



ville de Rillieux-la-Pape

communauté urbaine

**GRAND LYON**



# **Grand Projet de Ville de Rillieux-la-Pape**

## Opération de Renouvellement Urbain Quartiers Velette et Semailles

# **PROTOCOLE RELOGEMENT**

**fixant les modalités de mise en œuvre des relogements**

Entre :  
L'Etat  
La Communauté Urbaine de Lyon  
La Ville de Rillieux la Pape  
Le Conseil Général  
L'OPAC de l'Ain  
SEMCODA  
ERILIA  
SCIC Habitat Rhône Alpes  
OPAC du RHÔNE  
CIL



# ***SOMMAIRE***

PREAMBULE: ENJEU DU PROTOCOLE

LE RELOGEMENT DES MENAGES : PROCESSUS ET SUIVI DES RELOGEMENTS

*Phase 1 : Connaissance des ménages : Diagnostic social*

*Phase 2 : Le relogement*

1 - Les conditions du relogement

1.1 - Un groupe technique de suivi du relogement

1.2 - Un groupe de relogement inter-bailleurs

2. - Les règles d'attribution de logement à l'échelle de la Ville de Rillieux-la-Pape

3. - Les structures d'attribution

3.1 - La commission d'attribution logement de chaque bailleur

3.2 - Structure inter-bailleurs : La bourse au logement



## **PREAMBULE: ENJEU DU PROTOCOLE**

La Ville Nouvelle de Rillieux-la-Pape par sa conception d'origine, son échelle, sa morphologie urbaine et sa proportion de logements collectifs ne s'intègre pas au reste de la ville de Rillieux-la-Pape et « constitue un monde à part ».

La Ville Nouvelle compte (RGP/INSEE 1999) 7 355 logements dont 5 071 logements sociaux (soit 73%).

Le grand ensemble de Rillieux-la-Pape est le dernier réalisé dans l'agglomération. Les difficultés sont en conséquence nées avec un certain décalage par rapport aux autres.

De la Ville Nouvelle se dégage une impression favorable : topographie, espaces verts, voirie, donnent le sentiment d'une bonne qualité urbaine et paysagère. Cela conduit, au cours des deux dernières décennies à considérer que Rillieux-la-Pape ne nécessitait pas les mêmes interventions lourdes que les autres sites.

Au cours des 10 dernières années, les travaux conduits ont apporté des réponses aux différents problèmes diagnostiqués :

- Amélioration du centre (place maréchal Juin), structuration de la voie principale (avenue de l'Europe).
- Réhabilitation des logements, comme des espaces publics (voiries, places, création des squares...).
- Hiérarchisation des voies, ouverture des quartiers enclavés.

La ville de Rillieux-la-Pape, en accord avec ses partenaires, a souhaité franchir une nouvelle étape avec une vision à plus long terme de l'évolution de la ville nouvelle. C'est pourquoi une mission d'AMO « stratégie urbaine » a été confiée en septembre 2002 à l'Atelier de la Gère pour définir un projet urbain global pour la Ville Nouvelle et permettre une accroche avec le reste du territoire communal.

Les orientations stratégiques du projet urbain :

- Affirmer le positionnement de Rillieux-la-Pape et de la Ville Nouvelle comme pôle de développement Est du plateau Nord
  - sur le plan économique avec la ZFU
  - sur le plan commercial (renforcement pôle Bottet/ Verchères)
  - sur le plan habitat , avec le renouvellement urbain des quartiers Semailles/ Velette et le nouveau quartier des balcons de Sermenaz.
- Créer des conditions favorables à l'émergence d'une centralité forte et attractive entre le centre commercial Bottet et le Bourg de Rillieux et d'une centralité de quartier à la Velette.
- Favoriser une meilleure intégration de la Ville Nouvelle dans l'agglomération Rilliarde.



ville de Rillieux-la-Pape

communauté urbaine

**GRAND LYON**



Le programme d'actions qui découle des orientations stratégiques du projet urbain du GPV comprend pour **son volet habitat** :

Deux opérations de renouvellement urbain aux Semailles avec la démolition de **74 logements** (5, 7, 9, 11 avenue des Nations et 89 avenue de l'Europe ) et **126 logements** (Tours 8 et 10) à la Velette.

Concernant les démolitions, **93 familles devant bénéficier du relogement** (18 mars 2005):

- 87 familles actuellement locataires,
- 2 familles hébergées,
- 4 demandes de décohabitations.

Ce projet s'accompagne également d'une programme de réhabilitation (quartiers Ravel, Semailles et Bottet) et la perspective d'une reconstitution de l'offre liée aux démolitions (100 logements)

**Le présent protocole a donc pour objectif d'assurer la bonne mise en œuvre, et selon le calendrier souhaité, de cette phase de relogement et de démolition.**

**Il s'agit de définir et afficher les « règles du jeu » entre les différents acteurs concernés : les bailleurs : OPAC de l'Ain, SEMCODA, ERILIA, l'OPAC du Rhône et la SCIC Habitat Rhône-Alpes, L'Etat, la Ville de Rillieux-la-Pape, le Conseil Général, le Grand Lyon ainsi que les réservataires, sachant que la réussite du projet urbain est largement conditionnée à la bonne qualité du partenariat entre ces acteurs.**

**L'objectif des partenaires est d'aboutir au relogement de l'ensemble des familles d'ici la fin de l'année 2006 et de satisfaire au mieux la demande des ménages.**



ville de Rillieux-la-Pape

communauté urbaine

GRANDLYON



## LE RELOGEMENT DES MENAGES : PROCESSUS ET SUIVI DES RELOGEMENTS

L'OPAC de l'Ain assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de démolition sur les quartiers Velette et Semailles, ainsi que le relogement opérationnel des familles concernées.

**Durant la première phase de recueil d'information**, l'OPAC de l'Ain a missionné le bureau d'étude Habitat et Territoire Conseil pour assurer la Maîtrise d'Oeuvre Sociale du diagnostic social.

Habitat et Territoire Conseil s'est associé pour une meilleure connaissance des ménages avec les bureaux d'études EOH'S Polygones qui a rencontré les ménages à leur domicile, ainsi qu'à Habitat et Humanisme Rhône qui a pu rencontrer les familles repérées comme les plus en difficultés.

**Concernant la deuxième phase**, le service Pôle Renouvellement Urbain et Patrimonial de l'OPAC de l'Ain, en collaboration avec l'agence, assurera la mise en œuvre des relogements.

Il sera également important que les familles identifiées et rencontrées par Habitat et Humanisme Rhône puissent bénéficier d'un accompagnement social adapté dès le début et tout au long du processus de relogement (estimation prévisionnelle fixée à 20 familles).



## **Phase 1 : Connaissance des ménages : Diagnostic social**

Préalablement aux relogements, l'OPAC de l'Ain a établi un diagnostic socio-résidentiel sur l'ensemble des quartiers de renouvellement urbain SEMAILLES-VELETTE.

En complément, l'OPAC de l'Ain a missionné en septembre 2004 un prestataire (Habitat Territoires Conseil) qui a rencontré individuellement chaque occupant des immeubles à démolir de novembre à décembre 2004 afin d'établir un **diagnostic social détaillé** présenté en fin janvier et début février 2005.

### **Rappel des données du diagnostic social :**

**82 familles** rencontrées par la MOS en décembre 2004

#### **⇒ Structure des ménages :**

- 57% des ménages sont des couples
- 21% de personnes seules
- 13% de familles monoparentales
- 65% des ménages ont des enfants (32% ont 3 enfants et plus, 22 % des enfants ont plus de 21 ans)

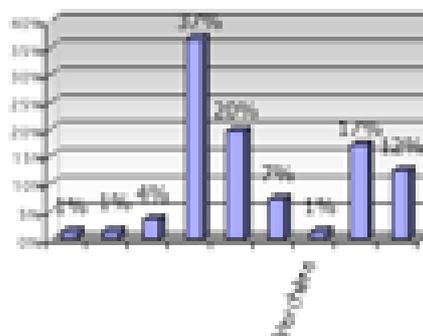
#### **⇒ Situation socio-économique :**

- 44 % des ménages comptent au moins un actif
- 23% des chefs de ménages sont retraités
- 10% des ressources sont composées de RMI et/ou pension invalidité

#### **⇒ Eléments d'occupation :**

50 % des familles habitent ces quartiers depuis + de 20 ans :  
Les familles occupent leur logement depuis 10 ans en moyenne.

**Souhait de relogement (1er choix)**



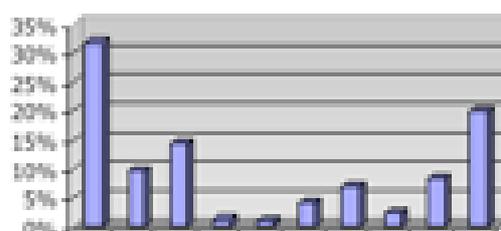


### Rappel des données de l'Observatoire de la demande 2003 :

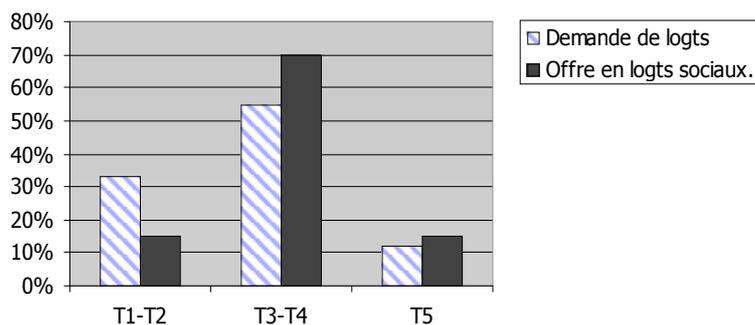
⇒ **Nombre de demandeurs :**

1 563 ménages sont demandeurs d'un logements social sur Rillieux-la-Pape

Demandes exprimées par quartier



Comparaison offre de logements/types demandés

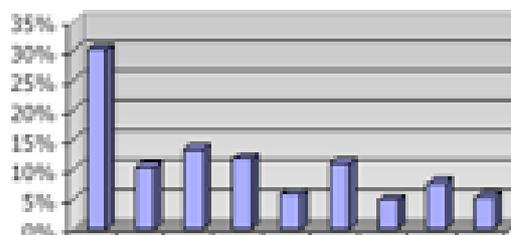


### Rappel des données de l'Observatoire des flux 2003 :

⇒ **Nombre de ménages entrants :**

527 emménagements sur Rillieux la Pape

Emménagements par quartier



⇒ **La mobilité au 01/01/05 :**

Taux d'entrées 9,8% et Taux de sorties 8,5%



ville de Rillieux-la-Pape

COMMUNAUTÉ URBAINE

GRANDLYON



Ce diagnostic social détaillé a permis, sur le mois de février 2005, d'élaborer **un plan de relogement** et **un schéma d'accompagnement social** des familles à reloger (en particulier pour les ménages en difficultés particulières : troubles psychologiques, situation économique, situations familiales, difficultés avec leur environnement).

L'OPAC de l'Ain a également rencontré au cours de permanences sur le site les autres locataires, afin de repérer leurs usages sur le fonctionnement des bâtiments OPAC non démolis et leurs souhaits de mutation.

Le diagnostic socio-résidentiel et les propositions du plan de relogement ont été présentés aux partenaires et financeurs des opérations de démolition. Ces différents partenaires ont, avant le démarrage des enquêtes, été informés de la démarche proposée afin de la coordonner à la communication générale sur l'avancement de projet urbain.



## **Phase 2 : Le relogement**

En phase de relogement, l'OPAC de l'Ain mettra en place une équipe de relogement et d'accompagnement social interne chargée du suivi des ménages (accueil des locataires, traduction des besoins, étude des loyers et ressources...). Madame MERMET sera l'interlocutrice principale (chargée d'accompagnement social des relogements).

Au siège de l'OPAC de l'Ain :

- **Un responsable de projet du pôle renouvellement urbain** et patrimonial assure le pilotage de l'opération de relogement et le suivi de l'ensemble du processus,
- **Un chargé d'accompagnement social des relogements** qui aura pour missions :
  - d'aider les familles dans la reformulation de leurs souhaits. Les locataires peuvent le rencontrer à l'occasion des permanences tenues à l'agence de l'OPAC de l'Ain ou sur rendez-vous
  - de réaliser le rapprochement entre l'offre et la demande en étroite coordination avec les chargés de clientèle de l'agence.
  - Suivre les relogements intégrant la mise en place de la contractualisation entre le bailleur et le locataire

A l'agence de l'OPAC de l'Ain :

- **Le responsable d'agence** assurera le suivi de l'équipe de proximité
- **Des chargés de clientèle de l'agence**, connus des familles, les reçoivent au quotidien pour répondre à l'ensemble des questions posées. Le fonctionnement en binôme permet d'assurer une continuité dans l'accueil.
- **Le chargé de secteur technique** polyvalent (champ technique) : interlocuteur technique des locataires, il est chargé de la définition des travaux concernant le logement proposé. Il est en lien avec les chargés de secteur de l'ensemble du patrimoine et peut les mobiliser.
- **La conseillère en Economie Sociale et Familiale** intervient autant que de besoin en tant que personne ressource.

La phase relogement concerne, au 18 mars 2005, 93 familles (dont 2 familles hébergées et 4 demandes de décohabitations).

Une **communication permanente sera réalisée tout au long du processus** de relogement en relation avec la communication générale sur l'avancement du projet urbain.

Un état d'avancement des opérations de relogement sera produit régulièrement, sous la forme notamment d'un **tableau de bord** (voir annexe).



## 1. – Les conditions du relogement

- Porter une attention particulière aux situations complexes ou bloquées : **prévoir un accompagnement social renforcé** pour reloger les familles en difficulté dans des conditions satisfaisantes et solliciter éventuellement la charte d'agglomération des familles difficiles à reloger
- Assurer la transparence des attributions entre bailleurs et commune.
- Proposer des logements, en bon état d'habitabilité, répondant aux besoins des personnes à reloger, à un niveau de **loyer et de charge conformes et adaptés** aux possibilités financières en fonction **des sites**.
- Présenter jusqu'à **trois propositions** de relogement au cours de la phase de relogement, accompagnées d'une visite des logements concernés.
- Proposer **une convention individuelle** à chaque locataire une fois le logement accepté intégrant :
  - La prise en charge des frais de déménagement,
  - la prise en charge des frais d'entrée dans le nouveau logement : compteur EDF-GDF, France Télécom, Poste...
  - la signature d'un nouveau bail avec transfert du dépôt de garantie et sans réparation facturée pour l'ancien logement.
  - La liste des travaux éventuels à réaliser dans le logement d'accueil

ABC HLM se chargera de formaliser les conventions inter-bailleurs fixant les modalités de prise en compte des frais par chacune des parties.



## 1.1 - Un groupe technique de suivi du relogement

### Pilotage

L'OPAC de l'Ain organisera et réalisera le **compte rendu** de chaque groupe de suivi de relogement.

### Fréquences

L'OPAC de l'Ain organisera **chaque mois** le groupe technique de suivi du relogement avec comme document support le **tableau de bord** de suivi actualisé et informera régulièrement la ville par fax de chaque proposition de relogement effectuée.

### Les membres de ce groupe

Ville (Service logement, Cadre de vie, CCAS)  
DDE,  
SIAL,  
Communauté Urbaine de Lyon  
CAF,  
Conseil Général,  
OPAC de l'Ain  
Les agents de développement GPV

### Les objectifs :

- Valider une méthode de relogement au vu des résultats du diagnostic social.
- Etat d'avancement de l'opération de relogement.
- Partager les situations complexes ou bloquées.
- Analyser la situation géographique des logements avant proposition aux locataires.
- Choix des dossiers à orienter en Bourse au logement pour les familles en difficulté.
- Faire toute observation en vue de la bonne réalisation de l'opération, dans le respect des droits des locataires.



## 1.2 - Un groupe de relogement inter-bailleurs

### Le Pilotage

Le groupe de relogement inter-bailleurs sera **piloté par la conseillère municipale chargée du logement de la ville de Rillieux-la Pape.**

Le **Grand Projet de Ville** en assurera l'organisation, ainsi que la rédaction des comptes rendus.

### La périodicité

Le groupe constitué se réunira **chaque trimestre** et autant que de besoin en remplacement des groupes techniques de suivi des relogements.

### Les membres du groupe de relogement inter-bailleurs

Ville (Service logement, Cadre de vie, CCAS)

DDE,

SIAL,

Communauté Urbaine de Lyon

CAF,

Conseil Général du Rhône,

OPAC de l'Ain

SEMCODA,

ERILIA,

OPAC du Rhône,

SCIC Habitat,

CIL de Lyon,

CILOR

Autres réservataires concernés selon les besoins

### Les objectifs

- Valider une méthode de relogement au vu des résultats du diagnostic social.
- Partager l'état d'avancement global à l'échelle de la ville nouvelle.
- Favoriser l'échange et les solutions inter-bailleurs.
- Assurer la cohérence globale des relogements et du projet urbain



## 2. - Les règles d'attribution de logement à l'échelle de la Ville de Rillieux-la-Pape

Afin de reloger en deux ans les **87 ménages** occupant les immeubles et allées vouées à la démolition, des règles précises de relogement et d'attribution doivent être mises en place y compris pour les 2 familles hébergées et les 4 demandes de décohabitation.

Globalement, l'attribution des logements visera à :

- **Garantir un équilibre de peuplement par bâtiment et par allée. Assurer une politique d'attribution équilibrée**, permettant une meilleure mixité sociale et des décohabitations éventuelles.
- **Dès les logements disponibles, l'OPAC de l'Ain proposera les logements adaptés aux familles** concernées par la démolition.  
L'examen au cas par cas des autres demandes non concernées par la démolition devra se poursuivre.

L'OPAC du Rhône, la SEMCODA et la SCIC Habitat s'engagent à faire part de leur disponibilité sur la base des demandes des familles communiquées par l'OPAC de l'Ain.

ERILIA, concernée actuellement par un projet de démolition sur son propre patrimoine situé dans une autre commune, proposera en priorité les logements disponibles à ses locataires concernés par le relogement. Il fera part de ses disponibilités dans un 2<sup>ème</sup> temps à l'OPAC de l'Ain.

- **Proposer des logements « réservés »**. Les bailleurs transmettront en complément de chaque **dédite de logements sollicités, une demande de mise à disposition** liée à l'opération de renouvellement urbain.
- **Proposer en tenant compte de la situation économique des ménages, les logements neufs** construits au titre de la reconstitution des logements démolis.  
**En cas de relogement transitoire**, si les constructions neuves ne sont pas achevées, une clause de prise en charges des frais d'un deuxième déménagement sera intégrée à la convention individuelle.
- **Les bailleurs sollicités et ne disposant pas de patrimoine sur la commune** de Rillieux-la-Pape intégreront également les priorités liées aux relogements des familles concernées par les démolitions et définiront les moyens entre eux.



### 3. - Les structures d'attribution

Plusieurs structures s'appuyant sur l'organisation actuelle seront sollicitées pour mettre en œuvre le processus de relogement.

#### 3.1 - La commission d'attribution logement de chaque bailleur

- **Attribuer les logements disponibles aux ménages** concernés par la démolition en accord avec la Mairie et le groupe technique de relogement.
- Face à cette priorité, **analyser la situation des ménages non concernés par la démolition** au cas par cas.

#### 3.2 - Structure inter-bailleurs : La bourse au logement

- Etudier collégalement **les dossiers des ménages en situations complexes ou bloquées** identifiés dans le cadre de relogement
- Proposer, si nécessaire, la réalisation d'un suivi **par un accompagnement social renforcé**.

Cette commission pourra consacrer un temps spécifique relogement pour les situations les plus difficiles

Ce groupe partenarial, après validation d'un processus de relogement, favorisera les échanges et les solutions de relogement entre les différents bailleurs.



ville de Rillieux-la-Pape

COMMUNAUTÉ URBAINE

**GRAND LYON**



**Fait à Rillieux-la-Pape,  
Le 7 juin 2005**

Pour l'ETAT,  
Monsieur le Préfet

Pour la Ville de Rillieux-la-Pape  
Monsieur le Maire.

Pour La Communauté Urbaine de Lyon,  
Monsieur le Président.

Pour le CONSEIL GENERAL du Rhône,  
Monsieur le Président

Pour la SEMCODA  
Monsieur le Directeur.

Pour l'OPAC de l'Ain  
Monsieur le Directeur.

Pour l'OPAC du Rhône  
Monsieur le Directeur.

Pour ERILIA  
Monsieur le Directeur

Pour SCIC Habitat Rhône-Alpes  
Monsieur le Directeur.

Pour la Caisse Interprofessionnelle du Logement  
Monsieur le Directeur Général