L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

ARRA Rhône-Alpes
CR DSU
Journée régionale

>> ENJEUX DU RELOGEMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN

LES DÉMARCHES DES ORGANISMES HLM

Vaulx-en-Velin, le 15 novembre 2005

Pierre PEILLON
Union Sociale pour l'Habitat

Point essentiel d'une opération de renouvellement urbain,

…mais attention :

- le relogement : une question en soi (/reconstitution de l'offre)
  encore que…
- moment décisif dans la relation avec les locataires et avec le quartier

- objet de critiques et de suspicions

DDémarche difficile :

- dans sa conduite
- du fait de son caractère multi-dimensionnel
  la contrainte de temps

I. LE RELOGEMENT DANS SA DIMENSION INDIVIDUELLE

- Le relogement,

  c'est le déménagement

  d'un ménage

  qui n'était pas *a priori* demandeur

- Ceci s'accentue :

  - populations fragiles

  - vieillissement

II. LE RELOGEMENT DANS SA DIMENSION COLLECTIVE

1. Besoins quantitatifs et offre globale de logement

- Volume des besoins

- Offre de logements :
  - volume physique
  - mobilisation de la vacance (?)
  - jeu sur la mobilité…

    … à quelle échelle géographique ?

2. Des logements satisfaisants pour les ménages à reloger

- Localisation *(cf. infra)*

- Rapport qualité / prix

  - loyer des logements supprimés / celui des logements neufs
    (à nuancer : quittance globale
    taux d'effort effectif)

  → réponses largement dans l'ancien

  - mais problèmes

  → importance « quand même » des objectifs de reconstitution de l'offre
  … outre des questions d'interorganismes

  → problème d'élargissement des réponses

- Taille du logement : occasion d'une meilleure adéquation…
  … en plus petit …
  … ou en plus grand

3. Localisation des ménages et choix socio-politiques

- Souhait individuel plus ou moins dominant (à nuancer) :

  demeurer dans le quartier

- Réflexion plus globale :

  - maintenir les situations socio-saptiales
  - <u>ou</u> donner l'opportunité de mobilités résidentielles
    (enjeux du « droit à la ville »)

  → proposition de déménager sur d'autres sites, qui :
    - participe du souci d'insertion
      de l'objectif de diversité
    - conduit à interroger ce souhait de rester
    - mais mise en œuvre liée à l'état du marché
      aux politiques locales des institutions

→ choix sociaux et politiques :

- place des pauvres et des immigrés dans la ville
- relations intercommunales

→ réponse qui ne concerne pas que les organismes Hlm

… dans une conjoncture difficile où :

- l'offre est restreinte et compliquée à mobiliser
- les situations résidentielles se figent

→ exercice délicat

Ne pas craindre d'afficher les contradictions sur le thème :

→ faire… et le faire savoir, dans la plus grande transparence

III. CADRE ET CONTRAINTES

1. Le positionnement de l'ANRU sur la question

- Le constat :

  - pas d'orientations précises

  - une utilisation majoritaire du stock ancien

    … certes, avec des justifications

    … mais aussi des conséquences

- Les orientations :

  - diversité sociale et équilibres dans le stock

  - relogement pour une part significative dans le parc récent

    → circulaire du 28.12.2004

  - importance de l'accompagnement social

  - suivi des relogements

    → point essentiel des évaluations

2. La contrainte du temps

- concilier la communication / information préalable

  avec le planning des autres volets

- nécessité pour certains habitants de mûrir leur projet

- délais de réalisation d'une opération de relogement satisfaisante

  … mais tout « se joue » dans la préparation

- opérations de construction neuve devant servir au relogement

  … alors que le cadre du dossier est de cinq ans