Avenant à la charte d'accompagnement aux relogements
Cité Charles Hermite



Signée le 29 avril 2024, par le comité DAL HLM Charles Hermite; l'Association des locataires de la porte d'Aubervilliers; l'Amicale des locataires Charles Hermite et Paris Habitat, la Charte d'accompagnement aux relogements a pour but, sans se substituer à la charte parisienne, de présenter aux locataires et à leurs représentants les dispositifs et modalités d'accompagnement mis en œuvre de manière spécifique aux différentes situations rencontrées dans le cadre de l'opération de réhabilitation globale de la Cité Charles Hermite.

Après les premiers déménagements et l'évolution du programme travaux, l'Avenant permet de préciser et de compléter la charte du relogement en s'adaptant aux situations déjà rencontrées depuis la signature de la charte.

Vivre ensemble

La ville

www.parishabitat.fr

Avenant aux modalités de relogement relatives aux engagements de Paris Habitat

Notez bien : les modifications et ajouts figurent en texte italique

1. **Précisions sur le suivi des critères de qualité pour les relogements extérieurs Charte chapitre 3,1,1 « Propositions de relogement » (page 7) :**

Paris Habitat adressera à chaque locataire jusqu'à trois propositions de relogement maximum comme stipulé à l'article L 353-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ces propositions seront conformes à l'article 13 bis de la loi 48-1360 du 1er septembre 1948 en termes de typologie et de localisation dans l'arrondissement ou les arrondissements limitrophes, sauf demande contraire et express du locataire.

Les logements proposés respectent un niveau de prestation correspondant aux engagements Paris Habitat pour l'entrée dans les lieux, avec une marge d'adaptation au cas par cas en accord avec le locataire.

Dans la mesure du possible, les propositions de relogement seront faites dans un patrimoine pour lequel aucuns travaux de réhabilitation ne sont programmés pour commencer avant 2030. Pour les résidences pour lesquelles une réhabilitation est programmée, l'information est partagée de manière transparente avec le locataire dès la proposition du logement.

A l'instar de précédentes réhabilitations, Paris Habitat travaillera avec le locataire en amont de chaque proposition formelle et veillera à ce que chaque proposition soit adaptée aux souhaits de ce dernier.

En cas de situations posant des difficultés de relogement sur son propre patrimoine, Paris Habitat pourra solliciter la Ville de Paris et d'autres bailleurs signataires de la charte parisienne des relogements effectués dans le cadre du NPNRU.

Par ailleurs, afin de mettre en place un suivi garantissant cet engagement, Paris Habitat étudie la possibilité de réaliser une enquête post-relogement à 3 ou 6 mois après le relogement.

2. **Précision concernant le délai contractuel de réponse à une proposition de logement dans le cadre du relogement définitif sur site ou en dehors de la résidence des locataires situés en bâtiment relai. Charte chapitre 3,1,1 « Propositions de relogement » (page 7) :**

L'absence de réponse du locataire à une offre de relogement dans un délai de dix jours (ouvrés), *soit quinze jours calendaires* à compter du jour de la visite sera considéré comme un refus (sauf motif légitime). Ce délai est étendu à 30 jours pour la troisième proposition.

3. **Précisions des modalités de prise en charge des déménagements et des frais d'intervention pour l'adaptation du mobilier lors des déménagements (Charte 3.1 « Mesures d'accompagnement spécifiques, » (page 8)**

Paris Habitat s'engage à prendre en charge les frais liés au déménagement définitif, qu'il soit sur site ou hors site.

Les prestations comprennent, la fourniture de l'ensemble des matériels d'emballage et de protection, la protection du bâti et des parties communes, l'emballage et l'étiquetage de l'ensemble des biens, le démontage et le remontage intégral du mobilier et des éléments fixés ou suspendus, le chargement, le transport sécurisé, le déchargement, le déballage et la remise en place des biens dans le logement d'arrivée selon les indications du locataire. Les perstations incluent également l'ensemble des démarches organisationnelles et administratives nécessaires à la bonne exécution des prestations, notamment la prise de contact et la visite préalable, l'estimation des volumes, l'assistance à la déclaration de valeur, la gestion des autorisations de stationnement, la signalisation de chantier, ainsi que l'établissement des documents de transport réglementaires (lettre de voiture). Les interventions sont réalisées par une main-d'œuvre qualifiée, avec des moyens matériels adaptés aux contraintes du site, y compris en cas d'absence ou de défaillance d'ascenseur.

Selon les besoins identifiés, des prestations complémentaires peuvent être mobilisées, notamment pour la manutention d'objets lourds ou spécifiques, l'utilisation de monte-meubles, le démontage et le remontage de luminaires par un technicien habilité, ainsi que le débranchement et le rebranchement d'appareils électroménagers non encastrés. Lorsque la situation le nécessite, les biens peuvent être entreposés en garde-meubles

sécurisé, dans des conteneurs individuels scellés (les meubles sont donc non accessibles pendant la durée du stockage), avec inventaire contradictoire et assurance dédiée.

L'ensemble de ces prestations inclut les assurances réglementaires couvrant les biens, les tiers et les risques liés au transport et au stockage.

Pour l'adaptation des cuisines équipées : sont prises en charge, la dépose soignée et l'enlèvement des éléments de cuisine existants, leur préparation en vue d'une repose dans le logement d'arrivée, la repose des meubles hauts et bas, la pose et l'ajustement du plan de travail, les interventions de plomberie nécessaires à la dépose et à la repose de l'évier (raccord simple sur les installations existantes), ainsi que la création ou la modification d'une prise électrique dédiée au four ou à la plaque de cuisson.
Ces prestations sont réalisées par un technicien qualifié, dans les limites des adaptations légères rendues nécessaires par la configuration du logement d'arrivée.

Ne sont pas comprises dans cette prise en charge la fourniture des meubles de cuisine, des façades, des plans de travail, des éviers, ni des équipements électroménagers, ainsi que les travaux lourds ou structurels, notamment les reprises de bâti. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaménagement des installations du locataire dans le nouveau logement, Paris Habitat procédera à leur remplacement à niveau équivalent (hors du contrat du prestataire en charge du déménagement).

L'ensemble de ces informations est disponible dans le guide du relogement relai, distribué à chaque locataire dans cette situation.

4. **Précisions sur les modalités et montant de transfert de dépôt de garantie (Charte 3,1,1 «Mésures d'accompagnement spécifiques » page 8**

Le transfert du dépôt de garantie initial sur le nouveau logement, *sans augmentation de montant*

5. **Précisions sur le nombre de déménagements obligatoires en cas de relogement sur site (Charte 3,1,1 « Maintien au sien de la cité Charles Hermite » page 10)**

Pour certains locataires exprimant le souhait de se maintenir sur la Cité Charles Hermite, un relogement définitif sur site sera proposé. *Paris Habitat s'efforcera de répondre au mieux aux besoins et souhaits des locataires. Dans cette hypothèse, et compte tenu de la disponibilité de logements dans la cité Charles Hermite, Paris Habitat n'a actuellement la capacité de ne proposer qu'un unique logement pour ce relogement sur site. Toutefois, Paris Habitat propose de revisiter le sujet dans 12 mois, afin de vérifier si le nombre de proposition peut être augmenté avec l'évolution de la vacance.*

Un tel relogement sur site pourrait éventuellement impliquer la mise à disposition consécutive de deux logements provisoires et nécessiter jusqu'à trois déménagements sur la durée de l'opération de réhabilitation :

- 1er déménagement : dans le nouveau logement avant travaux.
- 2e déménagement : en logement-relais le temps des travaux dans le logement précédent.
- 3e déménagement : afin de retourner dans le nouveau logement réhabilité.

Dans l'intérêt de tous, Paris Habitat s'engage à faire le maximum pour limiter le nombre de déménagements. Pour cela, Paris Habitat proposera un premier déménagement vers un logement dont le calendrier travaux est suffisamment lointain afin d'envisager un deuxième déménagement directement dans un logement libre réhabilité. Sous réserve d'accord du locataire, ce dernier logement pourrait alors devenir le logement définitif.

6. **Transmission d'un plan côté du logement avant et après travaux pour l'ensemble des locataires, en dehors de ceux qui seront relogés définitivement hors site. (Charte 3,1,1 « Maintien au sien de la cité Charles Hermite » page 10)**

Paris Habitat s'engage à transmettre un plan côté du logement avant et après travaux à l'ensemble des locataires, en dehors de ceux qui seront relogés définitivement hors site. Leur distribution s'effectuera en cohérence avec le phasage projet.

7. **Dérogation au relogement provisoire à la demande expresse du locataire**
   Mise en place légale de l'hébergement chez des proches ou la famille durant les travaux (Charte chapitre 3,3, page 13)

Par dérogation aux dispositions de l'article 3.3 de la charte de relogement applicable à la résidence Charles Hermite et à la demande expresse du locataire, celui-ci déclare renoncer

au bénéfice d'un relogement provisoire pendant la durée des travaux de réhabilitation de son logement. Il reconnaît en conséquence faire son affaire personnelle de son hébergement pendant cette période, sans pouvoir solliciter la mise à disposition d'un logement relais par Paris Habitat.
En contrepartie de l'impossibilité d'occuper le logement pendant la durée des travaux, Paris Habitat procédera à la suspension de la facturation du loyer et des charges afférents audit logement pendant toute la durée effective de ceux-ci.
Le locataire s'engage à communiquer, préalablement à son départ, une adresse à laquelle il élit domicile pendant toute la durée des travaux. Cette adresse fera foi pour l'ensemble des correspondances et notifications adressées par Paris Habitat. Il s'engage également à informer sans délai Paris Habitat de toute modification de cette domiciliation, étant précisé que toute notification adressée à la dernière adresse communiquée sera réputée valable.
À l'issue des travaux, une notification de fin de travaux sera adressée en AR par Paris Habitat à l'adresse ainsi communiquée. Dans un délai d'un mois à compter de la première présentation ou de la réception de cette notification, la facturation du loyer et des charges reprendra automatiquement, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire.

8. **Les états de lieux de sortie des logements d'origine. Chartre 3,2 12 « <u>Départ du logement d'origine</u> (page 12)**

Un rendez-vous technique « Etat des lieux avant travaux » sera effectué par la maîtrise d'œuvre et l'entreprise en présence du locataire et sous la supervision de la maîtrise d'ouvrage. Dans ce cadre le locataire signalera les équipements qu'il souhaiterait conserver dans la mesure de leur compatibilité avec le projet de réhabilitation. Si des aménagements de cuisine ont été réalisés par le locataire et à défaut d'un réaménagement possible de ces installations après travaux, Paris Habitat procédera à leurs remplacements à niveau équivalent. Paris Habitat étudie la possibilité de mettre en place un accompagnement sur les adaptations éventuelles de mobilier du logement dans le cadre du Développement Social Urbain. Cet accompagnement serait mis en place à la demande du locataire lors du réaménagement de son logement.

L'EDL serait extensible aux occupants des logements transformés et supprimés, restant dans la cité.

9. **Précisions concernant des frais engagés pour l'achat d'une plaque de cuisson ou d'une cuisinière électrique (Charte 3,2 « Installation dans le logement provisoire » page 12)**

Extension de la prise en charges des frais engagés. Les frais engagés par le locataire pour l'achat d'une plaque de cuisson ou d'une cuisinière électrique en raison de l'absence de PC Gaz dans le logement provisoire ou dans le logement définitif seront pris en charge par Paris Habitat sur présentation d'une facture originale acquittée et dans la limite d'un montant maximum fixé par Paris Habitat de 450€.
Le montant de ces frais sera déduit du montant de l'échéance mensuelle facturée au locataire, dans les meilleurs délais à la réception de la facture originale acquittée. Le remboursement est rétroactif à partir du 15 juin 2023 pour les locataires des îlots C, G et D (date de réunion publique) et à partir du 23 mai 2024 pour les locataires des îlots A, B et E, F dans les mêmes conditions, c'est-à-dire, sur présentation de facture acquittée.

A partir de juin 2026, le montant maximum peut être revu à la hausse, ajuster par l'index d'inflation fixé INSEE concernant l'électroménager.

Pour les locataires concernés par la première tranche des travaux (îlots C, D et G) les rachats pourront être traités à partir de 29 juin 2026. Pour les locataires concernés par les tranches consécutives (îlots A/B et E/F), les rachats seront traités à partir du 1er janvier, 2027. Si le locataire choisit d'acheter une cuisinière en amont de son déménagement provisoire, le débarras de l'ancienne cuisinière ou le stockage de nouvelle restent à la charge de locataire.

Glossaire – Charte de relogement Charles Hermite

Terme / Acronyme	Définition
HBM (Habitation Bon Marché)	Logements sociaux construits entre 1933 et 1938, typiques de l'architecture parisienne, destinés à offrir des loyers modérés.
NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)	Programme national visant à réhabiliter et transformer les quartiers prioritaires, avec des financements et des engagements spécifiques.
MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) relogement	Équipe mandatée pour le diagnostic social et la conduite des opérations de relogement (prestataire AMLI).
Relogement définitif	Changement de logement permanent, avec signature d'un nouveau bail, soit sur site (dans la résidence) soit hors site.
Relogement provisoire	Changement temporaire de logement pendant la durée des travaux, formalisé par une convention d'occupation précaire.
Convention d'occupation précaire	Contrat temporaire permettant d'occuper un logement relais ou provisoire pendant les travaux, sans création de nouveaux droits locatifs.
Bâtiment relais / Logement relais	Logement temporaire mis à disposition pendant la réhabilitation, permettant le retour dans le logement d'origine après travaux.
Décohabitant	Personne liée au titulaire du bail (ascendant ou descendant direct) résidant dans le logement à la date de l'enquête sociale.
PLAI / PLUS / PLS	Catégories de plafonds de ressources pour l'accès au logement social : PLAI (très social), PLUS (social), PLS (intermédiaire).
Reste à charge	Différence entre le loyer + charges et les aides (APL) perçues par le locataire ; Paris Habitat s'engage à le maintenir pour les revenus inférieurs au plafond PLUS.

Bon de visite	**Document détaillant les caractéristiques du logement proposé (localisation, surface, loyer, charges), remis avant la visite.**
CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)	**Instance qui examine et valide les dossiers de relogement et d'attribution des logements sociaux.**
Droit au retour	**Faculté pour le locataire relogé hors site de réintégrer un logement réhabilité sur la Cité Charles Hermite à l'issue des travaux.**
Etat des lieux	**Inventaire contradictoire du logement (entrée, sortie, retour) réalisé entre le locataire et Paris Habitat.**
Travaux de réhabilitation	**Ensemble des interventions visant à améliorer le confort, la performance énergétique, l'accessibilité et la qualité des logements.**
LCR (Locaux Communs Résidentiels)	**Espaces partagés dans la résidence (locaux vélos, poussettes, loges gardiens, etc.).**
PMR (Personne à Mobilité Réduite)	**Locataire nécessitant un logement adapté en raison d'un handicap ou d'une mobilité réduite.**
APL (Aide Personnalisée au Logement)	**Allocation permettant de réduire le montant du loyer payé par le locataire.**
Développement Social Urbain	**Ensemble des mesures d'accompagnement social pour faciliter le relogement et l'adaptation des ménages.**
ANRU	**Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine**
CCH	**Code de la Construction et de l'Habitation**
QPV	**Quartier prioritaire de la politique de la Ville**

Le Kit Accès	**Proposé aux locataires de plus de 65 ans, il est pris en charge par Paris Habitat et peut être proposé aussi aux locataires de tout âge sur présentation de justificatif médical. Il se compose de plusieurs installation dans :** **Le salon et les chambres : adapation de la hauteur des poignées des fenêtres; Installation d'une prise électrique par pièce à 90 cm de hauteur du sol; Installation de deux points lumineux avec détecteurs de mouvements; installation de pastilles photoluminescentes sur les interrupteurs.** **Dans la salle de bain et les toilettes : Installation d'un bac à douche et sol antidérapant; Installation d'une barre d'appui dans la doche et les toilettes; Installation d'interrupteurs à voyant lumineux; Adaptation de la robinetterie sur lavabo et évier.**
Surface habitable	**La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite,** **après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches** **et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume** **habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.**
Surface corrigée	**La surface corrigée du logement est la base réglementaire de calcul de votre loyer hors charges, dont les principales conditions sont fixées par le décret du 22 novembre 1948.** **La surface corrigée d'un logement est décomposée comme suit :** **• De la surface habitable du logement, pondérée par différents critères comme la taille de chaque pièce, la hauteur sous plafond, les** **ouvertures sur l'extérieur… qui donne une surface corrigée des pièces du logement ;** **• Des coefficients liés au bâtiment (entretien et situation) rassemblés en un « coefficient moyen » ;** **• Des éléments de confort présents dans le logement ou dans les parties communes, par exemple, une douche**

	équivaut à 2 m² de surface corrigée, une baignoire à 4 m², l'électricité à 2,5m²…

Fait à Paris le,

Pour Paris Habitat
Hélène Schwoerer
Directrice générale adjointe

Pour l'Amicale Charles Hermite
Nom, prénom
Fonction

Pour le DAL
Nom, prénom
Fonction

Pour ADLPA
Nom, prénom
Fonction