

LE GROUPE ALLIADE...

Identité

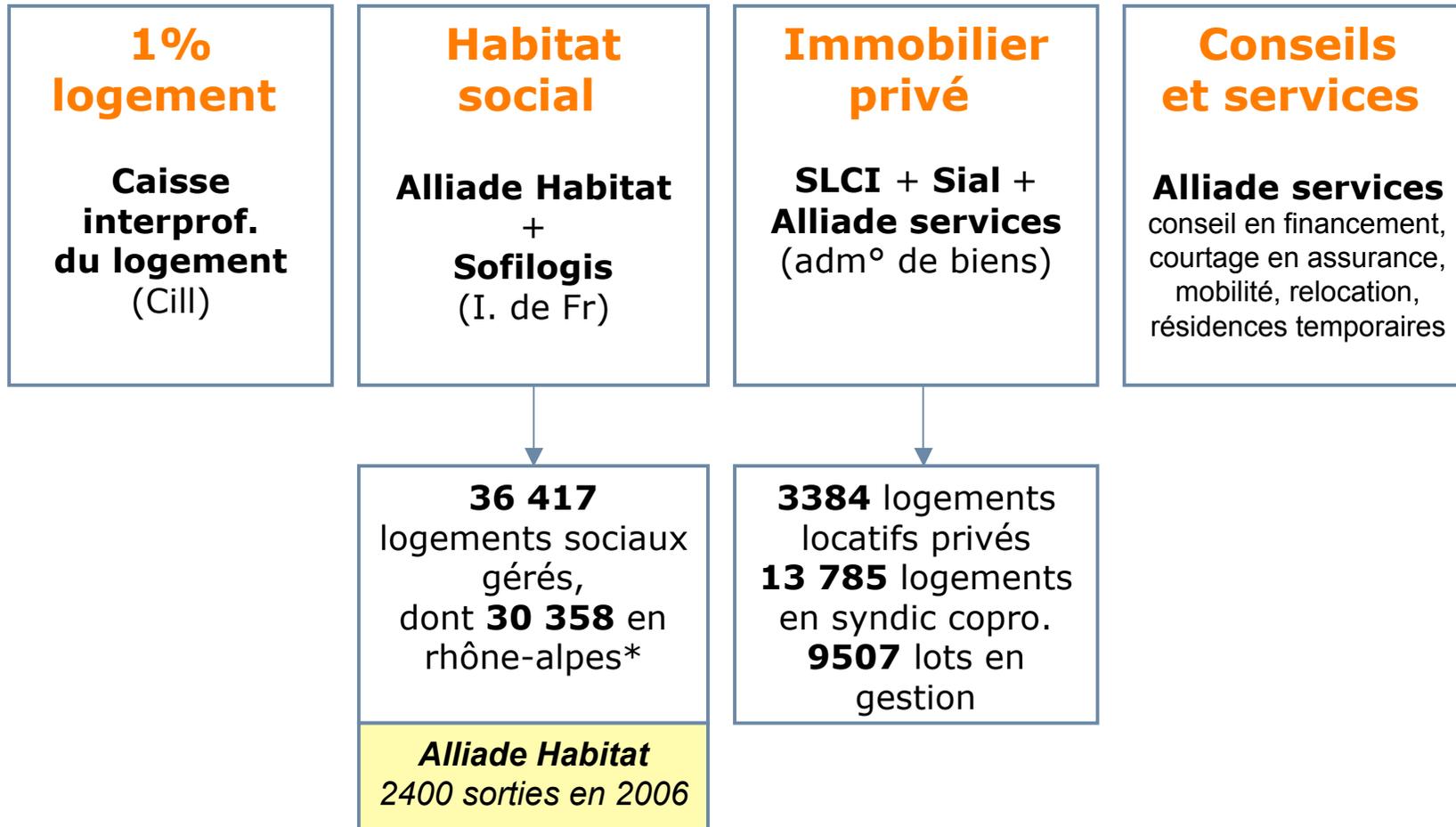
Le groupe Alliage fédère, sous une identité commune, la Caisse Interprofessionnelle du Logement de Lyon (CILL – 1% logement) et l'ensemble de ses filiales immobilières intervenant dans les domaines :

- du logement social,
- de l'immobilier privé,
- des services pour favoriser la mobilité résidentielle de ses clients.



LE GROUPE ALLIADE...

Activités



* Environ 50% de logements réservés (1% = 23% ; Etat = 13% ; collectivités = 9%...)

LE RELOGEMENT...

Trois entrées principales

En interne

⇒ *La réhabilitation « lourde »* ⇒ *relogement provisoire (« tiroir »)*

⇒ *La démolition* ⇒ *relogement pérenne*

Cf. Renouvellement urbain

Cf. Acquisition en vue de démolition/reconstruction

En interbailleurs

⇒ *La démolition liée au renouvellement urbain* ⇒ *relogement pérenne*



LE RELOGEMENT...

Une pratique ancienne

Réhabilitation – relogement tiroir

⇒ Patrimoine années 30 :

Bourbonnais, Dargoire, S. Apollinaire, (Lyon 9°) ;
A. France (Saint Fons)...

Fin des années 90

Démolition

⇒ Les Minguettes / Monmousseau

1ers relogements début a. 90

40 ménages en 2000

⇒ Givors / Les Vernes

34 ménages en 2000

⇒ Clermont Ferrand / Champratel

77 ménages en 2000

Une gestion en interne (Cf. Maîtrise d'Oeuvre Sociale)

(sauf Clermont Fd – Logidôme)

Un contexte de marché de l'habitat « détendu »



LE RELOGEMENT...

Une nouvelle dimension liée au renouvellement urbain

Vaulx-en-Velin - Mas du Taureau / Pré de l'Herpe :

965 logements voués à démolition – 356 ménages à reloger

Bron – Caravelle / Terrailon :

101 logements voués à démolition – 64 ménages à reloger

Saint-Etienne – Dame Blanche :

157 logements voués à démolition – 66 ménages à reloger

Saint-Etienne – Séverine :

99 logements voués à démolition – 68 ménages à reloger

Clermont-Ferrand - Champratel :

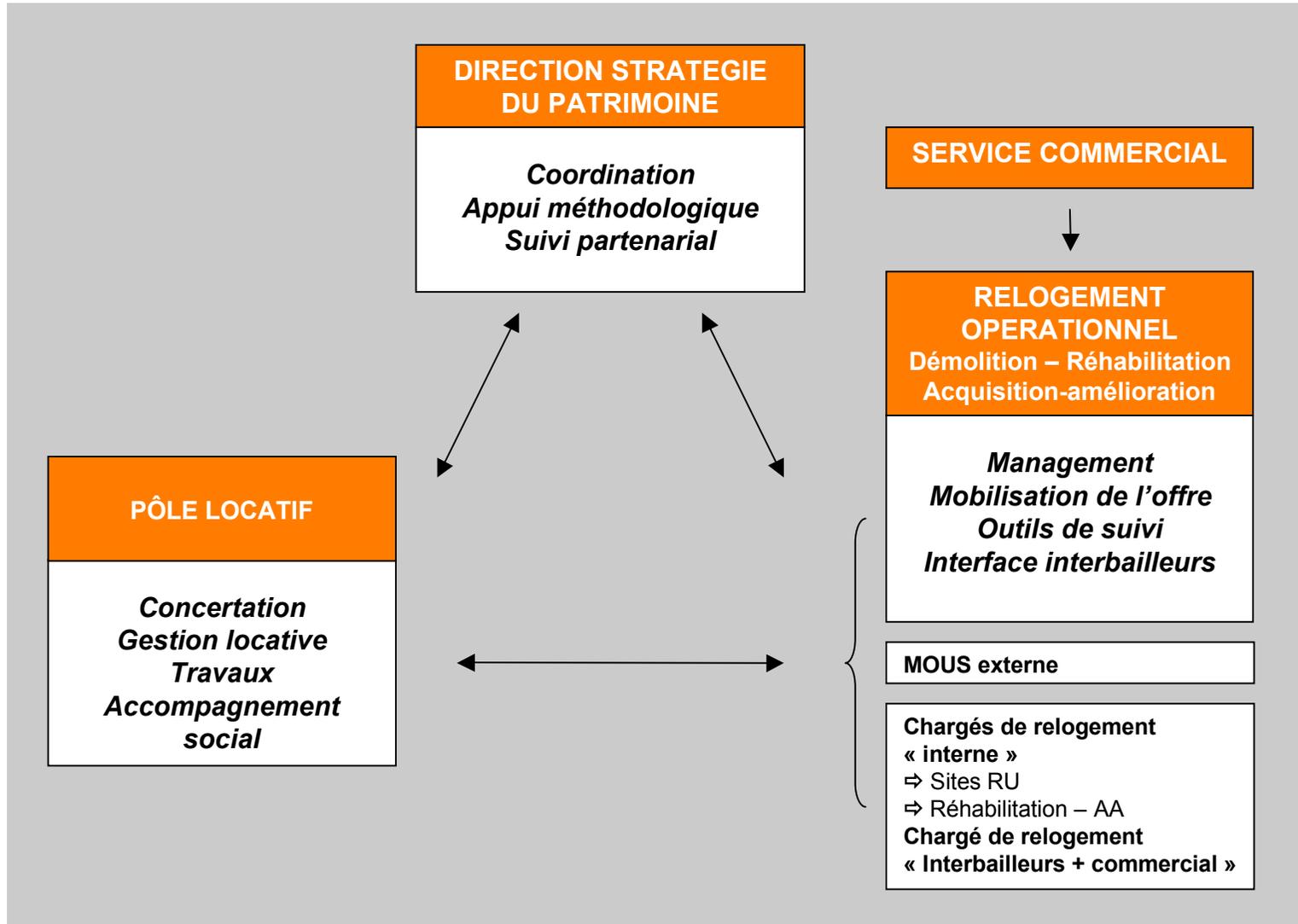
142 logements voués à démolition – 92 ménages à reloger

En 5 ans : **646 ménages à reloger**
⇒ **soit théoriquement 11 % des capacités**
d'attributions annuelles, hors réservation



LE RELOGEMENT...

Cadre opérationnel



LE RELOGEMENT...

Conduite de projet

Un socle commun :

⇒ *Un positionnement partenarial*

Inscription dans les dispositifs locaux

⇒ *Un accompagnement individualisé, dans la durée*

Un référent ⇒ le chargé de relogement (info., accompagnement et suivi personnalisé).

⇒ *Une présence de proximité*

Des réunions publiques aux moments clés du projet, des permanences sur site, des espaces d'échanges spécifiques.

⇒ *Des modalités de relogement précises*

Réalisation d'un Guide du relogement



LE RELOGEMENT...

Conduite de projet

Une méthodologie « empirique » :

⇒ *Un diagnostic individualisé, au plus près des besoins des ménages*

- Une grille d'entretien validée par les partenaires
- Un entretien à domicile, ou à défaut à la permanence relogement
- Une prise en compte la plus transversale possible de la situation et des besoins des ménages (/ logement, accompagnement...)
- La consignation des données sous forme de fiches individuelles et de tableau synthétique (outils de travail du chargé de relogement)
- Un échange avec les travailleurs sociaux



LE RELOGEMENT...

Conduite de projet

⇒ *Un Plan de Relogement synthétique et prospectif*

- Une confrontation des besoins exprimés et de l'offre mobilisable
- Une mise en avant des enjeux spécifiques (logement adapté, accompagnement renforcé...)
- La définition d'une stratégie partenariale :
 - de mobilisation et de développement de l'offre
 - d'accompagnement social
 - de suivi
- Une actualisation dans le temps
- Une validation politique (cf. Protocole...)



LE RELOGEMENT...

Conduite de projet

⇒ *Un accompagnement social en lien avec les dispositifs de droit commun*

- Le chargé de relogement assure l'accompagnement au relogement et fait le lien avec les instances compétentes sur des problématiques spécifiques :
 - en direct avec les travailleurs sociaux
 - via les groupes de suivi social
- Le chargé de relogement établit les passerelles en cas de relogement hors site



LE RELOGEMENT...

Conduite de projet

⇒ *Un suivi post relogement*

- Le chargé de relogement contacte le ménage suite à son emménagement
- En cas d'accompagnement social, le chargé de relogement fait le lien avec les travailleurs sociaux

⇒ *Une enquête de satisfaction*

- Principe d'externalisation
- Réalisation en continu préconisée afin de recalibrer le dispositif le cas échéant



LE RELOGEMENT...

Conduite de projet

⇒ *Des outils de synthèse et de suivi harmonisé*

- Tableau de bord (// outils partenariaux)
- Fiche individuelle par ménage
- Synoptique (cf. identification des allées prioritaires, sécurisation, contrats d'entretien et de maintenance...)



LE RELOGEMENT...

Conduite de projet

Une mise en oeuvre modulable et perfectible, en fonction :

⇒ ***Du contexte de l'opération***

Complexité ; historique ; contraintes spécifiques (cf. mobilisation de l'offre...)

⇒ ***Du cadre partenarial***

Structuration inter-bailleurs ; dispositif partenarial

⇒ ***Des ressources internes***

Equipe opérationnelle mobilisable



LE RELOGEMENT...

Conduite de projet

Plusieurs options :

⇒ *Diagnostic et relogement en interne*

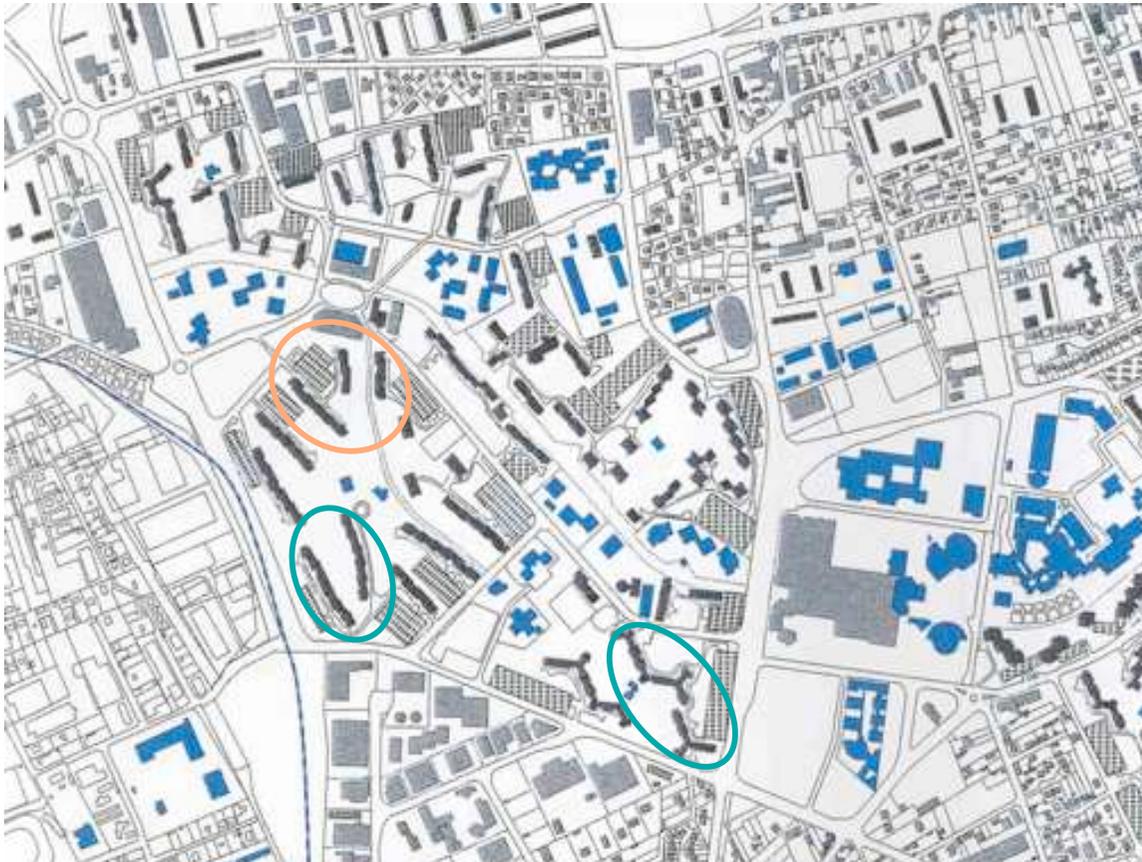
⇒ *Diagnostic en externe et relogement en interne*

⇒ *Diagnostic et relogement en externe*



Le relogement

Vaulx-en-Velin – Mas du Taureau – Pré de l'Herpe



1ère phase : 2004/2008

Mont Pilat = 200 logts

F. Ponge = 105 logts

G. Bachelard = 153 logts

La Luère = 108 logts

► 390 relogements

2ème phase : 2008/2011

Echarmeaux 1 = 182 logts

Echarmeaux 2 = 93 logts

La luère = 124 logts

► 344 relogements

Le relogement

Vaulx-en-Velin – Mas du Taureau – Pré de l'Herpe

Éléments de contexte

⇒ Un projet d'envergure

1ère phase = 490 ménages à reloger et 720 logements à démolir

2ème phase = 344 ménages à reloger et 399 logements à démolir

⇒ Une dimension partenariale forte

- Une coordination interbailleurs (chargée de mission)
- Un groupe technique relogement (Etat ; Ville ; Gd Lyon ; bailleurs...)
- Un groupe de suivi social



Le relogement

Vaulx-en-Velin – Mas du Taureau – Pré de l'Herpe

Conduite de projet

⇒ Diagnostic social

Recours à un prestataire extérieur

⇒ Accompagnement au relogement

Mobilisation de deux chargées de relogement en interne

⇒ Accompagnement social

Groupe de suivi social

Recours à un prestataire pour un accompagnement social spécifique

⇒ Suivi post relogement

Contact par les chargés de relogement + visite à domicile le cas échéant

⇒ Evaluation

Enquête de satisfaction réalisée en deux vagues



Le relogement

Vaulx-en-Velin – Mas du Taureau – Pré de l'Herpe

Capitalisation

- + Efficacité accrue du fait de la structuration interbailleurs (harmonisation des pratiques, protocole interbailleurs, référent identifié...) et du cadre partenarial
- + Rôle clé du groupe de suivi social
- Articulation difficile entre la phase diagnostic et la phase relogement
- Difficulté à stabiliser les équipes sur des périodes longues



Le relogement

Saint-Etienne - Séverine



2006/2007

Séverine = 99 logts

► 66 relogements

Le relogement

Saint-Etienne - Séverine

Éléments de contexte

⇒ Une ancienne cité d'urgence, à la périphérie de la Ville

- Une durée de vie limitée dans le temps
- Des situations fragiles nécessitant un accompagnement renforcé
- Des parcours résidentiels bloqués

⇒ Une situation d'enclavement et un bâti inadapté

- Un groupe isolé
- Un patrimoine « en bout de course »

⇒ Une conduite de projet définie en partenariat

- Un groupe technique partenarial à l'origine du diagnostic et du projet
- Le choix concerté d'une M.O.U.S. relogement (cahier des charges, consultation...)



Le relogement

Saint-Etienne - Séverine

Conduite de projet

⇒ M.O.U.S. relogement

Suivi :

groupe technique partenarial

articulation avec la commission relogement Ville

Conduite des relogements : une directrice de mission

une chargée de relogement

un animateur Groupe de paroles

et... un référent Alliade Habitat

⇒ Accompagnement social

Interface chargée de relogement – travailleurs sociaux le cas échéant

Structuration dans le cadre de la commission relogement Ville

⇒ Suivi post relogement

Contact par la chargée de relogement + visite à domicile le cas échéant

⇒ Evaluation

Enquête de satisfaction



Le relogement

Saint-Etienne - Séverine

Capitalisation

- + Neutralité vis-à-vis des habitants et des partenaires
- + Continuité du référent pour les habitants
- + Transfert de compétences en interne

Condition de réussite :

Mettre en place une équipe projet en interne et mobiliser un référent technique



Le relogement

Clermont-Ferrand - Champratel



2006/2007

Les Grands Champs = 142 logts

► **97 relogements**

Le relogement

Clermont-Ferrand - Champratel

Éléments de contexte

⇒ Démolition de l'unique patrimoine Alliade Habitat

⇒ Définition d'une stratégie relogement dans le cadre interbailleurs

- Une Protocole relogement avec les associations de locataires
- Un Protocole relogement inter organismes
- Une convention de relogement Alliade Habitat – Ophys – Logidôme – SCIC Habitat – Auvergne Habitat

⇒ Structuration partenariale

- Commission relogement
- Mise en place d'un groupe de suivi social
- Groupe de suivi interbailleurs



Le relogement

Clermont-Ferrand - Champratel

Conduite de projet

⇒ Répartition des ménages entre les 4 bailleurs

⇒ 4 chargés de relogement missionnés de la réalisation de l'enquête jusqu'au relogement

⇒ Coordination, suivi

ARO Hlm Auvergne



Le relogement

Clermont-Ferrand - Champratel

Capitalisation

- + « Prestataires » en prise direct avec l'offre
- + Professionnalisme et continuité
- + Mutualisation des moyens

Condition de réussite :

Mettre en place une équipe projet en interne et mobiliser un référent technique



Le relogement

Un cadre, des réalités

⇒ Décalage entre le prévisionnel et le réel :

Evolution des marges de manœuvre (cf. / vacance, reconstitution de l'offre, ...), niveau de quittance, localisation de la demande...

⇒ Nécessité de mieux prendre en compte le volet « collectif »

Communication, accompagnement de projet...

⇒ Aspects financiers

Financement des opérations hors dispositif ANRU