction des Ivryens, elle-même préalable à la commercialisation grand public.

Afin d'éviter au propriétaire engagé dans un projet de rachat la recherche d'un logement provisoire le temps de la livraison du logement neuf en construction, il est recherché les conditions de maintien en place du propriétaire. L'aménageur verse alors un acompte de la somme totale afin de permettre au propriétaire d'honorer les premiers appels de fonds du promoteur et libère le séquestre restant à la libération du bien. Le propriétaire reste usufruitier du bien tandis que l'aménageur en est le nu-propriétaire.

Le suivi social de certaines situations

**La ville s'engage à ce qu'aucun habitant ne soit contraint de quitter Ivry pour des raisons économiques générées par cette opération.** Pour les personnes qui seraient dans l'incapacité totale de mobiliser les sommes nécessaires au rachat d'un logement neuf (notamment en raison de leur âge, de leur accès au crédit ou de leur situation sociale), et ce malgré l'indemnisation versée par l'aménageur, deux possibilités sont donc prévues :

- Un relogement dans le parc social qui, en conjuguant un loyer modéré à l'indemnisation du bien concerné par le projet, peut répondre à des situations extrêmement précaires.
- La saisine de la commission de conciliation (voir chapitre IV), qui cherchera des solutions permettant l'aboutissement du projet de relogement.

# – CHAPITRE IV –

# Commission de conciliation et de suivi

## 1. Objectifs de la commission

Il est proposé la mise en place d'une « Commission de conciliation et de suivi » qui se réunira de façon régulière. Cette instance a deux objectifs :

- Elle examine l'état d'avancement des relogements et se fait communiquer toute information, dans la limite de la confidentialité des données personnelles, lui permettant de mener ses travaux. Ceux-ci alimentent le bilan annuel de l'opération présenté en conseil municipal.
- Elle peut aussi être saisie par l'un de ses membres avec accord de la personne concernée, pour examiner :
  - o Une situation particulière qui ne trouverait pas de solution dans les dispositifs mis en place par la ville et l'aménageur en direction des locataires et des propriétaires occupants.
  - o Une demande formulée par un propriétaire bailleur.
  - o Une demande de renonciation à acquérir son bien formulée par un propriétaire.

La commission a une fonction de médiation, mais elle n'a pas pour finalité la prise de décision. En effet, la prise de décision doit aller de pair avec la responsabilité, notamment financière, de l'ensemble du projet, qui est dévolue à la ville et à son aménageur. Elle doit en revanche permettre l'expression et l'étude de propositions alternatives et l'interpellation sur des situations sociales préoccupantes.

## 2. COMPOSITION

La commission est composée de 16 membres, à parité entre les « porteurs de projet » (ville et aménageur) et les habitants et leurs associations :

- L'adjoint-e au maire en charge du développement urbain, l'adjoint-e au maire en charge de l'habitat et l'élu-e délégué-e au quartier Ivry-Port, qui animent conjointement la commission.
- Un-e élu-e par groupe politique de la majorité municipale (FdG, EELV, CCI, RSRC).
- Un-e représentant-e de Sadev 94, aménageur de la ZAC.
- Un-e représentant-e de l'association Ivry sans toi(t).
- Un-e représentant-e de l'association APPUII (Alternative Pour des Projets Urbains Ici et à l'International).

- Quatre représentant-e-s des associations de droit au logement et de défense des locataires présentes à Ivry (CNL, CLCV, CGL, DAL).
- Deux habitant-e-s volontaires participant régulièrement aux réunions de concertation et n'étant ni élu-e, ni membre de l'une des associations, ni directement impacté-e par le projet, proposés par le comité de quartier.

L'organisation de la commission est assurée par les services municipaux.