

## Méthode

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le conseil citoyen de Franc-Doisin / Bel-Air / Stade de France et APPUII en partenariat avec l'Université de Paris – Nanterre, ont mené une étude sur le processus de relogement engagé dans le quartier. Deux objectifs à cette démarche :

- **Comprendre les modalités concrètes du relogement** avec les habitant.e.s du quartier, afin de faire valoir leurs droits.
- Réaliser un **état des lieux du logement social sur Saint-Denis**, et principalement sur les quartiers Franc-Doisin, Centre-Ville et La Plaine.

Au cours de deux ateliers participatifs (les 17 et 24 janvier 2020), les habitant.e.s de Franc-Doisin, le collectif d'habitant.e.s, les amicales de locataires, le conseil citoyen, les membres d'APPUII et les étudiant.e.s de l'Université Paris Nanterre, ont discuté de la charte de relogement de Plaine Commune, signée le 21 janvier 2020 sans les représentants des habitant.e.s. L'objectif : **mieux comprendre la charte, en faire une analyse critique pour établir des éléments de négociation pour sa déclinaison locale.**

Ce document récapitule et synthétise 9 thématiques principales devant faire l'objet de discussion entre les différents acteurs du relogement. Pour chacune d'entre elles est présenté :

- **L'article de la charte intercommunale correspondant**
- **Les revendications des habitant.e.s à son égard**
- **Ce que fait le bailleur PCP**
- Des pistes de réflexion



Paola Gómez Calcedo

## Contexte

Depuis 2016, la ville de Saint-Denis a engagé un **projet de rénovation urbaine** de trois quartiers : Centre-Ville, Saussale-Floréale-Courtille, Franc-Doisin Bel-Air.

Au Franc-Doisin, ce projet prévoit la **démolition de 477 logements** sur les 3800 existants, la **réhabilitation** de 1390 logements et la **reconstruction** de 224 logements sociaux et 423 logements privés.

Les arguments des pouvoirs publics justifiant ce projet urbain reposent sur la nécessité de **désenclaver le quartier** Franc-Doisin et créant de **nouveaux axes routiers** et en **diversifiant l'offre d'habitat**, actuellement composée uniquement de logements sociaux. Les locataires concernés par la démolition de leur logement seraient relogés, mais dans la mesure où Saint-Denis, comme Aubervilliers ou La Courneuve, est saturé en matière de logements sociaux, la question qui se pose est : où ? La réponse est souvent : plus loin de Paris.

**Gout** projet de rénovation urbaine, pour être valide par l'ANRU, doit avoir fait l'objet d'une concertation par la Ville ou l'intercommunalité, ce que Saint-Denis s'est efforcée de faire. D'autre part, les bailleurs sont chargés à informer les locataires sur la démolition de leurs logements et de réaliser une enquête sociale préalable à la démolition.

*Pourtant, les habitant.e.s concerné.e.s estiment ne pas avoir été correctement consulté.e.s, et encore moins entendue.s.*

D'une manière générale ils éprouvent une certaine défiance vis-à-vis des dispositifs mis en place par les pouvoirs publics et les bailleurs. Pour cette raison, certains d'entre eux ont fait appel au conseil citoyen Franc-Doisin, Bel-Air, Stade de France pour comprendre le projet et faire valoir leur avis.

Ce dernier a engagé avec le soutien d'APPUII une **étude sur le processus de relogement** dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine du quartier. Deux ateliers de travail ont eu lieu en partenariat avec l'Université de Nanterre, au cours desquels les **revendications des habitant.e.s quant à leurs droits dans le processus de relogement ont été travaillées.**



## Contre-expertise logement PRU Franc-Moisin

Éléments pour une déclinaison locale de la charte de relogement intercommunale

Réalisé par :  
le conseil citoyen Franc-Doisin, Bel-Air, Stade de France



Depuis 2016, le **conseil citoyen** Franc-Doisin, Bel-Air, Stade de France accompagne les habitant.e.s du quartier Franc-Doisin dans la **compréhension des enjeux du projet de rénovation urbaine** et assure leur **représentation** dans les **espaces de décision.**

L'association APPUII soutient le conseil citoyen Franc-Doisin, Bel-Air, Stade de France et les habitant.e.s concerné.e.s par le projet de rénovation urbaine en apportant un **appui technique, méthodologique et juridique indépendant.**

## 1. GOUVERNANCE : comité de vigilance et concertation

Figure 1, articles 1 à 4

**Proposition habitante** : création d'un **comité de vigilance participatif à toutes les instances du relogement**. Il siège : habitants du quartier, représentants des amicales de locataires et du conseil citoyen. Présent lors des rencontres individuelles, son champ d'action peut s'étendre au-delà du processus de relogement.

**Références/pistes de réflexion** : à Poissy : commission sociale coordonne les différents intervenants sociaux/les bailleurs et fait des préconisations à la commission de relogement.

→ L'ensemble des instances doivent être ouvertes aux habitants dans la mesure du possible. **Elles sont participatives.**

## 2. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ AU RELOGEMENT

Figure 2, article 2-1

**PCN reloger** : titulaires du bail, ménages sans bail mais respectant un plan d'apurement, décohabitants. **Ne reloger pas** : occupants sans droit ni titre, marchands de sommeil, personnes hébergées.

**Proposition habitante** : reloger tous les habitants de l'immeuble sans limite d'ancienneté. Les enquêtes seront actualisées tous les ans. Les futures naissances seront prise en compte.

**Références/pistes de réflexion** : à Fresnes : étude au cas par cas pour les personnes hébergées.

→ Ne pas mettre des personnes en situation d'être bénéficiaires du DALO.

## 3. DÉCOHABITATION

Figure 2, article 2-3

**PCN** : décohabitation pour les ascendants et les descendants directs (père, mère, filles, fils). 1 seule proposition de logement.

**Proposition habitante** : reloger **aussi** les membres de la famille proche (frères, cousins, ...).

**Références/pistes de réflexion** : à Fresnes : solutions trouvées au cas par cas pour les membres de la famille au-delà des descendants et ascendants directs.

## 4. ÉVOLUTION DU RESTE À CHARGE RAC

Figure 2, article 3-4 : une augmentation du reste à charge allante jusqu'à 10% est prévue pour les locataires non-éligibles au PLAI et souhaitant être relogés dans du neuf

**PCN** maintient le RAC (ratio au m<sup>2</sup>).

**Proposition habitante** : clarifier les ménages éligibles à l'augmentation du RAC. Ne pas répercuter de hausses de loyers : pas d'augmentation de Reste à Charge.

**Références/pistes de réflexion** : à Poissy : RAC constant pour tous.

À l'Hay-les-Roses et Nanterre (Détropole) : le RAC ne doit pas augmenter la fragilité financière des locataires (pour les ménages en suroccupation, étude au cas par cas pour éviter l'augmentation trop importante du loyer).

## 5. CRITÈRES DE FRAGILITÉ ET DE PRIORITÉ

Figure 1, article 3

**Fragilité + priorité chez PCN** : les personnes âgées +70 ans et celles handicapées, invalides ou en longue maladie. Autres critères prioritaires : sur- ou sous-occupation, ancienneté locative, bâtiments démolis sur l'axe de la nouvelle voie principale.

**Proposition habitante** : Préciser les critères de fragilité, identiques pour les 2 bailleurs.

**Références/pistes de réflexion** : à Nantes (Détropole) : contingent préférenciel dédié aux personnes en sur- ou sous-occupation ou de précarité économique (25% des ménages les plus modestes). Fresnes : situation économique difficile = critère de fragilité.

## 6. ENDETTEMENT DES MÉNAGES

Figure 1, article 3

**PCN** : la DOOUS accompagne les ménages dans la résorption des dettes.

**Proposition habitante** : effacer ou aménager les dettes.

**Références/pistes de réflexion** : à Poissy : accompagnement individualisé des ménages en situation d'impayés. À Albertville, étude approfondie et solutions d'hébergement transitoire.

→ Définir des moyens spécifiques d'accompagnement social des familles précaires. Des organismes de suivi (FSIF) peuvent orienter sur

## 7. REMISE EN ÉTAT DU LOGEMENT

Figure 2, article 3-5

**PCN** : remise en état du logement, équivalence en termes de confort.

**Proposition habitante** : remise en état du logement (nuisibles, amiante, normes électriques...) avant l'emménagement qui prend en compte les améliorations faites dans l'ancien logement. À défaut, le logement n'est pas considéré comme une des propositions.

**Références/pistes de réflexion** : à l'Hay-les-Roses : remise en état d'usage et nettoyage complet du logement proposé avant l'emménagement. Réaménagement des équipements spécifiques installés par le locataire dans le logement.

→ Un montant financier peut être défini pour l'auto-renovation accompagnée du logement (cf. Compagnons bâtisseurs).

## 8. MODALITÉS DE RELOGEMENT

Figure 2, article 3-1

**Proposition habitante** : accompagnement pendant l'état des lieux de sortie, traducteur disponible pour les entretiens, rétractation de 5 ans sur son choix de logement.

Définir les critères prioritaires pour le choix du logement et identifier l'office de logement social et ses quartiers (cf. Echirrolles).

**Références/pistes de réflexion** : à l'Hay-les-Roses : au moins 50% des locataires sont relogés dans du neuf ou du conventionné depuis 5 ans. À Poissy : relogement dans les bâtiments neufs et réhabilités du bailleur. L'amicalité des locataires accompagne les ménages dans l'état des lieux de sortie.

## 9. DÉDOMMAGEMENT EN CAS DE DÉMÉNAGEMENT

Figure 2, article 3-6

**PCN** : la DOOUS assure le démenagement. Aide spécifique pour les cas fragiles.

**Proposition habitante** : dédommager les locataires pour les frais annexes, lister tout ce qui peut être dédommagé. Prise en compte du préjudice moral du relogement.

**Références/pistes de réflexion** : à Albertville : dédommagement en fonction des typologies de logement. À Poissy : remboursement de 765€.