



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

ARRA Rhône-Alpes
CR DSU
Journée régionale

>> Les enjeux du relogement dans les opérations de renouvellement urbain

La mise en œuvre d'une opération de relogement

Les délais et les conditions d'une opération de relogement dépendent de :

- de la date de commencement effectif de l'opération,
- de la situation locale,
- des attentes des habitants,
- de la politique nationale (*en lien avec la mise en place de l'ANRU*).



▪ Les contradictions propres à la problématique du relogement :

1/ Un projet bâti au service du projet de rénovation urbaine

→ contradiction entre échéance contractuelle et délai incompressible de l'opération de relogement

- **temps** nécessaire à la maturation des habitants par rapport à l'acceptation de la démolition, aux propositions de relogement
- **temps** que prend la résolution de certaines situations familiales
- **durée** du processus de reconstitution de l'offre (**conjoncture globale peu favorable : prix des terrains, coût de la construction...**).



2/ Le projet de rénovation urbaine doit répondre à des enjeux de mixité sociale

→ contradiction entre finalités de relogement déterminées au nom de l'intérêt général et aspirations individuelles

3/ Le projet de rénovation urbaine doit être en adéquation avec les principes de l'ANRU, les objectifs du PLH :

- objectif d'une meilleure insertion des logements sociaux dans l'ensemble du tissu urbain (50% de constructions neuves hors site de la ZUS en RU);

mais :

- difficultés de mobilisation du foncier hors site (tensions des marchés locaux),
- lenteur de mise en place des politiques d'agglomération,
- réticences de communes envers l'accueil des ménages à reloger.



■ Les conditions de l'opération

1/ Le cadre juridique général

Rappel des textes fondateurs :

- CCH : art. L 353-15, L 442-6, L 443-15-1
- Code de l'urbanisme: art. L 430-1 et suiv., L 314-2
- Loi n° 48 - 1360 du 1er septembre 1948 : art. 13 et 13 bis
- Loi SRU du 13 décembre 2000.

2/ Les aspects financiers de l'opération

- circulaires du 22/10/1998 et du 15/11/2001 (sous réserve de conformité avec l'ANRU)
- décret du 24/09/2004
- circulaire du 25/10/2004
- règlement général de l'ANRU.



▪ Le cadre local de l'opération de relogement

1/ Le cadre partenarial

- Une « alchimie » entre l'association de compétences en interne et la mobilisation des différents partenaires,
- nécessitant l'identification préalable des acteurs, de leur relation et de leur organisation.

- *Un organisme ou plusieurs? Quels rapports entre eux?*

- Au sein de l'organisme : **intérêt** d'une bonne structuration de l'organisation, de moyens suffisants ou **recours à un prestataire?**

- **Intérêt** d'un inter organismes opérationnel,

- Et d'engagements **formalisés**.

- *Quels rapports entre organisme(s) et collectivité(s) locale(s)?*

- **Atouts** d'un partenariat avec les collectivités

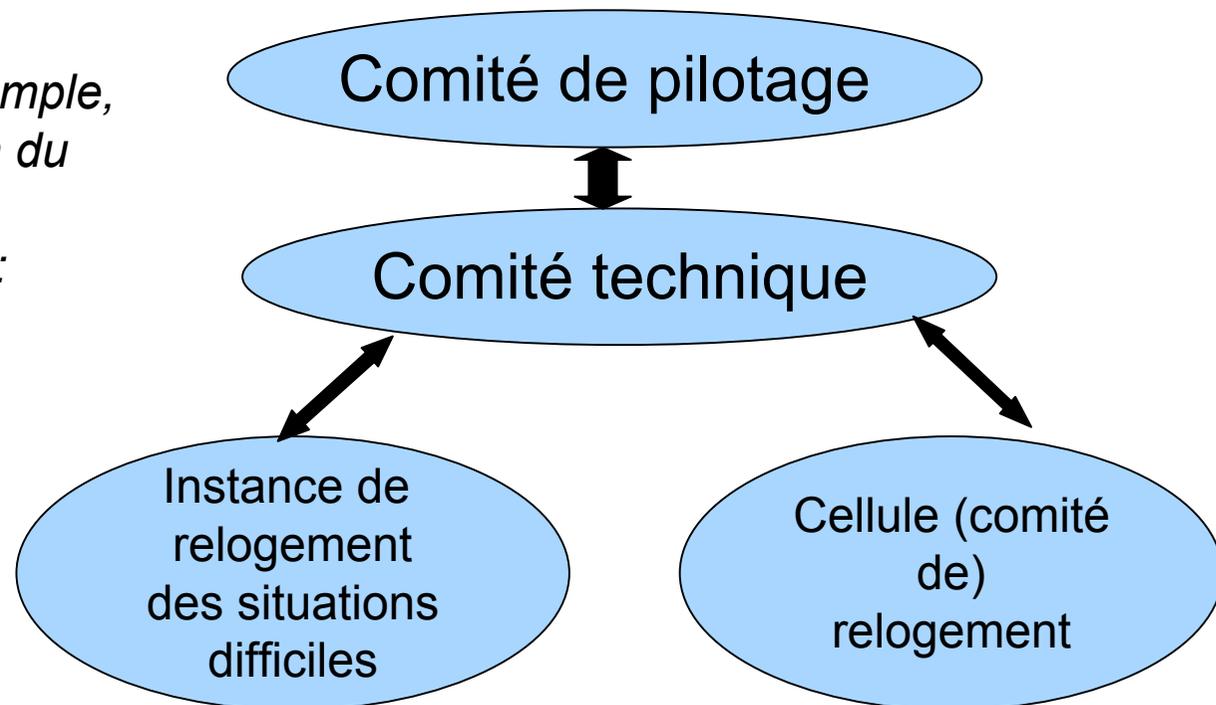
- Intérêt d'engagements **formalisés**.



1/ Le cadre partenarial (suite)

- Quelle organisation spécifique pour ce cadre partenarial, rattachée ou articulée, à l'instance de pilotage global du projet de rénovation urbaine?
 - un schéma organisationnel **évoluant** selon les opérations;
 - des variantes en lien avec la capacité des instances à assurer **différentes** fonctions.

- *A titre d'exemple, organisation du dispositif de relogement :*



▪ Le cadre local de l'opération de relogement

2/ La relation aux locataires

➔ l'un des **points de vigilance** de l'opération, tout au long du processus

- **trois** types de comportement
- nécessité d'une **connaissance approfondie** des habitants
 - ➔ pour une meilleure définition des conditions d'accompagnement et de travail avec l'ensemble des familles.
- déclinaison d'**outils** de connaissance, tout au long du projet.



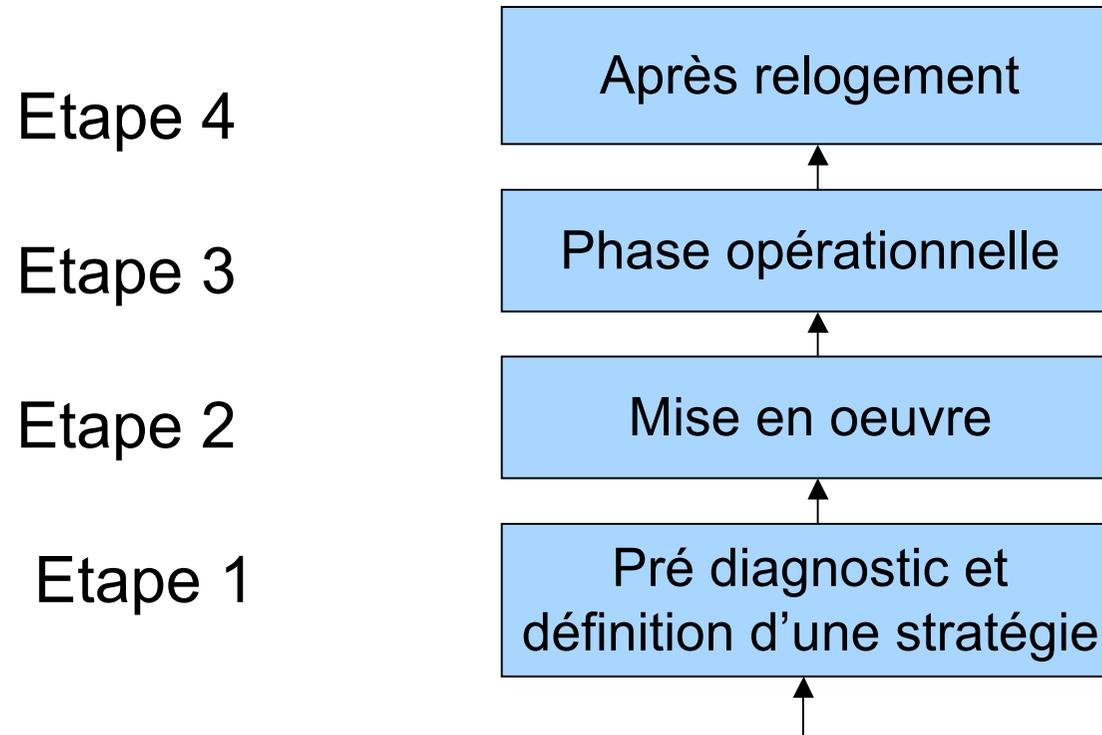
Les étapes d'une opération de relogement

➔ *Clés de lecture pour une meilleure compréhension de l'exposé :*

- un processus volontairement détaillé pour favoriser clarté et communication à travers une trame commune et précise; pour être utilisé comme « aide-mémoire »;
- des exemples régionaux propres à chacune des étapes;
- pas de réponse unique;
- pas toujours un grand recul, en particulier pour les opérations s'inscrivant dans l'ANRU.



Les étapes d'une opération de relogement



Point de départ : décision de démolir

(Les préalables à l'opération de relogement : définition du projet de rénovation urbaine; organisation, mise en œuvre de l'instance de pilotage global, du dispositif de réalisation du projet global).



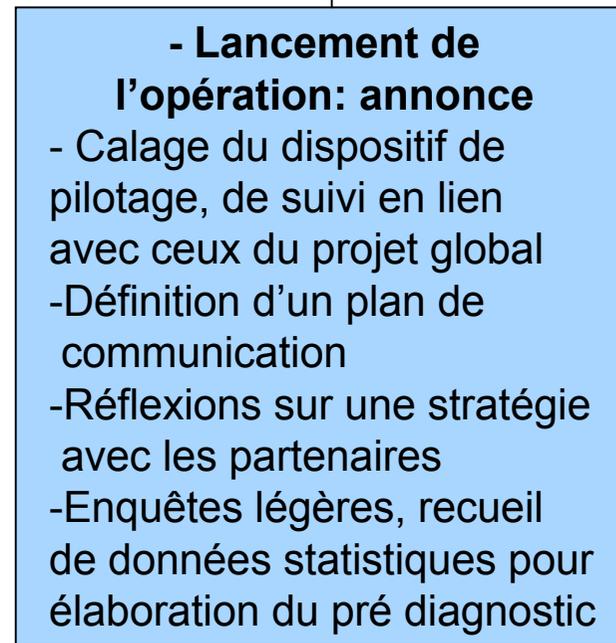
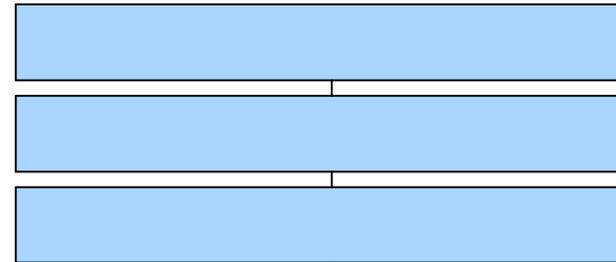
■ L' étape 1: pré diagnostic et définition d'une stratégie

Etape 4

Etape 3

Etape 2

Etape 1:
Pré diagnostic et
définition d'une
stratégie



Décision de démolir



▪ L' étape 1: pré diagnostic et définition d'une stratégie

→ Un triple enjeu :

- d'amélioration du fonctionnement social du site;
- de connaissance de la situation économique et sociale des ménages;
- d'exploration des diverses possibilités de réponses en terme de relogement.

1/ Un pré diagnostic autour de deux axes :

- connaissance et suivi des ménages à reloger en vue d'une appréhension du fonctionnement social, d'une identification des ménages à reloger (attachement, difficultés sociales...)
 - définir de premières conditions d'accompagnement des familles
- identification des besoins en relogement
 - définir une stratégie d'offre (reconstitution de l'offre, mobilisation des parcs existants, modalités de collaboration...).



▪ L' étape 1: pré diagnostic et définition d'une stratégie

2/ Le moment opportun pour définir avec la ville **le plan de communication**

- ➔ un autre **point de vigilance** constant dans la gestion de l'opération
- ➔ ses objectifs :
 - préciser les messages à faire passer, assurer leur clarté, leur cohérence (entre ville et organisme(s), notamment);
 - définir les porteurs de la communication, selon les étapes;
 - décliner ses modalités selon les étapes.

3/ Adosser la démarche au dispositif global de pilotage, de suivi



4/ Lancement : annonce aux habitants concernés, aux partenaires, aux acteurs de terrain.



▪ L' étape 1: pré diagnostic et définition d'une stratégie

Les documents à établir au cours de cette étape :

- La **stratégie de relogement**, à intégrer au dossier ANRU.
- La **note préalable au relogement**, à intégrer dans le dossier d'intention de démolir.
- *Simultanément*, le bailleur procède à la demande d'autorisation de démolir auprès du Préfet et au dépôt de permis de démolir auprès des services en charge du droit de l'urbanisme.

