



# POP-UP RENOUVELLEMENT URBAIN

« Le quartier moteur »

## Parcours A

**Atelier 1 : Le RU, levier d'équilibre socio-spatial du territoire**

**Jeudi 12 avril 2018**

**Lieu :**

**Mons-en-Barœul.**

# POP UP RENOUVELLEMENT URBAIN ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE

Mons en Baroeul – 12 avril 2018



UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT  
*Hauts-de-France*



sia habitat  
GROUPE SIA



## ■ « définir les concepts »

---

### La « mixité sociale » :

- une notion non définie jusqu'à la loi Egalité Citoyenneté qui l'a résumée à un critère de ressources
- Les critères fondés sur le niveau de revenu ne suffisent pas à assurer la cohésion sociale (bien vivre ensemble)

### Proposer une autre approche de la « mixité sociale », en réaffirmant **les missions du bailleur social** :

- Donner à tous les demandeurs des chances équivalentes d'accéder au logement locatif  
=> ***équité de traitement***
- Garantir à tous les locataires (arrivants ou déjà présents) des conditions résidentielles satisfaisantes, en matière de cadre de vie, localisation, accès aux services, voisinage....  
=> ***le « bien vivre ensemble »***
- Mieux répondre aux souhaits et aux besoins des ménages  
=> ***bailleur et locataires acteurs du parcours résidentiel***

## ■ Une démarche en 3 étapes

---

**L'enjeu des politiques d'attribution** est de mettre en adéquation

- une demande locative diversifiée dans sa composition et ses critères de choix
- Une offre qui résulte essentiellement de la rotation dans le parc existant, avec des caractéristiques et une attractivité variables selon les résidences

### **La proposition : une démarche en 3 étapes**

- 1) définir la notion de « mixité » selon le critère du « bien vivre ensemble »
- 2) Déterminer des objectifs d'attribution pour chaque groupe (résidence, quartier....)
- 3) Hiérarchiser, orienter, caractériser la demande locative et attribuer les logements

*La démarche proposée a vocation à être souple, adaptée aux enjeux territoriaux, évolutive et partagée. Cette politique se veut non discriminante, sans connotation péjorative ni source d'exclusion*

# 1ere étape : définir la notion de « mixité sociale »

## ■ selon le critère du « bien vivre ensemble »

<b>Classement en 6 types de patrimoine</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Collectif hors QPV</li><li>2. Individuel hors QPV</li><li>3. Collectif en QPV</li><li>4. Individuel en QPV</li><li>5. Patrimoine spécifique (béguinage...)</li><li>6. Secteur rural (définition insee : communes sans zone de bâti continu de 2000 hab. et celles dont moins de la moitié de la population est dans une zone de bâti continu)</li></ol>
↓	
<b>Recueil de données liées aux indicateurs de fragilité des résidences</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Nombre de bénéficiaires de l'APL</li><li>2. Nombre de ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources PLAI</li><li>3. Taux d'impayés de plus de trois mois</li><li>4. Taux de rotation</li></ol>
↓	
<b>Consultation des équipes de proximité (bailleurs, communes) pour affecter une note de 1 à 4 sur la manière dont la résidence vit</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. La résidence vit très bien</li><li>2. La résidence vit bien</li><li>3. La résidence présente des difficultés</li><li>4. La résidence est en grande difficulté</li></ol>

## ■ 2eme étape : déterminer des objectifs d'attribution selon le type de résidence

---

1) Établir un point de référence fondé sur l'occupation moyenne des résidences qui vivent « bien » et « très bien »

- selon la répartition des 6 segments d'occupation :

- 1) retraité,
- 2) actif (au sens de l'insee) isolé avec ou sans enfants
- 3) actif (au sens de l'insee) en couple avec ou sans enfants
- 4) inactif (au sens de l'insee) isolé avec ou sans enfants
- 5) inactif (au sens de l'insee) en couple avec ou sans enfants
- 6) Ressources supérieures à 80% du plafond plus

- pour chacun des types de patrimoine (indiv / coll ; dans / hors QPV....)

- par EPCI

Définition d'une mixité sociale de référence et d'un objectif d'attribution : Par famille de patrimoine, la moyenne de la segmentation du peuplement des résidences qui vivent « bien » et « très bien » servira de référence en matière de mixité sociale vers laquelle doivent tendre les peuplements des résidences qui vivent « moins bien ».

## ■ 2eme étape : déterminer des objectifs d'attribution selon le type de résidence

---

A partir de cette mixité sociale de référence, les bailleurs, en lien avec les communes et/ou les EPCI détermineront un objectif d'attribution sur une période donnée. L'analyse du contexte de la demande sur la commune, la résidence, la typologie du logement, les caractéristiques du patrimoine (absence d'ascenseur, accessibilité,...), les niveaux de loyer,... permettront aux partenaires de prioriser les segments de demandeurs qui seront proposés aux CAL.

A l'intérieur de ces segments, les « techniciens » (bailleurs et villes) resteront maîtres du nombre et de l'âge des enfants, de l'âge des demandeurs, de leur catégorie socio-professionnelle, de la structure familiale,... pour choisir les demandes à présenter à la CAL qui reste souveraine.

Des chartes d'attribution, de mixité sociale et d'équilibre territorial pourront être proposées aux collectivités. Les objectifs d'attribution seront évalués et réajustés par les partenaires régulièrement.

## ■ 2eme étape : déterminer des objectifs d'attribution selon le type de résidence

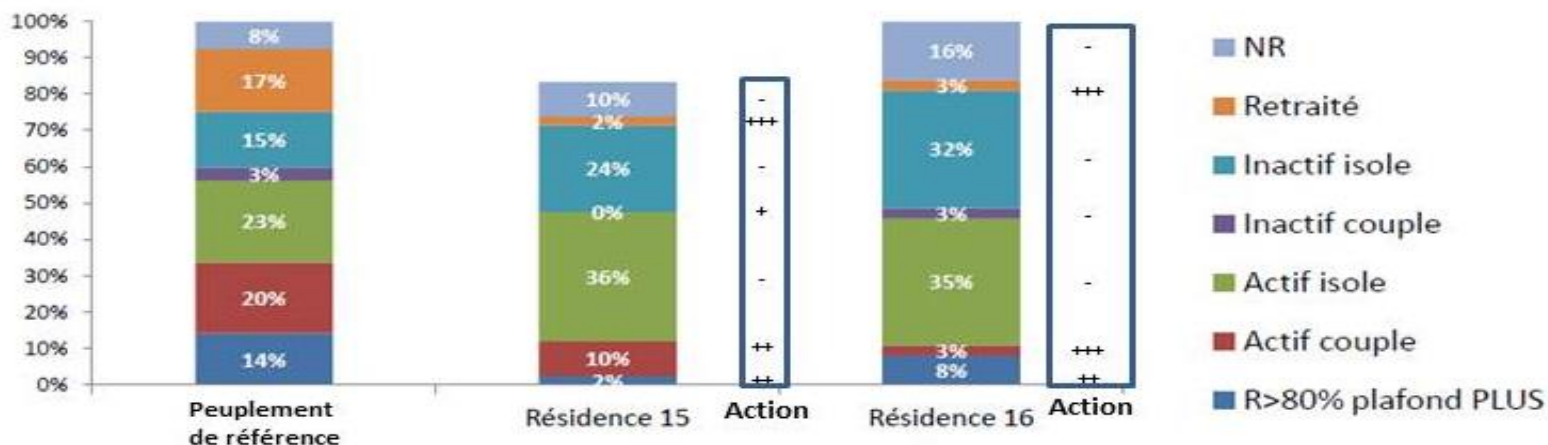
### Exemple : Travail réalisé avec un EPCI du bassin minier

Résidence	Nb de lgmts	Familles patrimoine	Analyse du bien vivre ensemble							
			Analyse statistique					Pondération		
			Indicateur Turnover	Indicateur impayés	Indicateur PLAÍ	Bénéficiaires APL	Note (A) (max 4)	Note Bailleurs (max 4)	Note commune (max 4)	Note finale (consensus bailleur/commune)
Résidence 15	42	CPV	26%	10%	81%	71%	4	4	De 1 à 4	4
Résidence 16	37	CPV	24%	5%	92%	70%	3	4	De 1 à 4	4

**Méthodologie:** la pondération de chaque résidence a été faite selon un consensus bailleur/commune qui ont chacun noté le bien « vivre ensemble » de la résidence et en cas d'écart, se sont mis d'accord sur la note finale à attribuer à la résidence.

Pour aider à la prise de décision, une analyse statistique a été faite en repérant 4 indicateurs de « fragilité » (turnover, impayés, PLAÍ, bénéficiaires de l'APL) par rapport à l'EPCI.

Résidence	Nb de lgmts	Familles patrimoine	Segmentation de l'occupation du parc						
			R>80% plafond PLUS	Actif couple	Actif isole	Inactif couple	Inactif isole	Retraité	Non renseigné
Résidence 15	42	CPV	2%	10%	36%	0%	24%	2%	10%
Résidence 16	37	CPV	8%	3%	35%	3%	32%	3%	16%



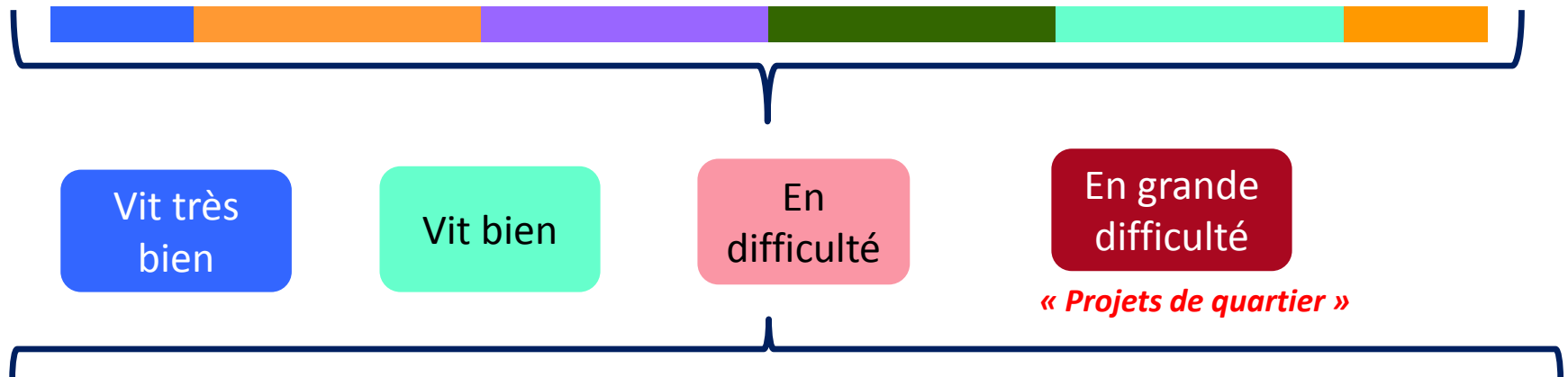


## ■ 2eme étape : déterminer des objectifs d'attribution selon le type de résidence

Une approche dynamique du « bien vivre ensemble »

- la classification des résidences et les objectifs d'attribution sont revus régulièrement
- l'objectif est de faire en sorte qu' à terme toutes les résidences « vivent bien ou très bien »
- La politique d'attribution (y compris mutations) n'est pas le seul levier de transformation des quartiers ; la gestion de proximité et les actions d'accompagnement y contribuent également.
- Dans les quartiers « en grande difficulté », des projets globaux de requalification doivent être mis en œuvre

*Déterminer des objectifs d'attribution*



*Contribuer au « bien vivre ensemble » :*

*gestion de proximité, relations bailleur locataires, accompagnement collectif et individuel...*

## **3eme étape : Hiérarchiser, orienter, caractériser la demande locative ■ et attribuer les logements : une cotation comme outil d'aide à la décision**

---

Pour accompagner les équipes et les collectivités dans le choix des demandes, à l'intérieur des segments identifiés en objectifs d'attribution, **un système de cotation servira d'outil d'aide à la décision**. A l'intérieur de chaque segment, cela garantira d'identifier objectivement les demandes prioritaires à intégrer dans une liste de demandes à instruire par le gestionnaire dans le cadre de l'attribution du logement. Pour coter les demandes, il est proposé de s'appuyer sur les critères réglementaires de priorité de la loi Egalité et citoyenneté, et pourraient être retenus par ordre de priorité (à travailler) :

Sans logement,

logement non décent ou insalubre ,

perte de logement prochaine, cohabitation à risque, violence familiale

présence d'une personne handicapée, personne logée en foyer, résidence sociale ou autre hébergement

institutionnel, personnes âgées modestes et mal logées

grande précarité économique

Jeunes précaires

Sur occupation avérée

Ces critères seraient complétés par des éléments d'appréciation pris en compte aujourd'hui par les CAL :

Ancienneté de la demande (délai dépassé sans proposition)

Qualité de suppléant

Résidence ou travail dans la commune

Sous occupation avérée

Diagnostic social réalisé

Mutation interne ou au sein du parc social

La reconnaissance DALO ou PDALPD donnerait un nombre de points supplémentaires

**Ce principe peut s'appliquer aussi à la mise en œuvre de la location voulue et de l'échange de logement.**

La mise en œuvre de cette politique nécessitera l'évolution des outils à travailler avec les éditeurs des progiciels métiers et les collectivités.

## 3eme étape : Hiérarchiser, orienter, caractériser la demande locative et attribuer les logements

---

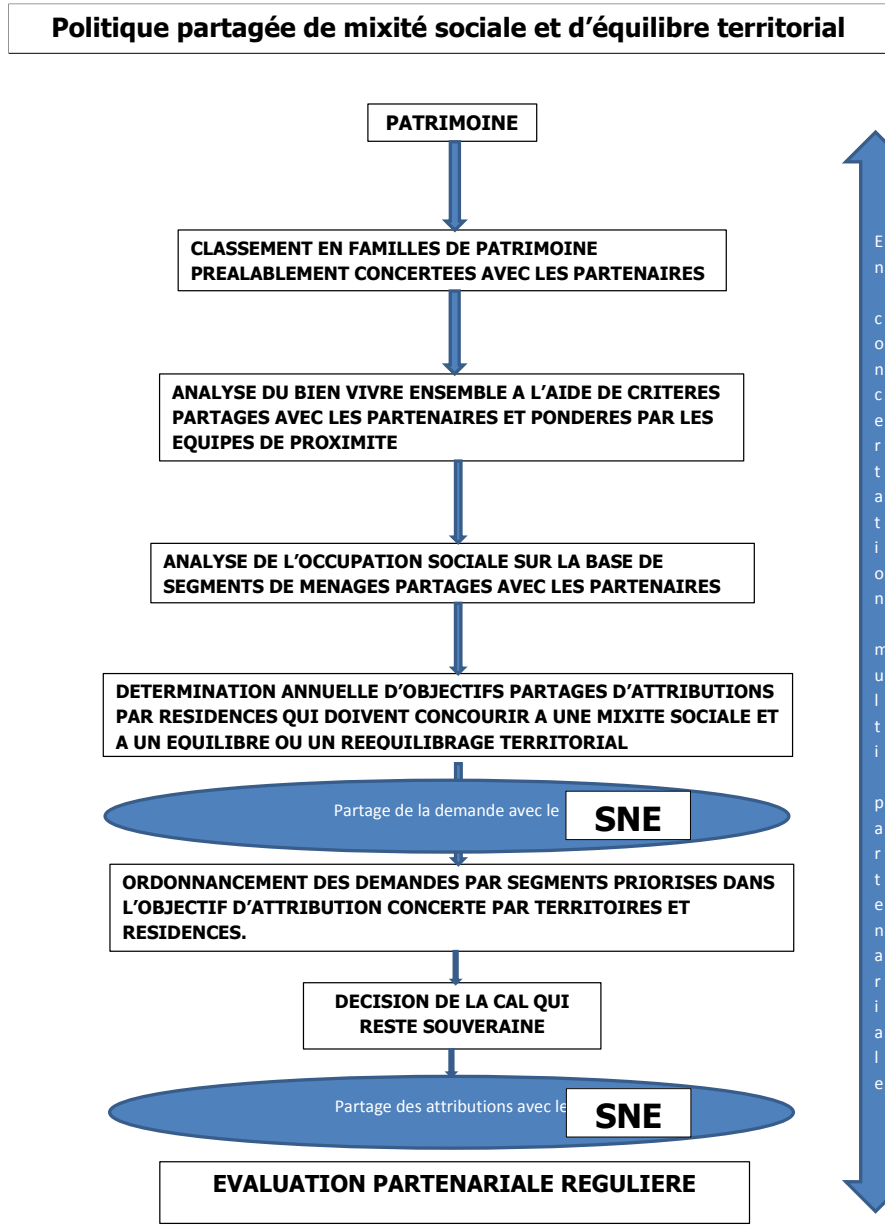
- Toutes les demandes de logements sont prises en compte dans la démarche de hiérarchisation, orientation et de caractérisation de la demande locative pour la détermination des objectifs d'attribution par résidences
- **La demande prioritaire des ménages confrontés à des difficultés multiples** au-delà de l'accès au logement doit faire l'objet d'un examen spécifique afin :
  - de proposer un logement adapté
  - de prévenir les risques de relégation (attribution dans les secteurs les plus dévalorisés ou « qui vivent très mal »)
  - de mettre en place des mesures d'accompagnement social adaptées
- **Dans les quartiers qui « vivent très mal »**, la résolution des difficultés par la seule maîtrise des attributions semble illusoire. La politique d'attribution doit se concevoir dans le cadre d'une démarche plus globale de requalification sociale et urbaine.

## 3eme étape : Hiérarchiser, orienter, caractériser la demande locative et attribuer les logements

---

- **La transparence et la compréhension des règles d'attributions des logements mais aussi de la politique de mixité sociale est essentielle** : la communication et la sensibilisation très large des populations et des parties prenantes devront être à la hauteur des ambitions affichées. Il faudra aussi s'engager à former les différents acteurs pour que l'accompagnement de la stratégie définie se fasse avec l'écoute, l'empathie et la compréhension adaptées à tous et notamment aux personnes les plus fragiles

# Une politique concertée et évaluée régulièrement par l'ensemble des partenaires



# Renouvellement urbain, levier d'équilibre socio-spatial du territoire

**IREV**

12 avril 2018

# La Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer



## La CAPSO c'est :

- Une intercommunalité, récente fusion de 4 EPCI
- 107 000 habitants et 53 communes
- Trois quartiers QPV aux caractéristiques contrastées
- 12 bailleurs sociaux et 5200 logements

# Ou en est-on dans notre calendrier ?

- Signature de la CIA et Convention d'application du Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs le 19 avril prochain
- La charte relogement est en cours de rédaction (objectif : fin du 2<sup>ème</sup> trimestre)
- Le travail sur la qualification des résidences continue ... (objectif fin 2018)
- La mise en place des lieux d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs se fera tout au long de l'année 2018
- Les groupes de travail sur les « cas complexes » devrait permettre d'aboutir à une définition partagée de ces situations et sur la manière de les traiter au niveau de la CIL



# Les leviers de la politique d'équilibres socio-territoriaux



# Quelques éléments de diagnostic....

## Points forts

Dans les documents stratégiques, l'ambition de redonner de l'attractivité au territoire et de développer une offre diversifiée et équilibrée

Une attention particulière sur la réponse aux besoins des personnes défavorisées, avec une vigilance sur les équilibres de peuplement

De nombreuses actions menées et / ou engagées pour améliorer l'habitat existant, social et privé

Quartier « Quai du Commerce / Saint-Sépulcre » : des opportunités de diversification ; des actions fortes engagées sur le parc privé et le parc social

## Points de fragilité

Des dynamiques territoriales peu porteuses  
(solde migratoire proche de 0..)

Viellissement de la population et diminution du poids des actifs sur l'agglomération ; une population globalement modeste

77% de l'offre locative sociale est située sur 4 communes / 37% dans les quartiers prioritaires

85% de l'offre locative sociale à bas loyer est située sur 4 communes ; 46% de cette offre en quartier prioritaire

## Points clés concernant les mécanismes à l'œuvre

Un volume de demandes de logement locatif social relativement stable

Un poids important des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM au sein des demandeurs : une demande qui se paupérise

Un niveau de tension de la demande de logement social exprimée relativement modéré (2,7 demandes pour une attribution) à l'échelle de la CAPSO mais variable selon les communes

Des demandes globalement bien satisfaites : demandes de mutation, demandes des moins de 30 ans... ; a contrario, des demandes moins bien satisfaites et qui pourraient contribuer à diversifier le profil des occupants (par exemple, les seniors)

Une précarisation globale des entrants dans le parc locatif social ; une précarisation des emménagés récents plus marquée dans les quartiers prioritaires et notamment dans le quartier Léon Blum – Saint Exupéry

DALO, agréments PLA-I et contingent : un volume de ménages peu élevé au regard du nombre d'attributions dans le parc locatif social  
Relogements FSL : 803 relogements en 3 ans, essentiellement dans les communes de Saint-Omer, Arques et Longuenesse (17% en quartiers prioritaires)

# Les choix stratégiques

## La réflexion engagée privilégie une approche globale ; elle couvre :

- L'ensemble des quartiers et des communes de l'agglomération et pas uniquement les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- L'ensemble des ménages et pas uniquement les ménages les plus vulnérables.
- L'ensemble du parc de logements et pas uniquement le parc locatif social ; le parc privé est également au cœur de la démarche, au même titre que le parc locatif social

Orientation n°1 : améliorer les équilibres de peuplement en s'appuyant sur la mixité générationnelle (jeunes, actifs, seniors, personnes à mobilité réduite...)

Orientation n°2 : répondre aux besoins en logement des ménages fragiles tout en luttant contre la spécialisation sociale et la concentration des publics en difficultés (à l'échelle des communes, des quartiers et des résidences)

Orientation n°3 : impulser la diversification des profils de ménages accueillis dans le parc locatif social

Orientation n°4 : poursuivre l'amélioration des conditions de vie dans le parc privé, contribuer à sa requalification et à diversifier son occupation dans certains secteurs

Orientation n°5 : créer les conditions en matière d'offre et d'accompagnement social favorables à la mixité

# Orientation n°1 : améliorer les équilibres de peuplement en s'appuyant sur la mixité générationnelle (jeunes, actifs, seniors, personnes à mobilité réduite...)

- 1.1. Favoriser de meilleurs équilibres générationnels entre les communes de l'agglomération*
- 1.2. Dans les nouveaux programmes de logements, intégrer une diversité de typologie de logements, permettant d'attirer une diversité de profils de ménages*
- 1.3. Dans le parc existant, accompagner / encourager les mutations et les mobilités résidentielles pour favoriser de meilleurs équilibres générationnels*

- Améliorer l'articulation entre urbanisme et habitat
- Développer des produits adaptables, évolutifs,...
- « Penser » quartier ou résidence intergénérationnels

# Orientation n°2 : répondre aux besoins en logement des ménages fragiles tout en luttant contre la spécialisation sociale et la concentration des publics en difficultés (à l'échelle des communes, des quartiers et des résidences)

## *2.1. Se fixer des objectifs ambitieux mais réalistes pour être en capacité d'atteindre les taux inscrits dans la loi Egalité et Citoyenneté*

*Attributions suivies d'un bail pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou les ménages concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain : une modulation pour les trois années de la 1<sup>ère</sup> Convention Intercommunale d'Attribution a été soumise et actée par la Conférence Intercommunale du Logement : le taux retenu pour les trois prochaines années est de 21 à 22%, avec l'objectif d'atteindre le taux de 25% à l'horizon 6 ans (correspondant à un PLH).*

*Attributions pour des demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : intégrer le taux minimum de 50%. Ce taux pourra être réajusté, notamment revu à la hausse, à l'issue du 1<sup>er</sup> bilan annuel de mise en œuvre de la Convention.*

## *2.2. Viser une « déspecialisation vers le haut » pour chacun des trois quartiers prioritaires*

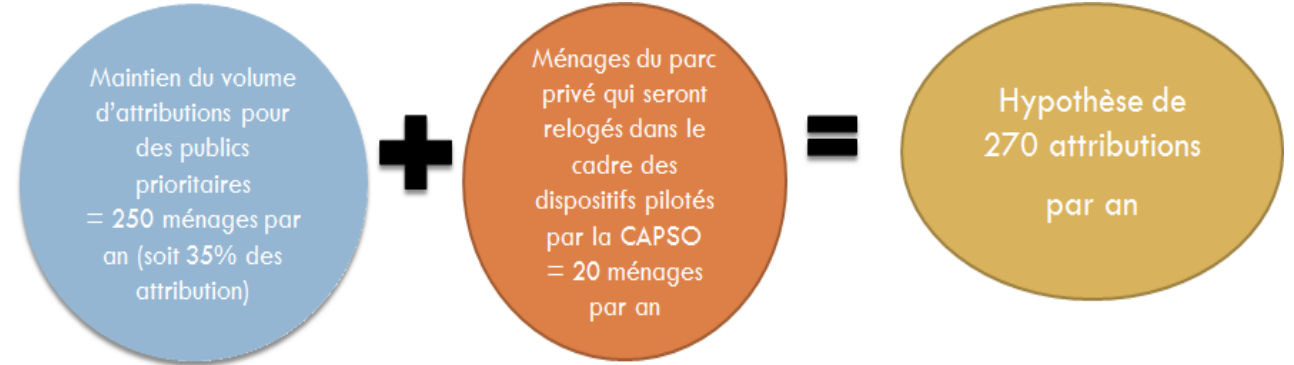
## *2.3. Traiter les résidences les plus spécialisées socialement*

*2.4. Mettre en œuvre des orientations sur l'évolution de l'occupation en fonction du degré de fragilité des résidences, en s'appuyant sur l'outil de qualification des résidences en cours d'élaboration par l'inter-bailleur, avec l'appui de l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France = un outil d'aide à la décision pour les CAL*

*2.5. Mobiliser l'ensemble des acteurs (communes, bailleurs sociaux, réservataires...) pour contribuer aux objectifs de mixité – faire en sorte que chaque acteur contribue à l'effort de logement des ménages les plus fragiles*

*2.6. Favoriser l'accès au logt des ménages les plus fragiles dans le respect des équilibres d'occupation sociale aussi bien dans le parc public que dans le parc privé*

# Les objectifs visés pour les attributions



**Pour les bailleurs** une répartition sur la base des attributions déjà effectués entre 2014 et 2016

**Pour les communes**, une territorialisation simplifiée :

- Par commune, pour les cinq communes urbaines ayant une demande sociale exprimée et un parc HLM significatifs,
- Le reste du pôle urbain élargi (soit une entité de 5 communes),
- Une zone unique pour les communes rurales.

**Deux principes adoptés par les élus**

- Une prise en compte du caractère social du parc locatif privé (ex. Saint-Omer)
- Un maximum d'attributions imposé aux communes ne pouvant pas dépasser 25% (ex. Longuenesse)



# Orientation n°3 : impulser la diversification des profils de ménages accueillis dans le parc locatif social

*Favoriser un élargissement « du spectre de la demande » de logement social*

*Maintenir le taux de réponse aux demandes de mutations*

*Améliorer la réponse à la demande de certaines situations, qu'il s'agisse de la demande externe ou de la demande de mutation (seniors...)*

## Des profils de demandeurs / de demandes « bien satisfaites »

- Les moins de 30 ans.
- Les couples sans enfants et les familles de 3 / 4 personnes.
- Demandeurs avec plus de 1 500 € de revenus par mois.
- Demandes de T3, T4 et T5.
- Motifs : logement trop petit / trop grand, logement non habitable...

## Des profils de demandeurs / de demandes « moins bien satisfaits »

- Les 50 ans et plus, en particulier les seniors / retraités.
- Les personnes seules et les grandes familles.
- Demandeurs avec des revenus mensuels inférieurs à 1 500 € par mois.
- Demandes de T2.
- Raisons de santé, handicap, problèmes de voisinage...



# Orientation n°4 : poursuivre l'amélioration des conditions de vie dans le parc privé, contribuer à sa requalification et à la diversification de son occupation dans certains secteurs

*4.1. Renforcer les actions et dispositifs contribuant à l'amélioration du parc locatif privé dégradé*

*4.2. Renforcer les actions d'accompagnement auprès des propriétaires bailleurs, des locataires et des agences immobilières*

*4.3. Renforcer les partenariats avec les acteurs du Fonds de Solidarité Logement et la CAF pour lutter contre les marchands de sommeil*

- Trois programmes d'amélioration de l'habitat dont **une OPAH-RU intégrant le quartier ANRU de Saint-Omer**
- 40 immeubles en Opération de Restauration Immobilière
- Un Site Patrimonial Remarquable et un PSMV en cours d'élaboration
- La création d'une cellule opérationnelle LHI au sein du Guichet Unique d'Information sur l'Habitat.
- Un protocole de lutte contre l'habitat indigne et un partenariat avec la CAF du Pas-de-Calais.
- La présence de l'intercommunalité dans les instances FSL, groupe PLA-I, ... : « faire converger les cultures »

# Orientation n°5 : créer les conditions en matière d'offre et d'accompagnement social favorables à la mixité

**Orientation n°5** : créer les conditions d'une amélioration de la mixité aux différentes échelles et d'une diversification des ménages logés sur l'ensemble du territoire

- 5.1. Poursuivre les actions et les pratiques contribuant au « bien vivre ensemble » (favoriser le développement de l'offre de l'habitat dans la continuité des tissus urbains existants, penser « bien vivre » et « mixité » en amont dans la conception des opérations, rôle essentiel des communes dans l'animation pour faciliter le lien entre les habitants et la gestion des conflits de voisinage et conflits d'usage*
- 5.2. Au travers de la création du Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) et du PACS, mettre en place une politique d'accompagnement social à l'échelle de la CAPSO*
- 5.3. Réaffirmer l'enjeu de la présence des Maires au sein des CAL, avec le Président de la CAPSO ou son représentant*
- 5.4. Mettre en place un dispositif de suivi / observation pérenne permettant de suivre les évolutions et de mesurer les effets des actions conduites, en s'appuyant notamment sur l'outil de qualification des résidences en cours d'élaboration par l'inter-bailleur, avec l'appui de l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France – animation du réseau partenarial et mise à disposition d'outils d'aide à la décision pour les CAL*

# Impacts des textes législatifs (ALUR, Egalité Citoyenneté, d'équilibre territorial,...)

- Diffusion d'une culture partagée – partenariat sort renforcé
- Remise en question de certains dispositifs intercommunaux (exemple : les aides à la production ou à la réhabilitation des LLS)
- Oblige certains acteurs à se « repositionner » dans le processus d'attribution
- Questionne sur nos pratiques (définition des politiques...)
- Pose des questions sur l'articulation de certains dispositifs préexistants (FSL, groupe PLA-I, etc) et sur le travail partenarial



# POP-UP RENOUVELLEMENT URBAIN

« Le quartier moteur »

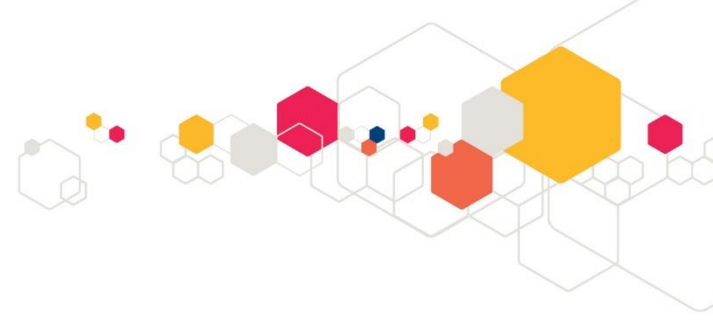
Parcours A

**Atelier 2 : Le relogement dans les PRU**

**Jeudi 12 avril 2018**

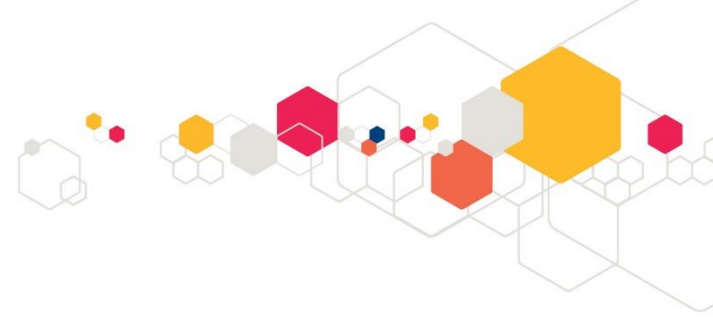
**Lieu :  
Mons-en-Barœul.**

Réhabilitation de 116  
logements à Villers-Cotterêts



# Retour concertation 116 logements Villers Cotterets

# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



## 2016 : concertation des locataires

Rencontre avec la CNL locale (Confédération National du Logement) et la Mairie de Villers-Cotterêts pour présenter le processus de concertation.

Maison du CIL 21 janvier 2016

### REHABILITATION DE 116 LOGEMENTS Villers-Cotterêts

#### 1 - Point sur les travaux envisagés :

##### Les résidences concernées

- Lorraine : 20 logements
- Champagne : 24 logements
- Ile de France : 20 logements
- Normandie : 20 logements
- Flandres : 32 logements

#### Programme prévisionnel de travaux

Ce programme de travaux a été conçu de manière à :

- **Améliorer la fonctionnalité des résidences**, favoriser une meilleure appropriation des espaces communs
- **Améliorer le confort des logements, leur efficacité thermique**
- **Améliorer les performances énergétiques globales des résidences** (amélioration de l'étiquette énergétique de E à C) – les logements **agood** labellisés Haute Performance Énergétique Rénovation par le **Cerqual**.
- **Prendre en compte les particularités des résidences** (aménagement spécifiques)

#### Programme prévisionnel de travaux concernant l'ensemble des résidences

##### Améliorer l'efficacité thermique des résidences

Traitement des façades : Isolation Thermique par l'Extérieur et reprise des façades en peinture  
Étanchéité toiture terrasse pour favoriser une meilleure isolation et mise en place de garde corps périphériques  
Isolation des planchers hauts des sous-sols par flocage (coupe-feu)

##### Améliorer la fonctionnalité des résidences

Mise aux normes électriques dans les parties communes  
Mise en place d'un éclairage par hublots à LED avec détecteurs de présence  
Privatisation de l'accès aux sous-sols pour chaque entrée avec démolition des rampes d'accès sous-sols existantes en pignons  
Création et aménagement d'espaces de stockage OM sur les espaces extérieurs  
Création de locaux encombrants et vélos

Maison du CIL 21 janvier 2016

#### Améliorer le confort et l'efficacité énergétique des logements

##### Menuiseries extérieures :

- Remplacement menuiseries cuisine et salle de bain en PVC double vitrage oscillo-battants
- Remplacement menuiseries séjours et chambres en PVC double vitrage avec volets roulants électriques

##### Menuiseries intérieures :

- Mise en place de portes palières iso phoniques (réduction des bruits extérieurs) et **détalonnage** des portes intérieures
- Condammation des accès sous-sols

##### Électricité

- Réfection électrique complète dans les logements

##### Chauffage plomberie WC

- Robinet de gaz ROAI avec flexible garantie à vie
- Ventilation Mécanique Hygro-réglable (s'ajuste au débit d'air extérieur)
- Chaudières individuelles Gaz à Condensation
- Recouvrement du plan de travail existant par un plan de travail en panneaux stratifiés intégrant un évier en résine imputrescible avec mitigeur, meuble sous évier et égouttoir
- Remplacement des WC par WC avec économiseur d'eau
- Remplacement des lavabos par des meubles vasques
- Remplacement de l'alimentation eau et de l'évacuation lave-linge

##### Peinture et revêtements de sols

- Embellissement des pans de murs en cuisines impactés par les déplacements de chaudières
- Recouvrement des revêtements de sols des pièces humides (cuisines, WC et salles de bain), par des lames PVC clipées

##### Balcons et loggias

- Traitement des sols des loggias et balcons, remplacement des garde-corps des balcons et loggias avec support permettant d'intégrer les paraboles

#### Programme prévisionnel de travaux spécifiques par résidence

##### Résidence FLANDRES

Démontage des avancées des halls d'entrée, réfection des allées piétonnes devant les portes de halls  
Remplacement des portes d'accès de halls avec mise en place contrôle d'accès à badge URMET

##### Résidence LORRAINE

Doublage acoustique en séjour et chambre contre la gaine d'ascenseur afin de réduire les nuisances sonores

##### Résidences LORRAINE, CHAMPAGNE ET FLANDRES

Remplacement des baignoires et robinetterie, y compris habillages des faïences par panneaux de résine

##### Résidences ILE DE FRANCE et NORMANDIE

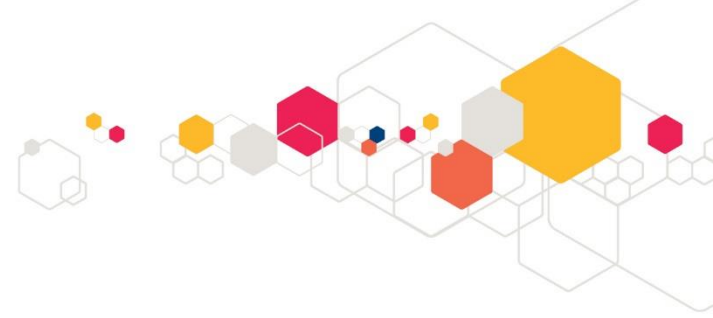
Remplacement des baignoires d'1.30 m par des douches vitrées, y compris robinetterie et habillages des faïences par panneaux de résine

##### Résidences LORRAINE, CHAMPAGNE, ILE DE FRANCE et NORMANDIE

Révision des portes de halls, mise en place système Vigik avec visiophone dans le logement.




# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



## 2016 : concertation des locataires

Invitation des locataires en porte à porte au préalable  
Réunion publique et remise d'un flash info travaux





### LA MAISON DU CIL


**FLASH INFO n°1** | Mars 2016 |


**Réhabilitation de 116 logements**  
Résidence Lorraine, Champagne,  
Ile-de-France, Normandie et Flandres

**RECAPITULATIF DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES TRAVAUX**

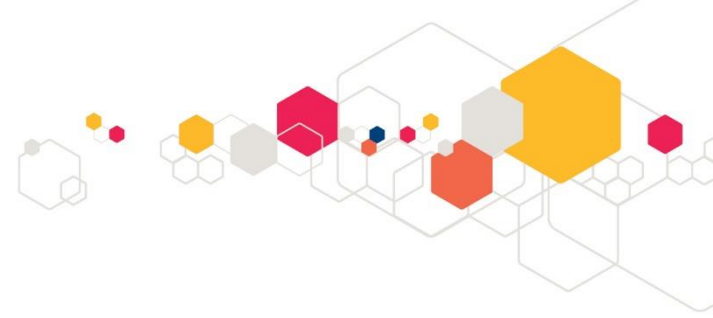
**Intervention dans les logements :**

- ↳ **Les fenêtres :**  
Remplacement des fenêtres en PVC double-vitrage (avec volets roulants intégrés sauf pour les cuisines et salles de bains)
- ↳ **Les portes :**  
Mise en place de portes palières coupe-feu et acoustiques et détalonnage des portes intérieures
- ↳ **Le chauffage et la ventilation :**  
Remplacement des chaudières par des chaudières individuelles gaz à condensation, avec production d'eau chaude sanitaire  
Remplacement du système de ventilation par ventilation mécanique hygroréglable
- ↳ **Installation électrique :**  
Réfection complète de l'installation électrique
- ↳ **La plomberie :**  
Remplacement du plan de travail existant par un plan de travail intégrant un évier en résine avec meuble sous évier et mitigeur  
Remplacement des W/C par des W/C avec économiseur d'eau  
Remplacement des lavabos et de la robinetterie  
Remplacement de l'alimentation eau et de l'évacuation lave-linge  
Suppression des anciens bidets
- ↳ **Les sols :**  
Remplacement des revêtements de sols des pièces humides (cuisine, salle de bain et WC)
- ↳ **Les balcons et loggias :**  
Remise en peinture des balcons et loggias

 **LA MAISON DU CIL**  
GROUPE PROCLIA Action Logement

 **CENTRE DE RELATION CLIENTÈLE**  
Tél. 03 23 50 70 70

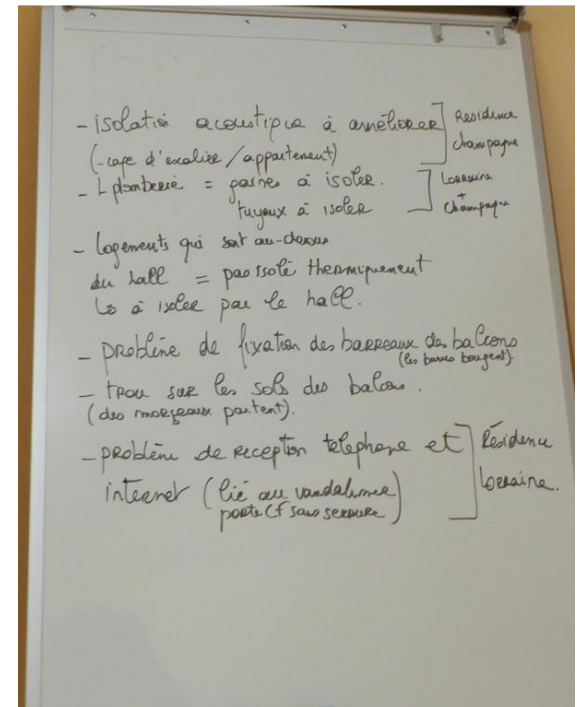
# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



## 2016 : concertation des locataires

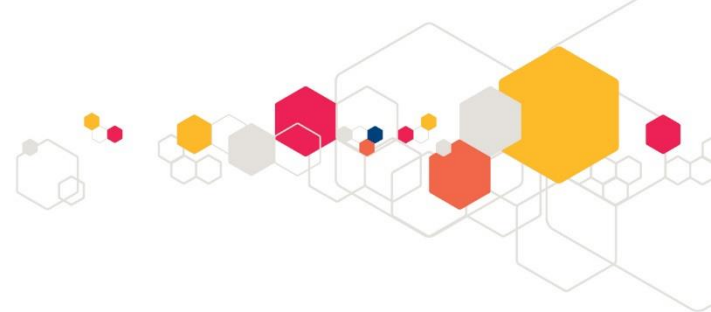
3 ateliers de concertation. 50 ménages ont participé.

Vote des locataires étalé sur 1 mois. Vote possible par courrier et en permanences





# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



## 2016 : concertation des locataires

Remise d'un livret individuel à chaque locataire (avec l'évolution de la quittance) lors d'un passage en porte à porte. Envoi en AR pour les absents.

### VOTE DES LOCATAIRES



Le vote se tiendra du 10 juin 2016 au 11 juillet 2016.

Vous trouverez ci-joint un bulletin de vote que vous voudrez bien nous déposer dans une urne ou nous le transmettre par courrier avant le 11 juillet 2016 à l'un des endroits suivants :

- lors des permanences du cabinet Le FRENE organisées à compter du 10 juin jusqu'au 11 juillet 2016.
- ou par la Poste, jusqu'au 11 juillet 2016 (le cachet de la poste faisant foi), en utilisant l'enveloppe ci-joint, à l'antenne de la Maison du CIL, 23 rue Général Mangin, 02600 Villers-Cotterêts.

#### ✓ L'ouverture de la consultation

L'ouverture officielle aura lieu le 10 juin à 14h30 au logement témoin situé au 8 rue Jean Zay (résidence île de France) - appartement n°3 à Villers-Cotterêts.

Et se fera en présence d'un Représentant de l'Association des Locataires (CNL), des Représentants de La Maison du CIL-SA d'HLM, du Cabinet Le FRENE.

#### ✓ La clôture de la consultation

La consultation sera close le 11 juillet 2016.

Le dépouillement du vote aura lieu le 21 juillet 2016 en présence d'un huissier de justice qui établira un procès-verbal de constat.

#### ✓ Les modalités de vote

Vous trouverez joints au présent dossier :

- une enveloppe affranchie et libellée à l'adresse de l'antenne de la Maison du CIL,
- une enveloppe de vote de couleur,
- un bulletin de vote,
- un bordereau de procuration (afin de se faire représenter).

#### ✓ Pour voter

Vous souhaitez voter lors des permanences des mois de juin et juillet

Vous devez remplir le bulletin de vote et le mettre dans l'enveloppe de couleur.

Lors du vote, n'oubliez pas d'apposer votre signature sur la liste d'émargement (se munir d'une pièce d'identité).

Vous déposerez l'enveloppe de couleur dans l'urne.

ou

Vous souhaitez voter par procuration

Si vous ne pouvez pas vous rendre au bureau de vote lors des permanences des mois de juin et juillet, vous pouvez donner procuration à un tiers. Le bordereau de

procuration doit être rempli par le titulaire du bail puis signé par lui et par la personne mandatée.

La pièce d'identité de la personne mandatée devra être présentée.

Chaque personne mandatée ne pourra détenir qu'un seul mandat de procuration.

Le bordereau de procuration devra impérativement être complété et joint au bulletin de vote.

ou

Vous souhaitez envoyer votre bulletin de vote par courrier

Vous devez remplir le bulletin de vote et le mettre dans l'enveloppe affranchie ci-joint et libellée à l'adresse de l'antenne de la Maison du CIL.

Vous déposerez l'enveloppe dans une boîte aux lettres de la Poste.

#### ✓ Le vote sera considéré comme nul dans les cas suivants :

- inscription de toute nature sur le bulletin de vote,
- bulletin blanc ou non conforme,
- absence du bordereau de procuration dans l'enveloppe de couleur en cas de procuration.

#### ✓ Conditions de l'accord

Le présent accord est à durée indéterminée. Il n'est pas dénonçable, révisable ou renouvelable.

Seuls votent les locataires titulaires d'un bail à raison d'un vote par logement loué.

#### ✓ L'interprétation des résultats de vote

L'accord est réputé opposable si plus de la moitié des locataires qui se sont exprimés y est favorable, à condition qu'au moins 25% des locataires concernés par l'accord se soient exprimés.

Si la majorité des suffrages exprimés est favorable mais qu'il y a eu moins de 25% de votants parmi les inscrits une nouvelle consultation est engagée. L'accord est opposable à la suite de ce deuxième scrutin si la majorité des locataires qui se sont exprimés à vote pour, quelque soit le nombre de votant (Loi n° 86-1290 du 23/12/1986).



Dossier de consultation à l'attention des locataires de la résidence Champagne



### Sommaire

PRÉSENTATION	1
LES TRAVAUX	2-3
PHASES DU CHANTIER	3
FINANCEMENT DE L'OPÉRATION	3
INFORMATION DES LOCATAIRES	3
VOTRE LOYER	3
VOTE DES LOCATAIRES	4

### PRÉSENTATION

La Maison du CIL souhaite réaliser une réhabilitation de votre résidence, car notre préoccupation est d'améliorer le confort des logements et l'attractivité de votre quartier. Plusieurs paramètres ont déterminé ce choix : l'année de construction des bâtiments, son état technique. Ce dossier récapitule les éléments de cette réhabilitation.

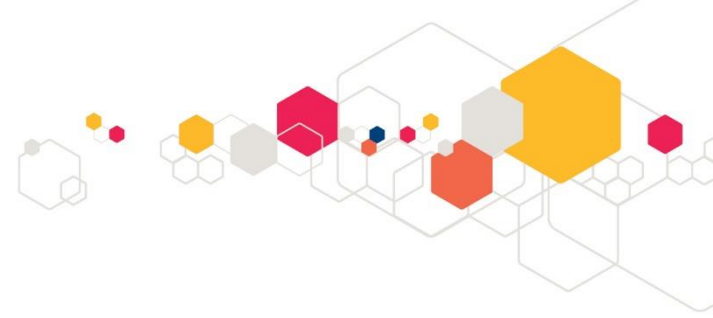
Votre participation est indispensable pour que ce projet devienne le vôtre et que la réhabilitation se réalise.

Nous vous remercions pour votre participation.

La Maison du CIL

Groupe ActionLogement

# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



2016 : concertation des locataires

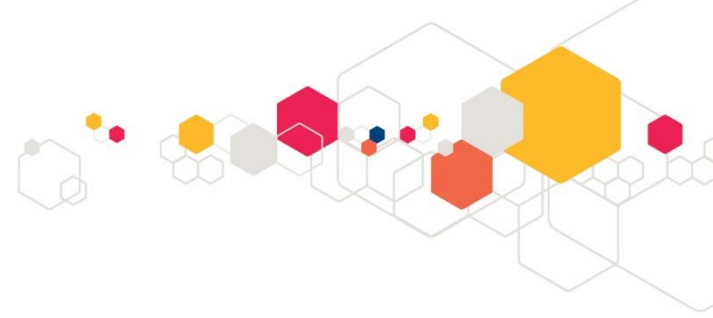
Vote des locataires

Taux de participation : 73%

Le « oui » l'emporte avec 75% des voix



# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



Janvier 2017 : le chantier démarre

Un assistant relation locataire met en relation les locataires et les entreprises



Si vous vous posez des questions  
sur les travaux, La Maison du CIL  
vous propose de contacter

**MASSIMO COLAGIORGIO, votre interlocuteur  
social.**

Présent sur le terrain tous les jeudis pendant  
toute la durée du chantier, il répondra dans la  
mesure du possible à vos questions.

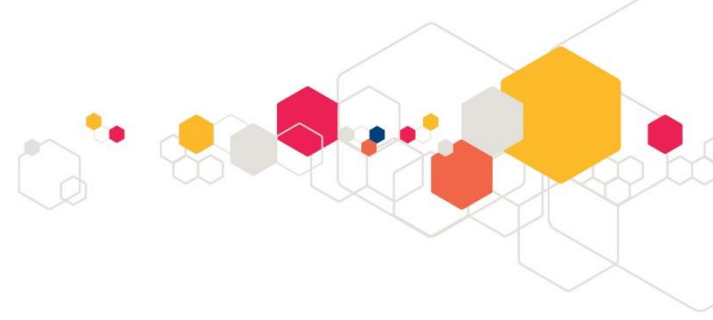
📞 06.42.36.54.94

01.53.24.62.80

@ massimo.colagiorgio@lefrene.com.



# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



2017 - 2018 : le chantier

Déplacement de meubles et mise en carton : ARL + Petits Boulots  
10 ménages concernés



# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



2017 - 2018 : le chantier

Mise en place d'une lettre d'information sur le suivi des travaux de la réhabilitation éditée tous les 2 mois.

## L'ECHO DES RIVERAINS

VILLERS-COTTERÊTS  
RÉHABILITATION DE 116 LOGEMENTS

LA LETTRE D'INFORMATION  
SUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE  
RÉHABILITATION

#1 - FÉVRIER/MARS 2017

La Maison du CIL  
Groupe ActionLogement

## #LES ACTUS

VOUS AVEZ DES QUESTIONS...



Si vous vous posez des questions sur les travaux, La Maison du CIL vous propose de contacter **MASSIMO COLAGIORIO**, votre interlocuteur social. Présent sur le terrain tous les jeudis pendant toute la durée du chantier, il répondra dans la mesure du possible à vos questions.

☎ 06.42.36.54.94  
☎ 03.33.24.62.90  
✉ massimo.colagiorio@letrone.com

ON A DÉMARRÉ PAR...

La Résidence FLANDRE.  
Suivront ensuite et dans l'ordre les résidences : Lorraine, Champagne, Ile-de-France et Normandie.

PARLONS PLANNING...

Les délais d'intervention dans les logements sont les suivants :

- Remplacement chaudière, WC, évier, meuble sous évier, baignoire ou douche, habillage des falence : 3 journées complètes par logement.
- Électricité : 2 journées complète
- Peinture salle de bains et cuisine : 5 demies journées  
*(Nota : il y a des temps de séchage entre la pose de la fibre et les différentes couches de peinture)*
- Pose des menuiseries extérieures : 1 journée complète
- Remplacement de la porte palière et révision des portes intérieures : 1 journée complète
- Pose des bouches VMC : 1/2 journée
- Pose interphone : 2 heures
- Dépose de pelles de vide-ordures : 2 heures *(uniquement pour les logements concernés)*
- Pour la Résidence LORRAINE, pose de doublage acoustique : 2 demies journées *(Nota : il y a des temps de séchage entre les interventions)*

1 Pour ces travaux, les entreprises vous contacteront quelques jours avant pour fixer un rendez-vous et vous donner des consignes concernant les pièces à débarrasser.

## EDITO

Nous avons le plaisir de vous présenter votre nouvelle lettre « L'Echo des Riverains ».

Ce support, qui vous est spécialement dédié, a été conçu pour vous permettre de vous tenir informé de l'évolution des travaux de réhabilitation des résidences Flandre, Lorraine, Champagne, Ile-de-France et Normandie.

En 2016, des réunions publiques et ateliers ont permis la mise en place d'une concertation locale. Avec 75 % de vote favorable, nous avons lancé les travaux dans votre quartier.

Bonne lecture !



## #INTERVIEWS

Pour la dernière édition de l'année de votre ECHO DES RIVERAINS, nous avons souhaité avoir votre avis sur la réhabilitation en cours... Merci aux personnes qui ont gentiment accepté de se prêter au jeu de l'interview.

" Avec la réhabilitation, on voit tout de même la différence ! "



Esmée FUMERON  
33 ans - 3 enfants

« La Maison du CIL, c'est une histoire de famille chez nous! Mes parents ont vécu dans le quartier, j'y suis depuis 31 ans ! Dans cette résidence, cela fait 4 ans que je suis locataire ! Il fait moins froid, pas besoin d'allumer le chauffage pour l'instant. Avant, dès le matin, je mettais un pull ! Ce qui m'a le plus plu, c'est la cuisine et la salle de bain. Avec les travaux dans ces pièces, l'entretien est plus facile, c'est un gain de temps. »

" Avant des qu'il faisait froid, on allumait le chauffage ! "



Fabien & Nol DURAND  
50 ans - 2 enfants

« Pour être honnête, j'ai voté « contre » la réhabilitation à la Concertation Locale ! Je ne suis pas fan du choix de la résidence dans la cuisine, ça fait trop « hôpital » mais c'est facile à nettoyer. Par contre, je reconnais qu'avec les travaux, il fait facilement 20° dans le maison. »

" J'ai voté « oui » à la concertation locale ! "



Maurice BURMANNE  
58 ans - 4 enfants

« Je suis locataire à La Maison du CIL depuis 24 ans, je connais bien ce quartier. Quand les enfants ont grandi, on a changé d'appartement. Je fais beaucoup de choses dans notre appartement, j'aime bien l'entretenir ! Les travaux, c'est bien. Ça change la vie ! Et les ouvriers bossent bien et sont sympas. Moi, je suis satisfait ! »



Mercedes JANSSENS  
64 ans

" Je trouve cela très bien les travaux, j'ai rien à dire ! "

« Cela fait 19 ans que je suis locataire à La Maison du CIL. Il fait meilleur dans l'appartement, on sent que c'est mieux isolé. J'ai été épouvé la réhabilitation dès le départ. La nouvelle chaudière, c'est génial. En plus, Mr Massimo COLAGIORIO du Cabinet Le Fribre, est gentil et bienveillant avec moi. Vous savez, je suis plutôt casanière, alors son accompagnement m'aide beaucoup. »

QUELQUES  
CHIFFRES-CLÉS  
2016 : DÉMARRAGE DES TRAVAUX (en €)  
116 : LOGEMENTS APPROUVÉS  
14 : ENTREPRISES SUR LE CHANTIER

Et du côté des entreprises, on en pense quoi ?



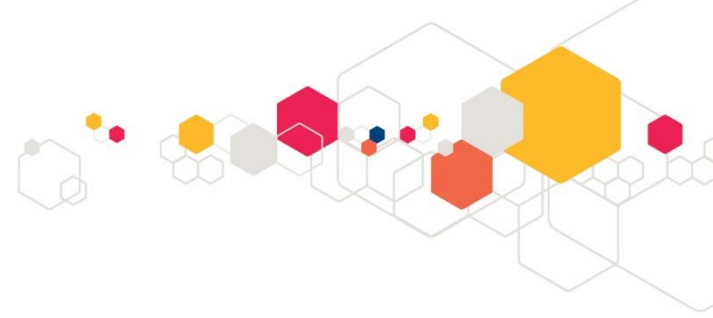
Romain POITTE  
Plombier - chauffagiste

« Je m'appelle Romain, je suis Plombier - Chauffagiste. En comptant mes années d'apprentissage, cela fait 16 ans que je fais ce métier. La réhabilitation, pour notre part, se passe bien. On prévient les personnes de notre arrivée à l'avance, le secrétaire de l'entreprise prend rendez-vous. Cela permet aux personnes de louer les meubles ou ce qui peut gêner notre intervention. On a plutôt un bon accueil des locataires... Il arrive même parfois qu'on nous offre la café, c'est très sympa. »

La Maison du CIL

Groupe ActionLogement

# Réhabilitation de 116 logements à Villers-Cotterêts



2017 - 2018 : le chantier

Réalisation de 4 ateliers éco-gestes fin octobre 2017, qui a réunit 15 participants.



# Pop-Up Renouvellement Urbain « le quartier moteur » 12.04.2018

---

**Parcours A – Renouvellement Urbain et  
Politique de peuplement**  
Atelier 2 : Le relogement dans les PRU

---



# Programme

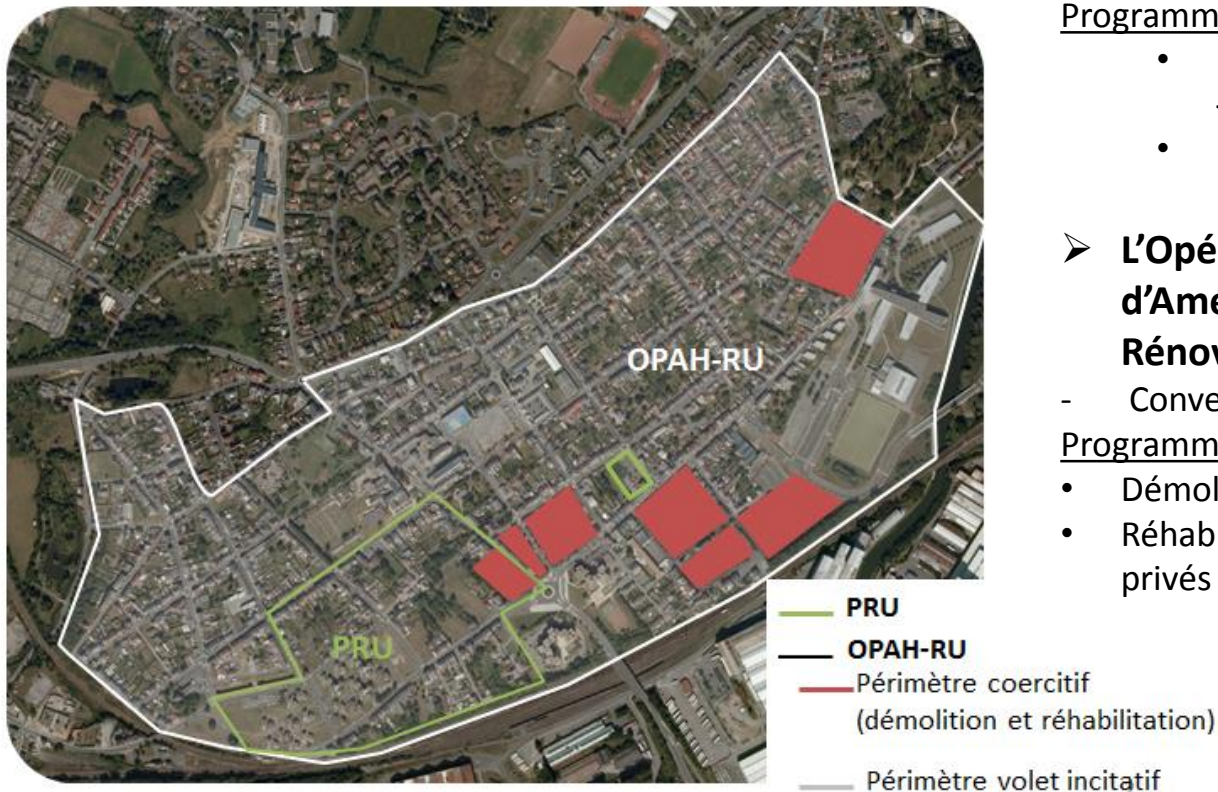
- 1) Présentation du contexte du quartier de Sous le Bois
- 2) Le relogement dans le parc privé
- 3) Méthodologie de l'enquête domiciliaire





## Le PRU de Sous le Bois

### 2 dispositifs opérationnels en cours



#### ➤ Programme de Rénovation Urbaine

- Convention signée en 2012
- Avenant de clôture en 2015

#### Programme :

- Démolitions de 175 logements sociaux – « Les Parisiens »
- Démolition de 100 logements privés

#### ➤ L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Rénovation Urbaine

- Convention signée en 2012

#### Programme:

- Démolition de 47 immeubles privés
- Réhabilitation contrainte de 5 immeubles privés

## Éléments de cadrage Sur le relogement

Enjeu de la Charte Partenariale de relogement : favoriser un **parcours résidentiel positif** pour les ménages relogés

Les missions de Soliha auprès du maître d'ouvrage :

- Mission de diagnostic (via les enquêtes)
- Accompagnement et suivi social
- Relogement effectif et suivi à posteriori des familles

Principes issus de la Charte :

- 3 propositions de relogements sont soumises au ménage
- La réalisation d'une **enquête domiciliaire** permet de cerner les besoins et souhaits des habitants afin de formuler les propositions

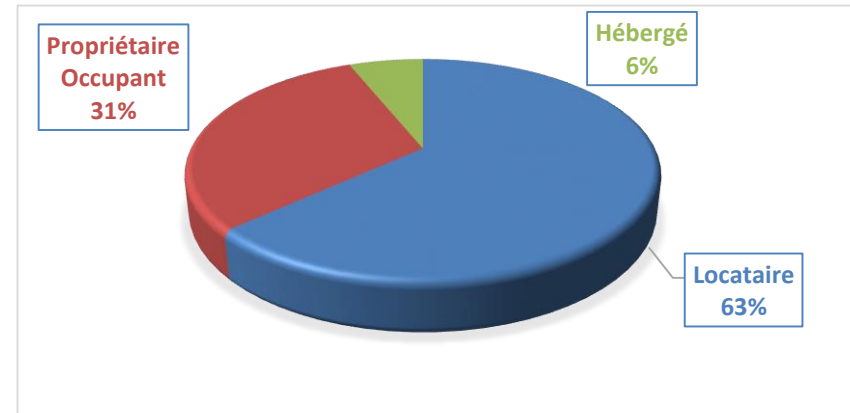
Objectifs chiffrés en termes de relogements :

- **91 familles** à reloger dans le parc privé (21 PO – 31 PB)
- **169 familles** à reloger sur le parc social

## Quartier de Sous le Bois – archétype du quartier industriel, caractérisé par un habitat ancien dégradé

Différent cas de figure dans le cadre du relogement :

- Relogement du parc social
- **Relogement du parc privé :**
  - ✓ **Locataire**
  - ✓ **Propriétaire occupant**



En pratique on constate des différences liées aux situations du parc privé:

- Accompagnement différent : plus d'exigences dans le parc privé, notion de confiance et d'acceptation du projet plus importante pour des PO
- Confrontation à des situations délicates (marchands de sommeil, locataires non connus/déclarés, constructions/extensions non déclarées, biens insalubres/indécents, problématique appropriation du logement)

## Données sur les relogements effectués dans le parc privé

Particularités liées au biens dans lesquels les familles sont relogées ( $\neq$  parc social  $\rightarrow$  parc social) :

- Personnes âgées isolées relogées dans des structures adaptées
- Ménages positionnés sur les biens appartenant à Soliha, permettant de bénéficier d'une **gestion locative adaptée** pour les personnes en difficulté
- Difficulté d'accès au parc social dans la majorité des cas

## La mise en place de l'enquête domiciliaire

Enquête domiciliaire issue d'un GT entre services agglo, DDTM et Soliha

Objectif : dresser une situation du ménage, un profil, et avoir connaissance des souhaits de relogement

Avantages :

- Permet d'envisager un accompagnement adapté sous forme d'assistance sociale
- Permet aussi d'établir une relation de confiance et d'expliquer le projet de rénovation urbaine afin de favoriser son acceptation
- Permet de jauger la possibilité de proposer un logement en dehors des quartiers prioritaires (cf. enjeux mixité sociale → relogements hors QPV)
- Permet d'envisager des décohabitations adaptées
- Permet de dresser un diagnostic sur les ménages issus du parc privé

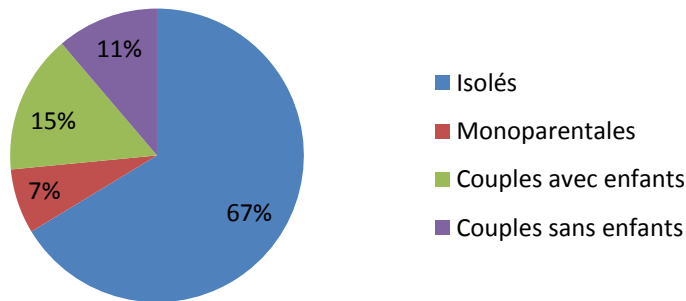
## Le déroulement et les résultats d'enquêtes domiciliaires

1<sup>ère</sup> étape : envoi d'un **courrier explicatif** au domicile

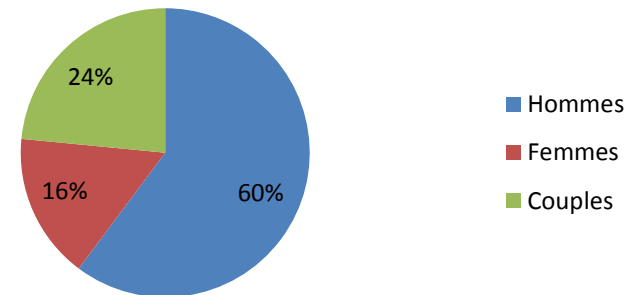
Début des enquêtes en 2012 → constats suivants :

- Présence importante de **personnes isolées** ne pratiquant pas aisément le français
- Situations de handicap et d'invalidité
- Surreprésentation des ménages bénéficiaire des minima-sociaux (malgré statut de PO)
- Villégiature sur 6 mois de l'année
- Loyer de faible ordre, baux oraux, locataires non déclarés, indécence de certains logements (en lien avec la présence de marchands de sommeil)

### Statut familial



### Etat Civil



## Le déroulement et les résultats d'enquêtes domiciliaires

- ➔ Constats partagés en cellule de relogement
- ➔ **L'accompagnement social** a été mis en place pour l'ensemble des ménages enquêtés :
  - Recherche de logement
  - Acquisition de biens immobiliers
  - Visites des biens
  - Démarches administratives

Une fois le relogement effectif, une évaluation est effectuée via **l'enquête de satisfaction**