

Foire aux questions

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dans lequel se sont engagées les villes de Villeneuve-Saint-Georges et de Valenton, le Quartier de Nord est voué à être repensé et recomposé afin de retrouver une cohérence urbaine. Pour cela, et comme le stipule le Protocole de Préfiguration, signé le 7 février 2019, il faut permettre la « recomposition urbaine de la cité Sellier et des espaces attenants et affirmer le quartier en tant qu'entrée de ville principale en recomposant une façade active de la RN6 » et donc « a terme de recomposer l'ensemble de la cité Sellier avec 500 logements démolis ».

En amont de la démolition de chaque bâtiment, les locataires de la cité Sellier seront relogés. Afin de vous éclairer sur le relogement, l'OPH vous a préparé une « foire aux questions ». Celle-ci vous apportera des réponses aux questions les plus récurrentes sur le sujet.

Cette foire aux questions est évolutive et pourra être étoffée au fur et à mesure de l'apparition de nouvelles questions. Si vous avez d'autres interrogations, nous vous accueillons au Local qui Sourit durant les permanences tenues par les enquêteurs ou les équipes de l'OPH ; ou vous pouvez également nous envoyer un mail avec vos questions à l'adresse créée à cet effet « npnru@oph94190-vsg.fr ».

A quoi sert l'enquête sociale qui a débuté le 8 avril ?

L'enquête sociale est une étape cruciale et obligatoire pour permettre le relogement avant démolition. Celle-ci a pour objectif d'établir un diagnostic très précis des situations de chaque ménage. Chaque locataire se verra proposer un rendez-vous avec un enquêteur d'environ d'une heure afin de faire part de sa situation (financière, familiale, etc...) et ses souhaits en termes de relogement (typologie, localisation).

Comment et quand l'ordre de démolition des bâtiments sera-t-il défini ?

Afin de définir l'ordre de démolition des différents bâtiments de la cité Sellier, l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges a lancé deux types d'études en parallèle :

- des études techniques – afin de connaître l'état physique des bâtiments
- une enquête sociale – afin de connaître la situation de tous les locataires et leurs souhaits de relogement

Lorsque ces études seront finies, l'OPH, accompagné d'un bureau d'étude, décidera du scénario de démolition le plus pertinent du point de vue technique, social et financier.

Les résultats des différentes études seront donnés fin juin à l'OPH. C'est donc au dernier trimestre 2019 que le projet de démolition sera acté.

Foire aux questions

Quand commencent les 1ers relogements ?

Les premiers ménages relogés seront les locataires qui habitent dans le premier bâtiment qui sera démoli. L'OPH souhaite que les premiers relogements débutent en fin d'année 2019. Ce point est en discussion avec la ville qui pilote le projet.

Pourquoi des familles continuent d'emménager au sein de la résidence Sellier ?

La démolition de la cité Sellier est un projet sur le temps long et les derniers bâtiments seront démolis dans plusieurs années. L'OPH ne connaissant toujours pas l'ordre de démolition, nous continuons à faire vivre notre résidence et à proposer nos logements à la location.

Lorsque le scénario de démolition sera acté, l'Office arrêtera petit à petit les nouveaux emménagements concernés directement par la démolition.

De plus, les nouveaux ménages de la cité Sellier qui n'étaient pas encore locataires durant le temps de l'enquête sociale seront également interrogés sur leurs souhaits de relogement lorsque leur bâtiment sera le prochain à être voué à la démolition.

Comment se déroule un relogement ?

Afin de proposer un relogement dans les meilleures conditions possibles, l'OPH va s'entourer d'une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), professionnels dont le métier consiste à accompagner les locataires dans ce processus.

Lorsque votre bâtiment sera concerné par la démolition, cette MOUS prendra contact avec vous afin de valider les souhaits de relogement énoncés lors de l'enquête sociale et éventuellement actualiser votre dossier administratif.

Ensuite, l'OPH vous proposera un logement qui correspond aux critères demandés à travers un courrier recommandé. Vous aurez ensuite 2 semaines pour visiter le logement et donner votre réponse. La MOUS vous accompagnera dans la visite de ce nouveau logement.

Si le logement vous convient, l'OPH vous délivrera une « convention de projet de relogement ». Au bout de 30 jours, vous pourrez emménager dans votre nouveau logement.

Si le logement ne vous convient pas, vous devrez justifier de votre refus dans un courrier écrit. Afin que les justifications soient valables, vous devrez démontrer que le logement est inadapté à votre situation personnelle ou qu'il ne répond pas aux critères de localisation (c'est-à-dire à la ou les communes) énoncés lors de l'enquête sociale.

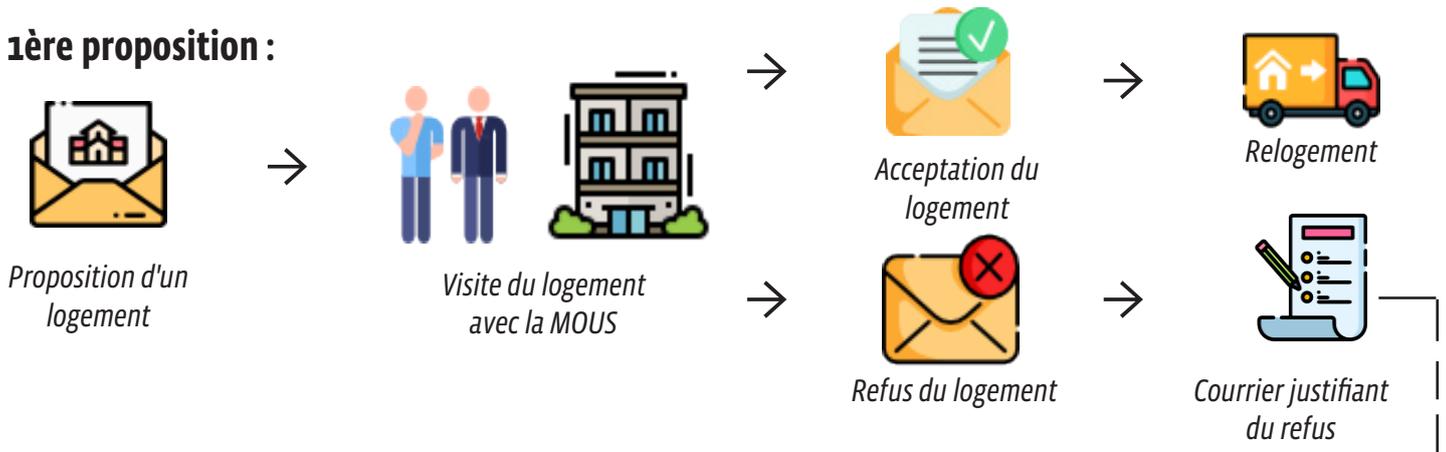
Foire aux questions

L'OPH pourra vous proposer jusqu'à 3 logements en adéquation avec vos demandes et les ressources que vous percevez.

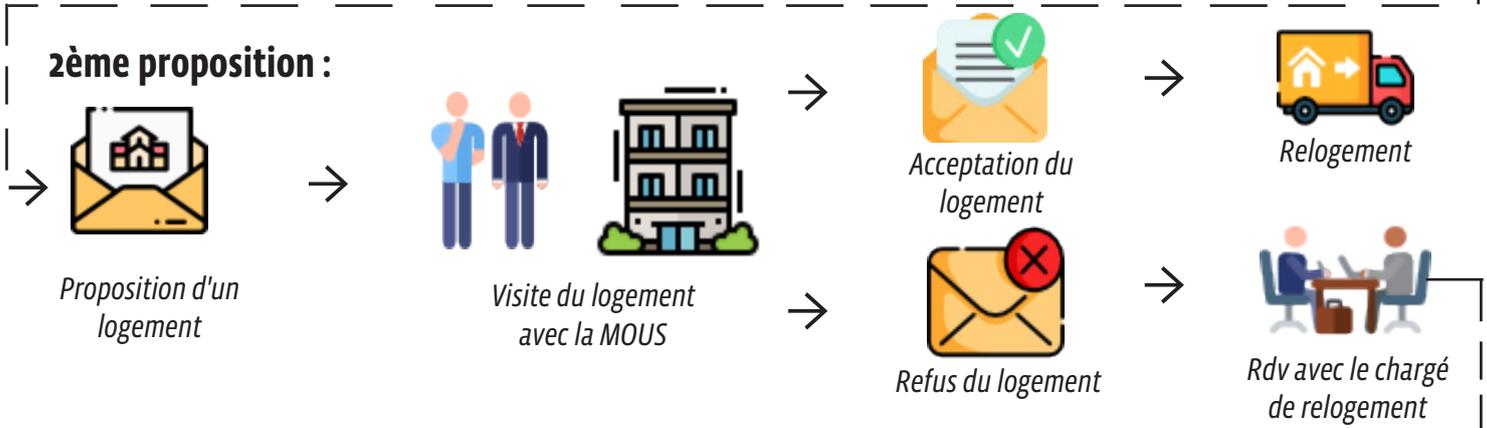
Si vous refusez le deuxième logement, vous serez reçu par le chargé de relogement afin de préciser votre situation et la difficulté à vous proposer un logement en adéquatement.

En cas de refus du 3ème logement, l'OPH n'est plus dans l'obligation de vous proposer un nouveau logement.

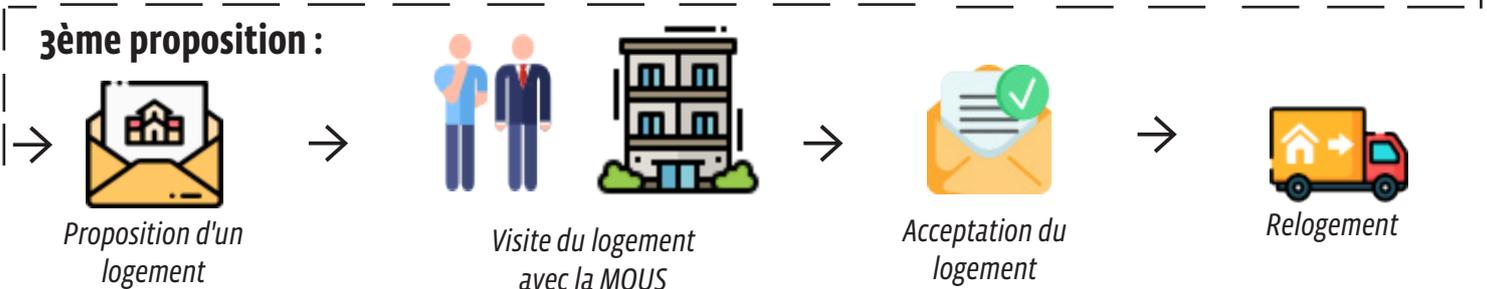
1ère proposition :



2ème proposition :



3ème proposition :



Foire aux questions



Comment sont accompagnés les locataires durant le déménagement ?

Durant le déménagement, la MOUS sera également présente pour vous accompagner et vous aider dans vos démarches administratives (transfert de ligne, ouverture de compte électricité etc...).

Le ménage sera également accompagné dans son déménagement. Pour cela, l'ANRU prévoit une enveloppe financière par ménage (art. 2.1.1 du Règlement de l'ANRU) afin de couvrir les frais générés par le déménagement, l'installation du ménage et l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement.

Quelles sont les possibilités de relogement à Villeneuve-Saint-Georges ?

L'Office possède dans la commune de Villeneuve-Saint-Georges près de 2600 logements. Ces derniers sont répartis dans 4 grands secteurs de la ville :

- le quartier Nord, où se situe la cité Sellier mais également celle de Thimonnier ;
- le secteur Centre, où l'Office détient 4 résidences : HBM, Gabriel Péri, Lamartine et les Tours ;
- le Plateau, avec les cités Bois-Matar, Georges-Sand, Gambetta et Flaubert ;
- le quartier Triage, où existe les cités Paul Bert et les Iles 1.

Parallèlement à l'offre existante, l'Office s'engage dans de la construction neuve afin de compenser les démolitions. L'ensemble immobilier Village en Seine où l'OPH détiendra 93 logements sociaux neufs sera construit à Triage en 2022. Un projet de construction mixte est également en réflexion dans le secteur Centre, à la place de l'ancienne résidence dite « Accueil 1 – Péguy ». De plus, l'OPH travaille actuellement au développement d'opérations neuves en accession sociale sécurisée à la propriété, afin d'offrir aux locataires qui le souhaitent un parcours résidentiel vers l'accession.

Peut-on demander un logement dans une ville en dehors de Villeneuve-Saint-Georges ?

L'OPH possède du patrimoine uniquement sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges. Toutefois, l'Office est en lien avec le territoire du Grand Orly Seine Bièvre et d'autres bailleurs afin de mettre en place une charte de relogement inter-bailleurs. Ce document permettra aux locataires de Sellier d'être relogés s'ils le souhaitent dans les logements de bailleurs sociaux de communes voisines. Ces ménages deviendront alors locataires d'un nouveau bailleur et ne dépendront plus de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

Il est donc essentiel de notifier durant l'entretien de l'enquête sociale vos souhaits de relogement en termes de localisation afin que l'OPH puisse anticiper la demande vers d'autres communes.

Foire aux questions

Comment fonctionne le transfert de dépôt de garantie ?

Le relogement donne lieu à la rupture du bail de votre logement actuel pour la signature du bail de votre nouveau logement.

Dans le cas où vous seriez relogé dans un logement du parc de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, le dépôt de garantie de votre ancien logement sera directement transféré pour votre nouveau logement. Si le dépôt de garantie de ce dernier est plus élevé, il vous sera demandé de verser la différence.

Si vous êtes relogé par un autre bailleur social, l'Office vous rendra le dépôt de garantie que vous aviez versé lors de votre arrivée dans votre logement actuel. Un nouveau dépôt de garantie vous sera alors demandé par votre nouveau bailleur.

Si vous êtes relogé dans le patrimoine de l'OPH :



Nouveau logement au loyer équivalent



Transfert du dépôt de garantie effectué par l'OPH



Nouveau logement au loyer supérieur

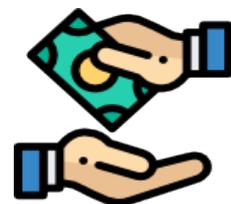


Transfère du dépôt de garantie effectué par l'OPH + versement de la différence par le locataire

Si vous êtes relogé chez un autre bailleur :

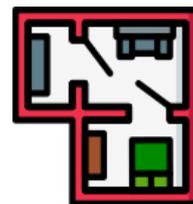


Nouveau logement chez un autre bailleur



L'OPH rembourse le dépôt de garantie au locataire

Foire aux questions



Qu'est-ce que la décohabitation ? Quelle est la procédure pour décohabiter ?

La décohabitation correspond au moment où l'un ou des individus quitte le logement qu'il occupe avec d'autres personnes vers un autre logement.

Dans le cadre du NPNRU et du relogement post-démolition, il est possible de mettre en place des décohabitations d'ascendants ou de descendants directs du titulaire du bail, c'est-à-dire parents ou enfants. Pour cela, il est important de préciser votre projet résidentiel lors de l'enquête sociale.

Afin de se voir proposer un logement, le(s) « décohabitant(s) » devront :

- disposer et justifier de ressources suffisantes - dans le respect des plafonds des logements HLM - pour accéder à un logement autonome.
- justifier de leur présence dans le logement au moment du démarrage de l'enquête sociale (ex : avis d'imposition)

Si ces deux critères sont respectés, le relogement de(s) décohabitant(s) pourra être envisagé. Le processus sera identique à celui du titulaire du bail mais seuls deux logements seront proposés (contrairement aux 3 propositions pour le signataire principal).

Peut-on me proposer un logement avec un loyer plus cher que celui-ci que je paie actuellement ?

Dans le cadre d'une opération de relogement NPNRU, le nouveau logement qui vous sera proposé correspondra à vos ressources actuelles. L'objectif de cette opération étant de vous proposer des logements de meilleure qualité, le nouveau loyer pourra être un peu plus élevé que celui que vous versez aujourd'hui.

Toutefois, il est important de noter que le bailleur vous proposera obligatoirement un logement qui correspond à votre situation financière. Pour cela, l'OPH calculera votre taux d'effort (rapport entre vos dépenses liées à l'habitation et vos ressources - arrêté du 10 mars 2011) afin de vous proposer un logement qui correspond à votre situation. Ainsi, votre taux d'effort ne dépassera pas les 30%.

J'ai une dette liée à mon logement actuel, comment le relogement va-t-il se passer pour moi ?

Le relogement est un processus individuel étudié au cas par cas selon la situation de chaque ménage.

Toutefois, il est important de rappeler que si votre situation d'endettement a fait l'objet d'un jugement, le plan d'apurement qui vous a été imposé pour régler celle-ci reste effectif même lorsque vous serez relogé, que ce soit au sein du parc de l'OPH ou d'un autre bailleur.

Foire aux questions

Si votre situation n'a pas encore fait l'objet d'une procédure contentieuse, il est important de se signaler afin de mettre en place un plan d'apurement à l'amiable pour faciliter le recouvrement de votre dette et ainsi éviter la mise en place d'actions de justice.

Pour joindre le service précontentieux : Mme Tordjeman - 01 43 89 98 98

Je vis dans un logement avec des chambres en plus par rapport aux nombres d'occupants, va-t-on me reloger dans un logement avec autant de pièces ?

Si vous vivez dans un logement social avec un nombre de pièces habitables (chambres + salon) supérieur de plus de un au nombre d'occupants notifié sur le bail, la loi vous considère en situation de « sous-occupation » (CCH, art. L. 621-2). Cela signifie que vous occupez un logement trop grand pour la taille de votre ménage puisque vous disposez de plus d'une pièce à vivre en plus.

Dans le cadre du NPNRU, le bailleur se doit de proposer un logement qui respecte la loi Egalité et Citoyenneté et ne pourra donc pas vous proposer un logement qui vous met en situation de sous-occupation.

Toutefois, afin de vous proposer un parcours positif, le bailleur cherchera à vous proposer un logement en adéquation avec votre profil actuel.

A l'inverse, si vous vous trouvez dans une situation de « sur-occupation » - c'est-à-dire qu'il y a plus d'occupants que de pièces habitables - le bailleur devra, dans le respect de la loi Egalité et Citoyenneté, vous proposer un logement qui correspond à la taille de votre ménage.

Type de logement	Sous-occupation	Occupation normale	Sur-occupation
F1		de 1 à 2	+ de 2
F2		de 1 à 3	+ de 4
F3	1	de 2 à 4	+ de 5
F4	2	de 3 à 5	+ de 6

Ce tableau n'est pas exhaustif et certaines situations peuvent varier selon l'âge et le sexe des enfants.

D'autres questions ? Envoyez les nous à l'adresse de l'équipe NPNRU de l'OPH "npnru@oph94190-vsg.fr".

L'équipe NPNRU :

Cheffe de projet - Camille Chastagnol - 01 43 89 78 62

Chargée de relogement - Alice Cantin - 01 43 89 93 93

Chargée de gestion urbaine de proximité - Vanille Laroche - 06 11 07 49 94