



TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DE MENAGES RELOGES LORS D'OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

Rapport final

Novembre 2007

CAROLE BOUDONG DANIEL BOURDON SONIA FAYMAN MICHEL TEULE

INTRODUCTION GENERALE.....	5
RAPPEL DE L'OBJET ET DE LA PROBLEMATIQUE.....	5
<i>Les hypothèses de travail.....</i>	5
RETOUR SUR QUINZE ANNEES DE DEMOLITIONS DANS LES PARCS SOCIAUX DE LA REGION.....	5
METHODE ET DEROULEMENT DE L'ETUDE.....	7
<i>Le choix des sites et l'adaptation de la méthode aux différents contextes.....</i>	7
<i>Les deux approches quantitative et qualitative.....</i>	8
LE CONTENU DU RAPPORT FINAL.....	9
1 . LE PLAN D'AOU.....	11
1.1. CONTEXTE POLITIQUE, ET PHYSIQUE.....	11
111. <i>Le contexte physique et institutionnel.....</i>	11
112. <i>Plan d'Aou dans le Grand Projet Urbain de Marseille.....</i>	13
113. <i>Plan d'Aou et l'ANRU.....</i>	14
114. <i>Données de cadrage.....</i>	15
115. <i>Etat des lieux en 1993.....</i>	17
116. <i>Depuis 1995 : une base de données.....</i>	18
117. <i>Répartition des relogements des locataires en titre sur site et hors site.....</i>	18
1.2. ANALYSE DES RELOGEMENTS REALISES SUR SITE DEPUIS 1995.....	19
121. <i>Dans quels types de bâtiments ont été faits les relogements sur site ?.....</i>	19
122. <i>De quels bailleurs s'agit-il ?.....</i>	19
123. <i>Analyse des relogements définitifs des locataires en titre relogés sur site.....</i>	19
1.3. ANALYSE DES RELOGEMENTS REALISES HORS SITE.....	22
131. <i>Répartition géographique des relogements hors site.....</i>	22
132. <i>De qui s'agit-il ?.....</i>	23
133. <i>Répartition des relogements extérieurs des locataires en titre depuis 1995.....</i>	23
134. <i>Quels sont les bailleurs concernés ?.....</i>	24
135. <i>Typologies et Loyers.....</i>	25
136. <i>La Commission relogement extérieur (CRE).....</i>	25
1.4. LE RELOGEMENT : UNE OPPORTUNITE FACE A LA CONGESTION DU PROCESSUS DE MUTATION ?.....	26
141. <i>Les changements de typologie.....</i>	26
142. <i>L'évolution de l'occupation des logements au Plan d'Aou.....</i>	28
1.5. QUELLES MOBILITES RESIDENTIELLES ?.....	29
151. <i>Les relogements sur le site du Plan d'Aou.....</i>	29
152. <i>Les relogés hors site : approche qualitative.....</i>	37
153. <i>La mobilité résidentielle des familles relogées depuis 1995 : analyse de la situation des ménages aujourd'hui.....</i>	42
1.6. L'APPORT DE PLAN D'AOU DANS LA REFLEXION COMMUNE.....	44
2. LE QUARTIER DE LA CROIX DES OISEAUX A AVIGNON.....	47
2.1. LE CONTEXTE.....	47
2.2. LE PROJET DE LA CROIX DES OISEAUX.....	47
2.3. LE PROGRAMME DE RELOGEMENT.....	48
231. <i>Organisation des bailleurs.....</i>	48
232. <i>Les ménages de la Croix des Oiseaux.....</i>	49
233. <i>Déroulement des opérations de relogement.....</i>	50
2.4. LES TRAJECTOIRES DU RELOGEMENT.....	52
241. <i>Vaucluse Logement.....</i>	52
242. <i>L'OPHLM.....</i>	53
2.5. QU'EST-CE QUI A CHANGE POUR LES LOCATAIRES RELOGES ?.....	57
251. <i>Evolution des loyers et des taux d'effort.....</i>	57
252. <i>L'évolution de l'adéquation taille du ménage – taille du logement.....</i>	58
2.6. UN PARCOURS RESIDENTIEL ?.....	59
2.7. EN CONCLUSION.....	61

3. LE QUARTIER PASTEUR A NICE.....	63
3.1. LE CONTEXTE	63
3.2. LE PROJET MACCARIO EST	63
3.3. LE LANCEMENT DU PROGRAMME DE RELOGEMENT DE COTE D'AZUR HABITAT (EX OPAM).....	66
331. <i>L'organisation interne de l'OPAM pour mener à bien le relogement</i>	66
332. <i>Les critères du bailleur dans sa stratégie de relogement</i>	67
333. <i>Le choix du logement de relogement</i>	67
334. <i>Appréciation des modalités d'accompagnement au changement</i>	69
335. <i>La prise en charge financière du relogement</i>	69
3.4. LES TRAJECTOIRES DU RELOGEMENT	70
341. <i>Les trajectoires du relogement de la première tranche : 57 ménages</i>	70
342. <i>Les trajectoires du relogement de la deuxième tranche : 49 ménages</i>	70
343. <i>L'état des logements obtenus</i>	70
3.5. QU'EST CE QUI A CHANGE POUR LES LOCATAIRES RELOGES ?.....	71
351. <i>Les types de logement de destination</i>	71
352. <i>L'adéquation entre la taille de la famille et le type de logement</i>	72
353. <i>Les taux d'effort</i>	72
354. <i>Le voisinage</i>	73
355. <i>L'environnement</i>	75
356. <i>La relation avec le bailleur</i>	75
357. <i>En synthèse</i>	75
3.6. LE RELOGEMENT DANS L'ENSEMBLE DES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DES MENAGES	76
361. <i>Pasteur : un épisode inégalement valorisé dans les trajectoires résidentielles des ménages</i>	76
362. <i>Les relogements de Pasteur représentent-ils une amélioration des conditions de logement ?</i>	76
363. <i>Les perspectives ouvertes par le processus de relogement</i>	77
ANNEXES PASTEUR	78
4. EN SYNTHESE	85
4.1. LES CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS ETUDIEES EN PACA	85
4.2. LE PROFIL DES MENAGES RELOGES	87
421. <i>La composition des ménages</i>	88
422. <i>Les revenus des ménages et leur origine</i>	88
4.3. LES RELOGEMENTS	91
431. <i>Stratégies de logeurs et stratégies de logés autour du logement et de sa localisation</i>	91
432. <i>L'état du bâti et de l'environnement des lieux de relogement</i>	94
433. <i>L'évolution du coût du logement dans le processus de relogement</i>	95
4.4. LES TYPES DE MOBILITE A L'OCCASION DU RELOGEMENT	96
4.5. LA PLACE DU RELOGEMENT DANS LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES	96

INTRODUCTION GENERALE

RAPPEL DE L'OBJET ET DE LA PROBLEMATIQUE

S'agissant d'analyser les trajectoires résidentielles des ménages relogés lors des opérations de renouvellement urbain dans la région de Provence Alpes Côte d'Azur, nous avons orienté notre recherche autour d'un questionnement sur le sens des mobilités résidentielles induites par des démolitions de logements sociaux. Nous avançons, dans notre proposition de méthode de septembre 2005, que la mobilité induite par les opérations de démolition est une mobilité opérationnelle qui ne représente qu'une séquence dans le parcours résidentiel de toute une vie.

C'est donc dans cette espace à la fois temporel et géographique que s'est placée notre démarche autour de trois opérations de démolition conduites à des époques différentes.

Les hypothèses de travail

Nous avons postulé quatre types de mobilité résidentielle :

- **une mobilité « géographique »** manifestée dans le passage d'une HLM à une autre en changeant de quartier ou de commune. Le motif du souhait de mobilité géographique peut être le rapprochement de l'emploi, l'éloignement d'un établissement scolaire de mauvaise réputation, d'un quartier à la mauvaise image, etc.). Nous nous attendions à ne trouver que rarement ce type de parcours dans les opérations de démolition, en raison d'une faiblesse de l'offre (ou d'une très forte tension de la demande) dans d'autres quartiers plus valorisés. Par ailleurs les frontières communales restent prégnantes, même pour les ménages logés par un bailleur dont le patrimoine est réparti sur plusieurs communes. La raison peut aussi être une faiblesse de la demande.

- **une mobilité « segmentielle »** qui consiste à changer de « segment » du parc de logement : par exemple d'une HLMO dégradée ou marquée par l'obsolescence ou d'un PSR à un segment plus valorisé (HLMO de bonne réputation, PLA, PLUS..., petit collectif, accession sociale, etc.) dans la même commune ou dans une autre. La mobilité segmentielle n'est pas exclusive de la mobilité géographique. On peut éventuellement identifier une mobilité « géographico-segmentielle ». Nous pensions que c'était là le type dominant, parce que sans doute considérée comme plus réaliste par les bailleurs, d'autant que les habitants d'un quartier, dans leur majorité, souhaitent rester dans ce même quartier.

- **une mobilité « adaptative »** qui se concrétise dans l'adaptation du logement à la taille du ménage à reloger. Ce type de mobilité peut aussi advenir en combinaison avec les deux types précédents.

- **une mobilité « neutre »** qui reviendrait à fournir/obtenir un logement équivalent dans le même quartier.

Nous faisons alors de la situation d'un relogement dans la typologie un indicateur de la contribution de la mobilité opérationnelle au parcours résidentiel. C'était là une vision un peu simplificatrice, le travail d'étude l'a montré : le processus de relogement est en effet complexe et il est parfois difficile de ranger tel ou tel cas de relogement dans un des quatre types esquissés. De plus, pour situer véritablement l'impact d'un relogement à un moment *t* sur l'ensemble du parcours résidentiel de quelqu'un, il est nécessaire de l'analyser avec un certain recul. Cela est possible sur des opérations qui datent de plusieurs années mais ne l'est pas sur les opérations ANRU qui démarrent à peine.

RETOUR SUR QUINZE ANNEES DE DEMOLITIONS DANS LES PARCS SOCIAUX DE LA REGION

Au début de l'année 2006, les opérations de renouvellement urbain inscrites dans le cadre de l'ANRU étaient encore peu nombreuses. Des dossiers étaient en préparation et les organismes régionaux affichaient, à moyen terme, des intentions de renouvellement du parc.

Les démolitions de logements sociaux ne sont pas un phénomène récent en région Provence Alpes Côte d'Azur. Les villes de Marseille, en tout premier lieu, mais aussi d'Avignon et de La Seyne ont

participé à une première vague de démolitions au tout début des années 1990. Après 1995, ces opérations diminuent fortement pour reprendre au tournant des années 2000 puis marquent à nouveau le pas, sans doute pour ajuster le montage des opérations au nouveau cadre fixé par l'ANRU.

En fin d'année 2007, peu de nouvelles opérations ANRU ont démarré. Cela ne doit pas être interprété comme une absence de mobilisation des bailleurs dans le renouvellement de leur patrimoine, du fait des démolitions antérieures et parce que tous les ensembles de logements HLM n'imposent pas des démolitions pour être améliorés ; ces ensembles demandent d'abord un travail sur les fonctionnements internes, les espaces communs, la réhabilitation des logements ou la gestion de proximité.

En plus de vingt ans de politique de réhabilitation et de politique de la ville, des savoir-faire se sont développés y compris en matière de rénovation, et non pas nécessairement de renouvellement, par le recours à la démolition de logements, envisagé dès le milieu des années 1980. Ces opérations demeuraient certes dans une logique de remise à niveau du patrimoine et de correction des erreurs de conception des grands ensembles. Selon l'analyse du responsable d'un organisme HLM la nécessité de démolir découlait du constat « *qu'il y a environ 10 % de logement en trop dans les immeubles et les ensembles construits (depuis les années soixante), ceci pour densifier au maximum et rentabiliser l'opération ; et ces 10 % de logements sont (des erreurs) en termes urbanistiques (et accueillent) des gens qui n'ont pas eu le choix* »¹. Bien sûr, il s'agissait là d'améliorer la qualité des ensembles pour eux-mêmes, la question urbaine n'était pas encore vraiment posée, ni celle de la nécessité de démolir entièrement certaines résidences.

Avec le tournant des années 1990, la politique de la ville a permis d'élargir l'assise des projets tant du point de vue de leur conception physique que des partenariats mobilisés. Dès lors, les choix de démolition ont plus souvent été faits sur la base d'une réflexion urbaine et comme un moyen de recomposer les ensembles résidentiels dans une perspective d'amélioration non seulement de leur gestion mais aussi de leur insertion locale ; la participation de la ville est alors souvent requise pour intervenir sur l'amélioration et la gestion des espaces publics.

A titre d'illustration, notons qu'entre 1992 et 1998 la plus grande part des démolitions ayant eu lieu en région Provence Alpes Côte d'Azur se concentre à Marseille : 1 795 logements démolis sur un total de 2035.

Ce qui a sans aucun doute constitué une amélioration pour les quartiers concernés, ne s'en est pas moins traduit aussi par une diminution du nombre des logements HLM, la reconstitution du parc n'étant pas nécessairement inscrite dans les démarches des organismes.

Depuis, et dans le cadre imposé par l'ANRU, deux phénomènes changent l'organisation et le contenu des projets :

- tout d'abord en terme de pilotage : les bailleurs ne sont plus au premier rang et doivent inscrire la rénovation de leur parc dans une démarche urbaine globale pilotée par une collectivité locale. Face à une maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale des projets, les bailleurs sont devenus des partenaires parmi d'autres qui doivent pouvoir se trouver en position de négociateur, non plus simplement pour obtenir d'éventuelles aides et financements, mais bien sur le contenu des opérations et sur leurs aspects fonciers ;
- ensuite, en terme de démolition/reconstruction : il est dorénavant indispensable de prévoir autant de constructions que de démolitions. Ces constructions « compensatrices » ne sont pas nécessairement localisées dans les mêmes secteurs que les logements démolis.

Ce dernier aspect, celui de la reconstruction, ne va pas sans difficultés dans des villes et des agglomérations où les niveaux de prix du foncier rendent impossibles des opérations nouvelles sans participation des collectivités locales. La problématique est particulièrement prégnante dans la région, même si elle ne lui est pas spécifique, comme le décrit l'Union Sociale de l'Habitat : « *le constat d'un goulet d'étranglement au niveau foncier est général : non pas qu'il y ait, sauf exception, une pénurie absolue de terrains, bâtis ou non, mais ces terrains ne sont pas mis sur le marché ou le sont à des conditions incompatibles avec l'objectif de produire des logements abordables pour les*

¹ PARET JP, in *L'évaluation de la politique de la ville*, acte du colloque de Marseille, le 24 janvier 1995.

ménages de ressources modestes »². Ce phénomène peut contribuer à expliquer la lenteur de montage de certaines opérations. Ce faisant, il souligne que le bailleur étant devenu un partenaire de la commune, celle-ci ne peut plus, comme cela se produisait souvent auparavant, laisser ce dernier seul dans la définition de sa stratégie patrimoniale et la recherche de moyens pour réaliser des constructions nouvelles. Ce qui, notamment, pose la question de la mise à disposition de terrains publics pour la réalisation d'opérations neuves.

Notons enfin que, si l'obligation « compensatrice » de construction permet d'éviter que le parc des logements sociaux continue à être érodé par les réhabilitations, elle n'assure pas pour autant une augmentation de l'offre. Sans doute est-ce pour cela que la signature, le 6 juillet 2005, de la déclinaison régionale du volet logement du plan de cohésion sociale a fixé des objectifs ambitieux pour la construction neuve : 32 000 logements sociaux sur 5 ans, soit un peu plus de 6 000 logements par an. Gageons que si cet objectif est atteint - mais ce n'est qu'un objectif -, la production neuve ne sera pas dominée par les compensations des opérations de démolition qui, somme toute, demeurent bien en deçà du nombre de logements neufs projeté.

Cette approche générale fixe le cadre des enjeux de la connaissance de l'impact des opérations de démolition sur les parcours résidentiels des ménages. Elle nous montre aussi que dès avant la loi Borloo, entre remise à niveau du patrimoine et insertion urbaine des ensembles de logements, différentes figures d'opérations de démolition existent déjà. Certaines très « chirurgicales » ne concernent qu'un petit nombre de logements, d'autres plus radicales entraînent la suppression d'immeubles entiers.

METHODE ET DEROULEMENT DE L'ETUDE

Le choix des sites et l'adaptation de la méthode aux différents contextes

La première phase a consisté en une approche générale des opérations de démolition réalisées et prévues dans l'ensemble de la région. Il en est ressorti une liste très limitée d'opérations à étudier, les critères étant d'une part que les relogements aient eu lieu ou du moins débutent pendant le temps de la recherche et d'autre part que les bailleurs acceptent de transmettre leurs informations sur les opérations et sur les ménages relogés, d'ouvrir leurs archives le cas échéant. Une note a été transmise et présentée au PUCA³, à partir de ce premier travail. Les sites alors évoqués étaient : Font Vert (recomposition de l'espace de la cité en dé densifiant son plan masse) ou La Savine (problématique de l'accessibilité et combinaison de démolitions faites et à faire), opérations de la première vague à Marseille, les deux patrimoines appartenant à la Logirem ; les cités d'Avignon Guillaume Apollinaire (figure exemplaire en termes de montage opérationnel d'une démolition de 2001 mais dépourvu de relogement du fait d'une vacance quasi totale lors de la démolition) et de La Croix des Oiseaux (démolition de deux barres en 1998 suivi de la construction sur place de 45 individuels en accession) ; le quartier Pasteur à Nice (projet ANRU de démolition de 205 logements en cours et relogements en cours également⁴).

Nous évoquons également les cas de la cité Berthe à La Seyne et de Plan d'Aou à Marseille que nous écartons, la seconde pour un étalement très long dans le temps et pour des représentations très passionnelles de cette opération chez nombre d'acteurs dont les habitants.

Les difficultés à retrouver des archives complètes de certaines opérations, comme pour celle de Font Vert, et les échanges que nous avons eus au PUCA ont finalement orienté le choix sur :

- Plan d'Aou à Marseille, en dépit des réserves énoncées et pour la richesse d'une opération qui se poursuit actuellement sous convention AN RU ;

² Union Sociale de l'Habitat, *Facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement*, drip@union-habitat.org

³ ACT- CERFISE : Note d'étape pour le choix des sites, 24 04 06

⁴ Nous faisons alors l'erreur de signaler une coopération inter bailleurs initiée par la Ville pour le relogement, ce qui sera le cas à L'Ariane mais non à Pasteur.

- La Croix des Oiseaux à Avignon ;
- Pasteur à Nice.

Les deux approches quantitative et qualitative

La seconde phase, de mai 2006 à octobre 2007 a concerné les deux approches quantitative et qualitative.

Le plus difficile, dans cette démarche, est de recueillir l'ensemble des données recherchées sur l'ensemble des populations concernées, ainsi que d'autres équipes en ont fait l'expérience avant nous. En ce qui concerne les opérations anciennes, les organismes logeurs n'ont pas toujours conservé toutes les pièces pertinentes et même pour les opérations plus récentes, tout n'est pas accessible.

Nous avons néanmoins bénéficié d'une connaissance préalable de deux des trois opérations (celles de Marseille et d'Avignon) et de l'accueil favorable des cinq bailleurs concernés, Logirem et Erilia à Marseille, Vaucluse Logement et l'OPHLM d'Avignon à Avignon, l'OPAM devenu Côte d'Azur Habitat à Nice. De plus, pour deux des sites, Plan d'Aou à Marseille et La Croix des Oiseaux à Avignon, des études du CREPAH et des textes des missions de maîtrise d'œuvre sociale des années 1980 et 1990 étaient disponibles et ont apporté des éclairages importants.

C'est donc à l'appui des fichiers des organismes, de leurs archives et des divers travaux d'étude et de suivi que nous avons tenté de constituer un corpus de connaissances sur les opérations de démolition et de relogement. Le résultat est hétérogène, du fait de la diversité des modes de conduite des opérations et de l'absence de suivi des locataires qui quittent les patrimoines des bailleurs au moment du relogement ou après ; du fait aussi de l'évolution des types de questions qui se posent à différentes époques et de l'irrégularité de renseignement des bases de données lorsqu'elles existent. Par conséquent, la partie quantitative de notre travail ne porte pas toujours sur l'ensemble des populations logées, délogées et relogées de chaque site mais, selon les thèmes, sur cette totalité ou sur des fractions de populations sur lesquelles les données sont disponibles (par exemple la base de données sur 400 locataires relogés de Plan d'Aou renseignée par deux équipes de MOUS successives) ou qui ont fait l'objet de recherches spécifiques de notre part (par exemple la consultation des archives manuscrites de Vaucluse Logement résultant d'entretiens avec les ménages de 1993 à 1996 et celles de la MOS intervenue dans le patrimoine de l'OPHLM de 1992 à 1995 à La Croix des Oiseaux).

De même, l'analyse qualitative combine le matériau constitué par les entretiens que nous avons effectués auprès de ménages relogés de chaque site, avec d'autres éléments tels que les études préalables et le fruit des entretiens conduits avec les organismes bailleurs concernés ainsi qu'avec les collectivités locales. Cette analyse a été effectuée sur la base d'une grille commune dans les trois sites.

La constitution des échantillons de ménages relogés avec lesquels nous avons eu des entretiens a obéi à une même démarche, adaptée aux contraintes spécifiques à chaque site. Nous n'avons pas cherché à construire des échantillons représentatifs statistiquement des caractéristiques sociodémographiques de la population des différents ensembles ; il nous a paru en effet plus pertinent d'ajuster les échantillons à la dynamique particulière de chaque opération.

A Plan d'Aou, l'opération ou plutôt, les opérations sont caractérisées par l'étalement dans le temps et par les stratégies de relogement sur site et hors site. Partant, l'échantillon de population enquêtée a été formé dans un premier temps de quinze ménages relogés hors site, puis de trente ménages relogés sur site. Nous nous sommes concentrés sur les relogements opérés entre 2000 et 2006, les données des bases de données antérieures étant déficientes. Nous avons aussi l'ambition de retrouver, parmi les ménages relogés hors site, ceux qui avaient quitté le logement de relogement pour un autre mais cela s'est avéré impossible, sauf dans un cas : tous les ménages rencontrés hors site sont donc ceux qui sont restés dans les logements de relogement. Sur site, nous avons constitué trois séries en fonction des différentes opérations de réhabilitation et de construction neuve qui se sont déroulées à plusieurs moments : dix ménages relogés dans des bâtiments réhabilités en 2002, dix ménages relogés dans la première des constructions neuves et dix ménages relogés dans un bâtiment construit en 2002. L'analyse des entretiens réalisés auprès de cet échantillon est complétée par celle d'une population relogée en 2007 dans le cadre de la convention ANRU et pour laquelle des données ont été fournies par le bailleur.

A La Croix des Oiseaux, l'échantillon est très limité. La première raison réside dans le fait que le nombre de ménages à reloger par Vaucluse Logement avait diminué des deux tiers entre 1988 et 1991 ; la SA n'a eu que quarante ménages à reloger ; parmi eux, les personnes âgées sont nombreuses aujourd'hui et les demandes d'entretien auprès d'elles ont difficilement abouti. La population relogée par l'Office HLM a été plus nombreuse, l'organisme n'ayant pas organisé la vacance dans son parc en prévision de l'opération de restructuration. Les entretiens ont été conduits auprès de deux locataires de Vaucluse Logement et de dix locataires de l'OPHLM. Mais l'analyse des situations est plus large, du fait d'un travail de recherche sur les caractéristiques des relogements dans les dossiers des bailleurs.

A Pasteur, de nombreuses données ont été obtenues sur l'ensemble de la population relogée en deux tranches successives de 2004 à 2007. Nous avons établi un échantillon également réparti entre les deux séquences de relogement, qui comporte dix neuf ménages de chacune, soit trente huit au total. Sans le construire de façon statistique, nous avons cependant veillé à répartir cette population premièrement en proportion des lieux de relogement (l'essentiel se faisant dans le secteur de Nice Est), deuxièmement en veillant à avoir une représentation de tous les types de ménages du point de vue de la taille et troisièmement, en veillant également à avoir une représentation de toutes les origines nationales présentes dans le quartier de Pasteur.

LE CONTENU DU RAPPORT FINAL

Ce rapport se compose de quatre chapitres, un sur chacune des opérations étudiées et un dernier chapitre de synthèse.

L'ordre dans lequel ils se suivent répond à des considérations à la fois chronologiques et d'exemplarité.

C'est d'abord à La Croix des Oiseaux, à Avignon, que les bailleurs s'interrogent, dès la fin des années 1970 sur le devenir de cet ensemble édifié entre 1958 et 1961, face à la vacance et à la dégradation et engagent une première réhabilitation suite à une étude de 1978. Dans les deux autres sites, les premières études et réhabilitations interviennent au début des années 1980 (1983 à Pasteur et 1985 à Plan d'Aou).

Suite à ces premières opérations, les démolitions commencent en 1989 à Plan d'Aou pour se poursuivre tout au long des années 1990 ; elles sont faites en 1997 à La Croix des Oiseaux et en 2006-2007 à Pasteur.

Le premier chapitre est donc consacré à Plan d'Aou, le second à La Croix des Oiseaux et le troisième à Pasteur.

1 . LE PLAN D'AOU

1.1. CONTEXTE POLITIQUE, ET PHYSIQUE

Dans cette partie nous abordons l'exemple du Plan d'Aou à Marseille, un quartier d'habitat social situé sur un plateau de 10 hectares en surplomb de la rade marseillaise au sein du 15^{ème} arrondissement, à la limite nord de la ville. Ici, l'analyse de l'impact sur la mobilité et les trajectoires résidentielles de la politique et des actions portées par l'ANRU ne peut prendre de sens que si nous la replaçons dans la continuité de l'histoire de la rénovation de ce site. Les opérations de démolition et les reconstructions qui l'accompagneront dans le cadre du conventionnement ANRU ne sont que l'aboutissement d'une histoire qui débute il y a environ une vingtaine d'années. C'est donc sur cette durée qu'il s'agit de comprendre l'impact du renouvellement urbain de cette cité sur les histoires résidentielles de ses habitants.

111. Le contexte physique et institutionnel

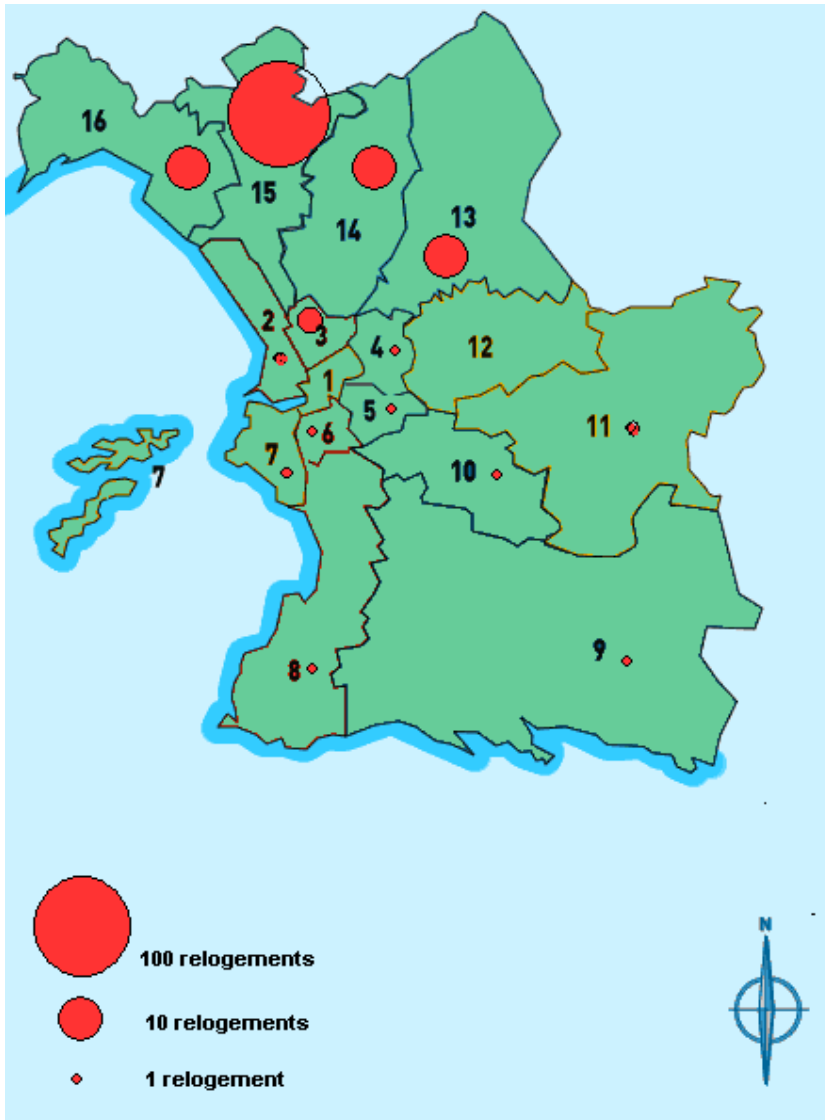
A l'origine, le Plan d'Aou est un ensemble immobilier de 915 logements livrés en 1970/1971 et réalisé par les architectes Dunoyer de Segonzac et Dabat. Le maître d'ouvrage était alors un groupement de trois organismes HLM⁵ réunis pour cette opération et sa gestion dans une même société : « Foresta » du nom de l'ancienne « campagne » sur laquelle est implantée cette nouvelle résidence. Celle-ci perdurera jusqu'à la fin des années 80 et laissera place à une copropriété entre les mêmes organismes, puis entre deux d'entre eux.

Les premiers habitants, comme souvent, se souviennent avec émotion de leur arrivée dans ces lieux. Bien sûr, comme ailleurs, les espaces extérieurs n'étaient pas finis et sur fond de collines marseillaises l'ensemble présentait un aspect plutôt minéral. Mais la vue était belle et dégagée, les appartements grands étaient appréciés. Pourtant, ce qui aisément aurait pu être un espace d'habitat privilégié et envié, devient très rapidement une cité à problèmes. Les premiers sont techniques. Des malfaçons ou des insuffisances de conception (infiltrations, absence d'isolation) génèrent des dommages importants qui, rapidement conduisent à la fermeture de nombreux logements, notamment en pied d'immeuble. Très tôt, dans l'histoire de la cité, les rez-de-chaussée sont murés, d'autres appartements à d'autres niveaux. L'image qui en ressort rapidement est celle d'un lieu d'abandon où depuis la fin des années 1970 la vacance ne cesse d'augmenter pour atteindre en moins de 10 ans, un appartement sur deux. Ces éléments, combinés avec une gestion défaillante des espaces communs et, à certaines périodes, leur prise de contrôle par des groupes y développant des activités inciviques, voire illégales, mais surtout gênantes pour la plupart des habitants font que s'installe durablement dans le paysage local l'image d'un Plan d'Aou dégradé et dangereux.

Face à ce contexte, en 1985, les trois sociétaires du groupe Foresta décident d'engager une démarche de restructuration et de réhabilitation du site. Il est alors prévu d'entreprendre la démolition de 300 logements, la réhabilitation des autres, quelques constructions neuves et l'implantation d'équipements sociaux. Le démarrage de ce programme se concrétise par la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre sociale en 1988 et la démolition de 282 logements en 1989. Deux autres équipes de MOS suivront avec pour mission centrale d'accompagner les relogements des habitants pour libérer des bâtiments prévus à la démolition ou à la réhabilitation. Les relogements définitifs se font hors site et sur site dans les bâtiments neufs ou réhabilités suivant les souhaits des habitants. Des relogements provisoires dits « en tiroir » ont aussi du être réalisés dans des bâtiments anciens en l'absence d'offre adaptée. A partir de là, les mouvements de population se succèdent au fil des opérations de réhabilitation et de démolition, de leurs suspensions, reprises, et modifications tout au long des années 1990.

⁵Logirem, Provence Logis et Phocéenne d'habitation

Localisation des relogements (hors Plan d'Aou) par arrondissements



112. Plan d'Aou dans le Grand Projet Urbain de Marseille

En 1993, l'équipe municipale annonce en réunion publique un projet de démolition de l'ensemble de la cité et la construction de différents programmes. Il est alors dit aux habitants que s'ils le souhaitent, ils pourront rester sur place et être relogés dans les nouveaux logements, les hausses éventuelles de loyers étant prises en charges par la Ville pour les familles les moins solvables...

Le Grand Projet Urbain de Marseille qui inclut dans son périmètre le Plan d'Aou et les cités voisines de la Castellane et de la Bricarde n'est encore qu'un projet. Cependant les réflexions autour de la démolition/reconstruction vont bon train et soulignent la nécessité de ne pas simplement reconstruire une cité mieux conçue et mieux gérée, mais bien de participer à la restructuration et à la reconfiguration d'ensemble du quartier proche de Saint Antoine. De fait, à l'Ouest de la route Nationale en entrée de la ville et autour de laquelle s'étend le quartier de façon assez contrainte par le relief, « *le Plan d'Aou représente la seule opportunité d'extension et l'une des seules possibilités de prolongement de la trame urbaine transversalement à la route Nationale. (...) Dans l'économie générale de l'aménagement de ce secteur de Marseille, et dans la perspective du projet de quartier de Saint-Antoine, il faut considérer Plan d'Aou comme une richesse foncière majeure. C'est la raison pour laquelle, conjuguant les besoins de la ville et la qualité du lieu, il apparaît essentiel d'exclure les programmes sans ambition et d'y privilégier ceux d'entre eux qui produiront des effets incontestables de recomposition urbaine (...) et de réussir cette revalorisation nécessaire du site aux yeux, en particulier, de ses habitants en partie renouvelés. (...) le plan de relogement est un maillon essentiel du dossier. C'est bien sûr une obligation sociale et matérielle, mais c'est aussi et surtout un outil stratégique de recomposition à l'échelle du quartier* »⁶.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain et l'ANRU n'apparaîtront qu'une dizaine d'années plus tard, mais certaines des grandes lignes d'une nouvelle doctrine de la gestion politique des grandes cités d'habitat social semblent posées et d'une façon peut-être moins euphémisée à l'époque, qu'elle le sera dans les discours des années 2000. Cependant, nous sommes éloignés de l'énoncé d'une doctrine générale, la réflexion se veut avant tout être locale et opportune même si Plan d'Aou, aujourd'hui, comme hier, peut être analysé comme « *la forme exacerbée de l'urbanisme des années soixante de toute la zone : C'est la cité qui a porté à son maximum toutes les caractéristiques sociales et urbanistiques que connaissent les autres cités du Nord de la ville ; elle est l'épure de celles-ci. Ce n'est donc pas, comme on pourrait le croire, une verrue, une excroissance monstrueuse de ces quartiers, quelque chose comme une erreur radicale et unique. (C'est) la cité du superlatif : Plan d'Aou est à quelque chose près, la cité la plus enclavée, la plus mal gérée, celle où les politiques d'attribution ont été les plus erratiques, celle où les mal façons techniques ont été les plus criantes, celle où le plan masse tourne le plus effrontément le dos à la topographie et au paysage, celle enfin où l'impuissance institutionnelle est la plus manifeste* »⁷.

Face à de tels constats, nous comprenons que Plan d'Aou a pu tenir un temps le rôle d'une référence. Une référence de ce qui ne devait plus être fait, ni en matière de construction ou d'aménagement, ni en matière de gestion. Plus largement Plan d'Aou est devenu un espace par lequel penser une recomposition de qualité de ce secteur de Marseille qui deviendra GPU, mais aussi peut-être et d'une façon plus générale, la requalification des grands ensembles au sein de leur environnement urbain. Le contexte de cette opération a participé aussi à pousser la réflexion sur la gestion⁸ pour mettre en lumière que les problèmes sociaux dans un immeuble ne se suppriment pas par la disparition de l'immeuble, même si l'accumulation d'erreurs de gestion, de malfaçons, d'abandon conduisent inévitablement à une dégradation telle qu'il ne peut y avoir d'autre solution technique qu'une démolition.

Nous pouvons constater que tout ce qui se fera ensuite, y compris l'opération ANRU à partir de 2005, était déjà dessiné au début des années 1990. Les hésitations d'alors, le temps perdu ensuite ne sont en grande partie que la conséquence d'une incapacité à s'accorder sur la répartition des responsabilités et les financements de l'opération entre Ville, Etat et propriétaires. C'est ce que

⁶ AGAM (Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise), *Projet de quartier de Saint Antoine, diagnostic général*, 1992

⁷ Michel ANSELME, CERFISE, Note rédigée pour la Mission Masson, mars/avril 1993

⁸ Réflexion sur la gestion dont il n'est pas illégitime d'énoncer qu'elle a ouvert ensuite, et à l'appui d'autres expériences Plan d'Aou n'étant pas unique, à la formalisation de la gestion urbaine de proximité.

décrit en 1993 le rapport de la « mission Masson »⁹ en soulignant que « *le problème de Plan d'Aou ne saurait se réduire pour l'Etat, à une simple participation financière à une opération de destruction (subvention mobilisable alors) (...) une subvention à ce titre ne se justifie qu'en partie. L'équilibre financier devrait pouvoir être assuré par les bailleurs eux-mêmes, le terrain en grande partie occupé étant désormais gratuit* ». Et la mission de rejeter le calcul des coûts de l'opération présenté par le représentant des bailleurs et de proposer un audit de l'Inspection Général tout en soulignant que « *compte tenu de l'importance qui s'attache à la réussite de cette opération, il apparaît indispensable de la doter de moyens spécifiques qui puissent être consacrés à une meilleure gestion, une meilleure information des populations, une meilleure qualité des réalisations* ». Ici, très succinctement, mais très clairement, sont énoncés trois axes de travail et d'investissement qui préfigurent déjà ce que deviendra la doctrine de l'Etat en matière de « rénovation urbaine » avec la loi SRU.

De débats en opérations et sans doute bien aidée par la mise en place du GPU à partir de 1994, et la construction d'un grand centre commercial à proximité, inauguré en 1998, la transformation du Plan d'Aou n'en continue pas moins d'avancer par petits coups.

Mais, cette valse d'hésitation depuis la mise en place de la première équipe de maîtrise d'œuvre sociale en 1988, a fait fuir plus d'une famille. La population de Plan d'Aou diminue bien plus que du nombre des ménages déplacés avec l'aide des équipes de MOS. Il faut attendre 1998 pour que les perspectives se fixent mieux lorsque la Ville de Marseille, prenant en compte l'ensemble des réflexions et études menées depuis une dizaine d'années, énonce plus clairement son ambition de réaliser un véritable projet d'aménagement urbain. Dès lors, il s'agit d'intégrer le devenir du site dans une logique élargie aux quartiers environnants.

Un Protocole définissant le projet donne un support à ce tournant, il sera signé en 1998 par l'ensemble des acteurs concernés. Ce texte assure alors qu'une offre diversifiée de logements sera proposée sur site et hors site pour répondre aux besoins spécifiques des ménages habitant la cité et des enfants décohabitants. Dans cette perspective, une enquête sociale est réalisée auprès de l'ensemble des ménages au cours de l'année par l'équipe de MOS. Dès lors, à l'exception de la quinzaine de « familles posant des problèmes spécifiques »¹⁰ pour lesquelles il est prévu un programme adapté hors site, les 275 familles habitant encore Plan d'Aou sont assurées de pouvoir être relogées sur site si elles le souhaitent. Le plan de relogement inclut également la prévision d'une cinquantaine de demandes de décohabitations¹¹. Les bailleurs, la Ville et l'Etat se mobilisent aussi pour faciliter le relogement hors site pour les ménages qui en font la demande : le bailleur en favorisant la mise à disposition de logements pour les locataires de Plan d'Aou et la Ville et l'Etat en mobilisant leur contingent au sein du parc HLM. De plus, à compter de la signature de ce protocole dit « Protocole de 1998 », et conformément à ses engagements de 1992, la Ville allouera aux bailleurs une subvention en contrepartie d'une réduction de loyer pour les logements attribués aux familles titulaires d'un bail dans la cité de Plan d'Aou. Les locataires qui demeurent dans un logement non réhabilité voient leur loyer bloqué en contrepartie.

113. Plan d'Aou et l'ANRU

Ce retour sur la genèse d'un projet de renouvellement urbain est très rapide. Il n'en laisse pas moins transparaître toute une épaisseur d'histoires difficiles, individuelles ou institutionnelles. Aborder l'opération de renouvellement urbain du Plan d'Aou, tenter d'y comprendre l'effet des démolitions et des relogements des ménages demande de placer le regard à une échelle de temps qui n'est pas, aujourd'hui, celle des opérations financées par l'ANRU. Cette dernière doit être expliquée par une remise en perspective avec l'histoire de la rénovation de ce site entamée voici 20 ans. De cette manière, la part « ANRU » de l'opération apparaît finalement comme la traduction dans le nouveau cadre réglementaire des années 2000 d'une action déjà prévue. La démarche ANRU se situe de fait

⁹ MASSON A (sous la direction de) *Mission Interministérielle Marseille : Grand Projet Urbain Trois cités Saint André*, 1993

¹⁰ En 1992 l'enquête du CREPA avait identifié 34 familles « les plus difficiles » dont il est alors proposé que 10 d'entre elles restent à Plan d'Aou « les risques paraissant faibles », quelques années après ces ménages présentant un risque faible sont plus nombreux qu'auparavant.

¹¹ Comité de suivi du 8/07/1999

dans la continuité (ou les discontinuités) d'une politique locale souvent hésitante, peu sûre de vouloir mobiliser les moyens requis par son ambition affichée en matière de démolitions et reconstructions, en matière d'investissements et de gestion des espaces extérieurs, en matière enfin de solvabilisation des ménages. La signature de la convention en 2005 dans le cadre de l'ANRU arrive donc pour donner un coup d'accélération à l'opération pour qu'enfin elle puisse s'achever. Ce qui est loin d'être effectif aujourd'hui si le concept de renouvellement urbain signifie bien que l'action ne s'attache pas qu'au logement, qu'au déplacement de ménages, mais aussi à de la dynamique sociale, à de l'urbanisme, à de l'aménagement et au développement de la gestion urbaine.

S'il ne s'agit pas ici de se livrer à l'évaluation de l'opération de rénovation elle-même, mais à celle de l'impact de celle-ci sur les trajectoires résidentielles des ménages, nous voyons bien que les conditions de réalisation, leur temporalité ne sont pas sans impact sur les trajectoire résidentielles et les histoires de vie des habitants depuis plus de 20 ans. Ainsi, le conventionnement ANRU qui intervient en 2005, n'est certes pas qu'un avatar. Mais pour les habitants (« *on nous en a tellement dit* », il n'est qu'une borne, à un moment donné, sur le chemin incertain pour tant de familles. Pour celles qui ont dû partir car n'en pouvant plus d'attendre que leur quartier s'améliore. Pour celles qui sont restées dans leurs immeubles en sursis de démolition. Pour celles qui ne voulant surtout pas partir ont déménagé plusieurs fois d'opérations tiroirs en opérations tiroirs. Pour toutes les familles, enfin, qui habitent aujourd'hui le Plan d'Aou dans un immeuble neuf, réhabilité ou à démolir l'attente de la conclusion de l'opération est longue. Aujourd'hui, si la plus grande part des opérations de démolition/reconstruction et de réhabilitation de logements est accomplie, le site n'en reste pas moins qu'un vaste chantier en friche, un terrain vague bordé d'immeubles au milieu duquel se repèrent encore les traces des anciennes constructions : « *C'est désolant on ne peut pas vivre ainsi toute sa vie. Moi je suis né ici, j'ai 28 ans et je n'ai jamais connu que ça ! Un quartier en vrac !* », nous dit un habitant pourtant très satisfait de son logement réhabilité, admiratif des nouveaux logements livrés en 2007, mais si peut fier des espaces autour : *ça ne ressemble à rien, de la poussière, pas même un arbre, et la nuit c'est dangereux, il faut avoir une lampe de poche si non on se prend les pieds dans un bout de ferraille ou une pierre* ». Malgré cela, les habitants reconnaissent de la qualité à Plan d'Aou aujourd'hui. Cette qualité c'est celle des nouveaux logements livrés, celle du site lui-même et de son environnement, mais surtout, celle des relations sociales inscrites sur place qui font de ce lieu « un village ». Grâce à cela, la plupart de ceux que nous avons rencontrés pensent avoir fait le bon choix, ou en tout cas, le moins mauvais choix au regard des possibilités de relogement qui leur ont été ouvertes à un moment donné.

114. Données de cadrage

Répartition du patrimoine d'origine au sein du groupe Foresta	
Provence Logis	244 logements
Phocéenne d'habitation	462 logements
Logirem	209 logements
Total	915 logements

Entre 1989 et 2007, 659 logements ont été démolis (629 + 30 conventionnés ANRU), 42 ont été réhabilités, 173 construits sur site et 412 relogements définitifs ont été réalisés. A ce jour il reste 84 ménages locataires à reloger et 228 logements à démolir dans le cadre de la convention ANRU.

Cette convention prévoit la démolition des derniers bâtiments non réhabilités, soit 258 logements. Les programmes de construction à réaliser sur site sont réservés pour permettre le relogement exclusif des ménages locataires du Plan d'Aou. Ce qui représente cinq programmes pour un total de 113 logements en PLAI neufs. Afin de respecter la règle de la loi SRU (un logement construit pour un logement démolit) cinq autres opérations sont prévues hors site, opérations de construction ou d'acquisition amélioration en PLAI ou PLUS (145 logements prévus).

Aujourd'hui Erilia concentre le patrimoine d'origine de Provence Logis en plus de celui de la Phocéenne d'habitation.

	Bâtiments Erilia (comprenant le patrimoine de la Phocéenne et de Provence Logis)	Bâtiments Logirem	Total
Nombre total logements	706	209	915
Nombre total de démolitions	543	116	659
Nombre total de réhabilitation	19	23	42
Conventionnés ANRU			
Nombre démolition réalisée	0	30	30
Nombre de vacants	75	29	104
Logements occupés	53	31	84
Fichier disponible			
Nbre ménages dans fichier	359	123	482
Dont locataires en titre relogés	224	88	312
Dont décohabitants relogés	135	35	170
Bailleur d'origine indéterminé			10

Le bilan de l'opération depuis ses débuts ne fait pas apparaître 915 logements démolis ou réhabilités car plusieurs logements ont changé d'usage depuis 1971 : création de locaux associatif, de lieux culturels, d'un centre social...

Chronologie des démolitions

1989 : 216 logements de la Phocéenne d'habitation
1991 : 62 logements de la Phocéenne d'habitation
1992 : 19 logements de la Phocéenne d'habitation
1994 : 56 logements de la Logirem
1995 : 10 logements de la Logirem
1996 : 20 logements de la Logirem
1997 : 63 logements de la Phocéenne d'habitation
32 de Provence Logis
2002 : 64 logements de Erilia
2003 : 87 logements de Erilia
2007 : 30 logements de la Logirem

Au total : 659 logements entre 1989 et fin 2007

Chronologie des livraisons de logements sur site

- 1997 : Les hauts de St Antoine (Erilia) : bâtiment neuf de 35 logements
- 2001 : Livraison de l'Albatros (Erilia) : bâtiment réhabilité de 19 logements
- 2002 : Livraison du Petit Galions (Logirem) : bâtiment réhabilité de 23 logements
- 2002 : Livraison des Pétreles (Erilia) : bâtiment neuf de 91 logements
- 2007 : Livraison des Terrasses du Verduron (Logirem) : bâtiment neuf de 47 logements

Au total 215 logements entre 1997 et 2007

L'ensemble des déménagements des locataires en titre (et non des décohabitants) a été pris en charge par le bailleur d'origine ainsi que les frais de raccordement (EDF, France Télécom...). Les locataires en titre ont pu bénéficier d'un transfert de caution quand le bailleur d'origine était le même que celui de destination.

115. Etat des lieux en 1993

Pourquoi remonter à l'année 1993 pour décrire la population d'une opération ANRU se déroulant 15 années plus tard ? Certes parce que, grâce à l'existence d'une enquête du CREPAH à cette date là, nous bénéficions de données ainsi datées. Mais aussi et surtout parce que, tel que nous avons tenté d'en rendre compte dans la partie précédente, il nous semble indispensable pour comprendre l'effet des politiques de renouvellement urbain de ne pas limiter, sur ce site pour le moins, notre regard à ce qui est entrepris dans le cadre de l'opération ANRU qui n'est que la conséquence de ce qui a déjà été entrepris ou non entrepris auparavant et avec la même population depuis 20 ans.

Ainsi, en 1993, le plan d'Aou ne compte plus que 392¹² ménages (sur les 633 logements restants).

Ces ménages sont plutôt de grande taille (taux moyen d'occupation par logement : 5,4) plutôt d'origine migrante (70% avec 16 origines différentes répertoriées), avec des revenus faibles (75% des ménages ont un revenu inférieur au SMIC).

La population des moins de 20 ans représente alors 55% de l'ensemble des habitants.

La sur occupation (au moins deux personnes de plus que le nombre de pièces principales) est de 37%, ce qui est assez important

La sous occupation (au moins deux personnes de moins que le nombre de pièces principales) est de 8%, donc assez faible.

La population active représente 62,5% de l'ensemble, mais 50% des actifs est au chômage.

Etat des trajectoires résidentielles en 1993

Du fait de la politique d'attribution (de non-attribution) mise en place dès la fin des années 1970, tous les ménages présents à Plan d'Aou en 1993 y résident depuis plus de 10 ans, 17% étant là depuis l'origine.

Nous avons à faire ici à une population peu mobile, les ménages ayant pu partir l'ayant déjà fait par eux-mêmes.

La présence de forts réseaux familiaux (trois ménages et plus d'une même famille) ne facilite pas l'idée de mobilité géographique et 50% des ménages a déjà déménagé au moins une fois au sein de Plan d'Aou, ce qui correspond à une mobilité d'adaptation, mais aussi au fait que certains immeubles ont du être vidés en perspective de leur démolition.

Enfin, notons que malgré leur situation d'alors, l'arrivée à Plan d'Aou a représenté pour un ménage sur deux une forme de promotion dans son parcours : auparavant, une proportion de 43% était « mal logés » et 12% provient d'opération de résorption de l'habitat insalubre.

Si l'arrivée à Plan d'Aou a pu être une amélioration effective, il n'en reste pas moins que nous pouvons nous demander si pour un grand nombre de ménage la trajectoire résidentielle ne s'y est pas bloquée ? C'est ce que la suite doit nous permettre de comprendre. De même que nous pourrions nous interroger sur l'impact spécifique de l'opération ANRU sur ces situations.

Les souhaits de parcours exprimés

Lors de l'enquête réalisée par le CREPAH, trois familles sur quatre ont dit leur souhait de rester sur place.

25 % des ménages ont donc exprimé une volonté de départ. Cette demande concernait la plus grande part des jeunes ménages avec enfants en bas âge.

Certains avaient le désir d'accéder à la propriété (19%) et le plus grand nombre ne souhait pas un logement dans un grand ensemble (54%).

¹² CREPAH Marseille, *Etude pour le relogement des familles de Plan d'Aou*, 1992

116 Depuis 1995 : une base de données

A partir de 1995, les deux équipes de MOUS qui se sont succédées ont renseigné une base de données informatisée concernant plus de 400 locataires « relogés ». Ces relogements concernent des locataires en titres et des décohabitants (enfants des locataires en titre qui quittent le foyer familial).

492 relogements sont ainsi recensés depuis 1995. Les informations saisies ne comportant pas toujours les mêmes précisions, il a fallu, dans l'ensemble des cas répertoriés, reprendre les différentes enquêtes élaborées par les 2 MOUS successives pour extraire des informations précises. Ainsi ce sont 3 enquêtes que nous avons pu consulter pour croiser les données et comprendre les parcours de chacun des ménages concernés. Ces enquêtes ont été réalisées en 1993, en 1998 et en 2005 auprès de l'ensemble des ménages à reloger.

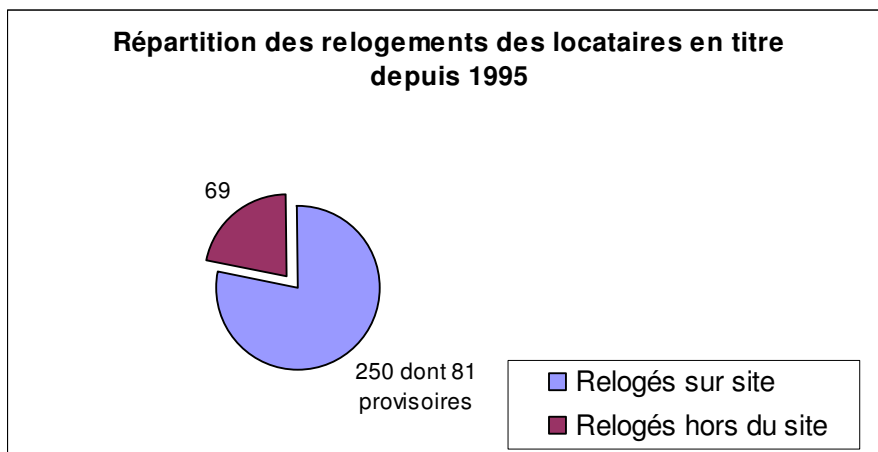
Grâce aux archives disponibles nous avons pu rationaliser la base de données mais malgré les informations disponibles quelques éléments s'avèrent introuvables concernant certains ménages. Nous constatons aussi que cette liste n'est pas exhaustive.

Depuis 1995, la base de données répertorie 185 relogements hors site et 307 sur site, concernant 319 locataires en titre et 166 décohabitants (7 ménages relogés n'ont pu être identifiés comme locataires en titre ou décohabitants)

En réalité, les relogements hors site sont bien plus nombreux que ceux qui sont répertoriés ainsi. Des ménages, dont de nombreux ménages décohabitants, se sont relogés sans avoir eu recours à la MOUS qui n'a donc pas pu les intégrer dans sa base de donnée d'une façon systématique. Seuls 29 cas de relogements autonomes de décohabitants sont recensés.

Ce sont 411 relogements définitifs qui ont été enregistrés (81 relogements répertoriés étant des relogements provisoires) depuis 1995 à ce jour.

117 Répartition des relogements des locataires en titre sur site et hors site



Sans surprise, une minorité de locataires a été relogée hors site (22%)¹³

¹³ Les ménages décohabitants ne sont pas pris en compte ici dans la mesure où nous ne connaissons pas de manière exhaustive le nombre de ceux qui se sont relogés par eux-mêmes hors du site.

1.2. ANALYSE DES RELOGEMENTS REALISES SUR SITE DEPUIS 1995

121. Dans quels types de bâtiments ont été faits les relogements sur site ?

	Décohabitants	Locataire en titre	Total
Bâtiments existants voués à la démolition ou à la réhabilitation (relogements provisoires)	0	81	81
Bâtiments réhabilités (relogements définitifs)	4	39	43
Bâtiments neufs (relogements définitifs)	53	130	183
Total relogements sur site	57	250	307

122. De quels bailleurs s'agit-il ?

	Bailleurs d'origine	Bailleurs d'accueil
Erilia (comprenant les patrimoines de Provence logis et de la Phocéenne d'habitation)	236	201
Logirem	71	106
Total	307	307

123. Analyse des relogements définitifs des locataires en titre relogés sur site

226 relogements définitifs ont été réalisés sur site (et 185 hors site), ils concernent 169 locataires en titre et 57 décohabitants.

Il est indispensable avant toute analyse de rappeler deux points :

- les loyers avant relogement ont été fixés et n'ont plus variés depuis 1995. En effet, un accord entre les bailleurs et les locataires a engendré une invariabilité des loyers avant relogement définitif en contrepartie des nuisances occasionnées par les travaux et de l'état du quartier provisoirement non aménagé
- les niveaux de loyer des logements neufs construits pour le relogement des locataires du site, sont encadrés par le Protocole signé en 1998. Ainsi, les locataires bénéficient d'un prix au m² inférieur à celui pratiqué dans les autres programmes neuf de logement social de Marseille.

Typologies et Loyers

	Avant relogement			Après relogement							
	Bâtiments anciens			Dans bâtiments réhabilités				Dans bâtiments neufs			
Typologies	T3	T4	T5	T3	T4	T5	T6	T2	T3	T4	T5
N relogements concernés	23	103	42	8	21	9	1	2	34	65	29
N cas dont loyer connu	16	75	36	5	15	8	1	1	26	49	22
Moyenne des loyers HC en €	142	155	175	214	238	269	325	193	263	318	364

- 23% des relogements concernent des grands logements de type 5 et 6.
- 15% des locataires ont déménagé dans un type plus grand,
- 27% des locataires ont déménagé dans un type plus petit,
- 58% n'ont pas changé de typologie de logement.

Evolution des loyers

L'analyse de l'augmentation des loyers après relogement a pu être réalisée sur 127 (75%) des 169 locataires en titre relogés définitivement sur site depuis 1995. Pour les relogements hors site l'information n'est pas précise ni systématique. Lorsque le relogement est provisoire le loyer du logement d'origine est maintenu avec parfois une variation en cas de changement de typologie.

Les tableaux suivants permettent une comparaison des loyers anciens et nouveaux pour les ménages qui ont été relogés dans un logement de même type

Relogements dans des bâtiments réhabilités

Typologie	N ménages*	Loyer moyen avant relogement	Loyer moyen après relogement	Evolution %
T3	3	135	214	58,5
T4	13	155	238	53,5
T5	6	168	269	60,2

Relogements dans des bâtiments neufs

Typologie	n ménages*	Loyer moyen avant relogement	Loyer moyen après relogement	Evolution %
T3	9	144	258	79,16
T4	33	155	317	105,84
T5	10	176	370	110,22

Au regard de ces données, l'intérêt d'une mesure telle que celle du blocage des loyers pour tous les ménages avant leur relogement pose question. Si au cours de la période de transition les ménages ont bénéficié directement de cette décision, le moment du relogement qui est aussi celui du retour au « droit commun » des loyers, entraîne souvent une diminution brutale du « reste à vivre » : Cet aboutissement qui devrait être une « fin heureuse » devient alors pour certain un moment « douloureux ». Il est compréhensible dès lors que des ménages ne soient plus très pressés, ni pressant pour se voir attribuer un nouveau logement.

Ce phénomène ne joue pas de la même façon pour tous : les nouveaux loyers, et particulièrement dans le neuf, ont un impact important sur les reste à vivre d'une famille bénéficiant peu ou pas des APL. A l'inverse, celles-ci compensent bien l'augmentation des loyers pour les familles ayant droit.

La préparation du relogement par la MOUS consiste notamment à vérifier l'impact du nouveau loyer sur le reste à vivre des ménages candidats au relogement. Avec les bailleurs, elle prête une grande

* Ménages pour lesquels les loyers avant et après relogement sont connus

attention aux ressources de ces derniers pour leur proposer un logement dont le loyer n'entraîne pas un taux d'effort de plus de 30% et n'affecte pas de façon démesurée le « reste à vivre ».

Par exemple, une analyse précise a été réalisée sur 38 ménages devant être relogés dans un bâtiment neuf livré en 2002. Cette étude indique des variations de reste à vivre qui fluctuent entre 0,3% et 12 % sauf pour un cas exceptionnel qui atteint les 20%. Le taux d'effort ne dépasse pas 26% hormis pour le cas particulier qui atteint 36%.

Les simulations portent sur les nouveaux loyers sans considérer leurs possibles augmentations. Ainsi, les derniers locataires relogés sur site en avril et mai 2007 dans un bâtiment neuf ont subi une augmentation de loyer de plus de 3% au cours du mois de juillet suivant, juillet étant le mois de réactualisation des loyers chez leur bailleur, mais sans que cela ait été anticipé dans les simulations, ni a fortiori qu'ils aient été prévenus qu'une augmentation de loyer aurait lieu si vite après leur emménagement.

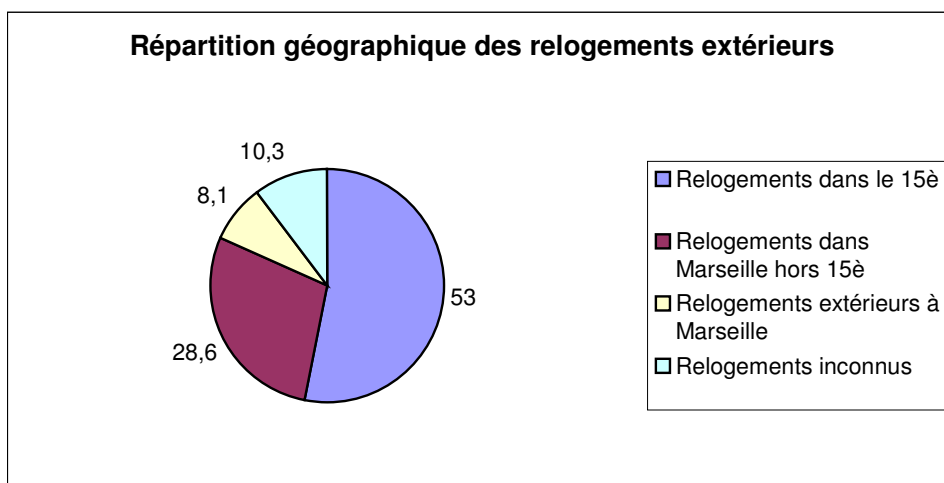
Le blocage du niveau de loyer dans les bâtiments anciens, (soit depuis près de dix ans maintenant) associée à des hausses inattendues de loyer peut nuire au bon déroulement du relogement. Les habitants peuvent réagir en rejetant plus vivement le projet global, ils craignent que les fins d'une telle opération consistent à les faire partir de leur quartier aujourd'hui devenu bien plus convoité qu'auparavant (Plan d'Aou se caractérise par son positionnement géographique très recherché : accès autoroute et vue imprenable sur la mer).

1.3. ANALYSE DES RELOGEMENTS REALISES HORS SITE

Dans leur ensemble, les relogements extérieurs sont des relogements dits « définitifs », les relogements « tiroirs » n'ont été réalisés que sur site.

131. Répartition géographique des relogements hors site

	Effectifs	%
Relogements extérieurs dans même arrondissement (15 ^e)	98	53
Relogements extérieurs dans Marseille hors 15 ^e	53	28,6
Relogements extérieurs à Marseille	15	8,1
Inconnu	19	10,3
Total	185	100



Le relogement dans le 15^{ème} arrondissement tient à deux ordres de faits :

- Le premier est social, il se traduit par l'attachement à un territoire de proximité, un espace où sont enracinés les réseaux sociaux et familiaux. Les mêmes phénomènes expliquent aussi la part importante des relogements réalisée dans les 14^{ème} et 16^{ème} arrondissements, les plus proches du 15^{ème}. (60% des relogements dans Marseille hors 15^{ème} arrondissement).
- Le second est économique et désigne le 15^{ème} arrondissement comme une évidence pour des ménages modestes : c'est dans cet arrondissement, qui est aussi celui de Plan d'Aou, que se rencontre la plus grande part des logements sociaux bon marché et que le marché libre est le moins onéreux à Marseille, sauf peut-être dans le troisième arrondissement (Saint-Mauron / Bellevue). Au cours des années 1990, le marché du logement est ici très détendu, voire déprimé. C'est une période au cours de laquelle il peut être favorable, y compris pour des ménages modestes, d'investir pour accéder à la propriété plutôt que de payer un loyer. Mais ceci ne dure pas très longtemps et dès le début des années 2000, le regain d'intérêt pour Marseille des investisseurs entraîne une hausse des prix, tant à la vente qu'à la location dans le secteur privé. Dès lors le logement social, dans la diversité de ses formes, redevient économiquement indispensable à bon nombre de ménages.

132. De qui s'agit-il ?

	Effectifs	%
Locataires en titre	69	37,3
Décohabitants	109	58,9
Inconnu	7	3,8
Total	185	100

La majorité des relogements hors site correspond à des relogements de décohabitants (58,9%) ce qui s'explique notamment du fait de l'importance de l'offre sur site au cours de cette période, offre prioritairement réservée aux locataires en titre.

Devant la nécessité de quitter la cellule familiale, les décohabitants qui n'ont pas de propositions sur site, quittent le Plan d'Aou, alors que les locataires en titre, assurés de pouvoir y être relogés (cadre du Protocole signé en 1998), attendent que soient livrés les programmes neufs ou réhabilités (suivant leur niveau de ressource) dans leur appartement voué à la démolition ou à la réhabilitation ou encore dans un logement provisoire.

L'attente est pour certains une stratégie pour profiter des dernières années dans les bâtiments anciens qui leur assurent un niveau de loyer très bas puisque bloqué depuis une dizaine d'années. Aujourd'hui encore, l'ensemble des locataires des bâtiments anciens destinés à la démolition bénéficie de loyers non réactualisés depuis 1995.

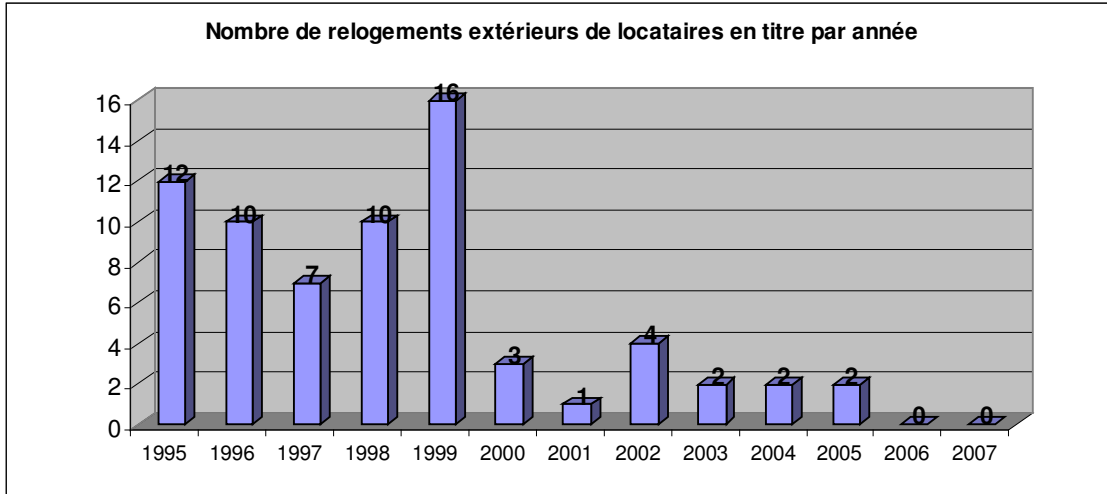
Parmi les relogements extérieurs recensés par la MOUS, 56 se sont réalisés sans aide du dispositif d'accompagnement. Ceci concerne 29 décohabitants¹⁴ et 25 locataires en titre. Les 129 autres relogements extérieurs ont été réalisés avec l'appui de la Commission relogement extérieur (voir ci après chapitre 6).

133. Répartition des relogements extérieurs des locataires en titre depuis 1995

Dans la mesure où nous ne pouvons connaître de manière exhaustive le nombre de décohabitants qui ont quitté le site, cette analyse ne porte que sur les locataires en titre. Le « pic » de 1999 correspond à la livraison d'un programme neuf de la Logirem dans le quartier de la Viste qui a permis de reloger neuf ménages de Plan d'Aou ;

La rénovation et le renouvellement du Plan d'Aou dure depuis vingt années. Au cours de cette période les locataires qui ne souhaitent pas rester, ceux qui n'ont pas supporté d'attendre si longtemps sont pratiquement tous partis. Il ne reste sur place que des locataires désireux de continuer à vivre à Plan d'Aou malgré les errements de l'opération, malgré ses lenteurs récurrentes. Tout est loin d'être achevé aujourd'hui, et les espaces extérieurs ne ressemblent encore à rien d'autre qu'à un espace de chantier désordonné. Cependant, la concrétisation de l'opération à travers réhabilitations et livraisons de nouveaux ensembles, facilitent la projection des locataires. De plus, les habitants qui ont vécu des années de chantier souhaitent maintenant profiter de ce qui leur est proposé dans la mesure où les prestations dans les bâtiments neufs sont de bonne qualité et que l'ambiance du quartier est devenue plus paisible.

¹⁴ Les relogements autonomes des décohabitants recensés par la MOUS ne sont pas exhaustifs, l'information n'ayant pas systématiquement été communiquée aux bailleurs ou à la MOUS.



Pour ceux qui restent, pour quelques uns qui sont partis –nous le verrons un peu plus loin – l’attachement au quartier est très fort. Mais, alors que les habitants de Plan d’Aou vivent en « vase clos » depuis plus de 15 ans, c’est-à-dire qu’il n’y a plus eu aucun nouveau locataire tout au long de ces années, on peut se demander si la greffe de nouveaux habitants lorsqu’elle sera décidée, ce qui n’est pas encore le cas, pourra prendre sans difficulté.

134. Quels sont les bailleurs concernés ?

Parmi la population des ménages dont la destination est connue, 53% sont relogés chez leur bailleur d’origine, 18% sont devenus locataire dans le parc privé et 13% sont en accession à la propriété. Il n’y a donc que 16% des locataires qui ont été pris en charge par un autre logeur que celui d’origine.

Les décohabitants quant à eux se répartissent chez de multiples bailleurs, le plus souvent par le biais des contingents Ville ou Préfecture, acteurs participants aux « Commissions relogements extérieurs » initiées par la MOUS (voir ci-après).

Les ménages dont nous ne connaissons pas la destination se sont relogés par eux même sans un suivi de la MOUS ou du bailleur. Notons qu’au cours de nos enquêtes nous avons pu rencontrer d’anciens locataires de Plan d’Aou qui, au moment de leur départ, ignoraient l’existence de la MOUS et les possibilités d’aides.

Avant relogement

	Décohabitants	Locataire en Titre	Statut inconnu	Total
	Logirem	21	31	0	52
Erilia (comprenant le patrimoine de Provence Logis et de la Phocéenne existant sur Plan d’Aou acquis en 2000)	88	36	0	124
Bailleur d’origine non connu	0	2	7	9
Total	109	69	7	185

Après relogement

	Décohabitant	Locataire en Titre	Statut inconnu	Total
Logirem	22	17	2	41
Phocéenne d'Habitation	15	9	2	26
Erilia	11	6		17
Domicil		3		3
Société régionale HLM		1		1
HMP	11	1		12
Sud Habitat	3	1		4
Marseille Habitat	5			5
Société nouvelle	4		1	5
ICF	3	1		4
OPAC Sud	2	1		3
Famille Provence	1	1		2
SIM	1			1
NLP	1			1
Unicil	1			1
Privé	22	8	2	31
Privé PST	2	3		5
Accession	1	8		9
Inconnu	4	9		14
Total	109	69	7	185

135. Typologies et Loyers

Sur les 69 locataires en titre relogés en extérieur, nous ne connaissons les typologies avant et après relogement que pour 27 ménages.

	Avant relogement			Après relogement							
	Bâtiments anciens			Dans bâtiments existants				Dans bâtiments neufs			
Typologies	T3	T4	T5	T2	T3	T4	T5	T2	T3	T4	T5
N relogements concernés	1	21	5	4	6	9	4		1		2

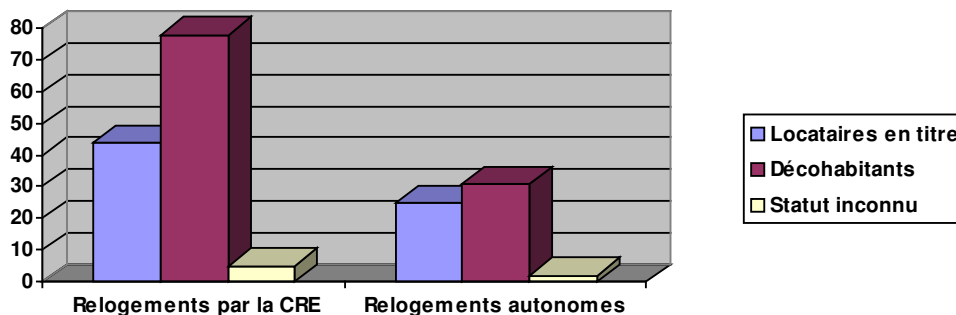
13 des 27 ménages ont changé de typologie pour un logement plus petit et 4 pour un plus grand ; 10 ont gardé la même typologie d'appartement.

Les loyers concernant les relogements extérieurs ne sont pas renseignés dans les données que nous avons pu recueillir.

136. La Commission relogement extérieur (CRE)

Dans le cadre du protocole de 1998, une commission relogement extérieur a été créée. Elle réunit les bailleurs présents sur le site, la MOUS, les services habitat et logement de la Ville de Marseille ainsi que la Préfecture et les représentants des organismes collecteurs du 1% patronal. L'objectif de cette commission est de faciliter l'accès à la connaissance de l'offre en logement social en dehors de Plan d'Aou afin de faciliter les demandes des habitants qui formulent le souhait de quitter le quartier.

	Relogements par la Commission relogements extérieurs	Relogements autonomes
Locataires en titre	44	25
Décohabitants	78	31
Statut inconnu	5	2
Total	127	58



Les décohabitants sont les premiers bénéficiaires de cette commission. Ne serait-ce que parce qu'ils sont plus nombreux à accepter un logement en dehors de Plan d'Aou. Ceci leur est facilité du fait que leur demande se porte surtout des logements de type T2 ou T3 pour lesquels l'offre mobilisable par la CRE est la plus importante.

1.4. LE RELOGEMENT : UNE OPPORTUNITE FACE A LA CONGESTION DU PROCESSUS DE MUTATION ?

141. Les changements de typologie

D'une manière générale le relogement est l'occasion pour les locataires en titre qu'ils partent vers du neuf, du réhabilité, de l'existant ou du provisoire, de changer de typologie de logement.

Sur 319 relogements de locataires en titre, nous pouvons analyser 273 situations pour lesquelles nous connaissons les typologies avant et après relogement.

Ainsi, 120 sur 273, soit 44% des locataires en titre originaires du Plan d'Aou et ayant été relogés entre 1995 et septembre 2007, ont profité du relogement pour changer de type d'appartement. Ce phénomène touche plus les occupants de T5 ou T3 que ceux habitants un T4.

Rappelons qu'un locataire du Plan d'Aou peut avoir emménagé dans 6 ou 7 appartements différents au fil des opérations de réhabilitation et de démolition, avant de s'installer dans un logement définitif.

Ces multiples « relogements provisoires » ont pu être l'occasion d'adapter à plusieurs reprises le type du logement à l'évolution de la composition familiale, dans un contexte où la demande de mutation était vaine.

Typo d'origine	Typologie après relogement suivant le bâtiment					Total
		neuf	réhabilité	Existant provisoire	Existant définitif	
T5	T5	13	8	6	3	30
	T4	16	2	8	3	29
	T3	5	1			6
	Total	34	11	14	6	65

Typo d'origine	Typologie après relogement suivant le bâtiment					Total
		neuf	réhabilité	Existant provisoire	Existant définitif	
T4	T7		1			1
	T6		1	1	1	3
	T5	18	2	6	2	28
	T4	44	19	35	7	105
	T3	19	2	4	6	31
	T2	1			3	4
	Total	82	25	46	19	172

Typo d'origine	Typologie après relogement suivant le bâtiment					Total
		neuf	réhabilité	Existant provisoire	Existant définitif	
T3	T5	1		3		4
	T4	5		7		12
	T3	11	5	2		18
	T2	1			1	2
	Total	18	5	12	1	36

Les éléments « inconnus » concernent essentiellement les relogements hors de Plan d'Aou et particulièrement les locataires en titre qui se sont relogés par leurs propres moyens.

Au cours de l'enquête de 1988 sur le bâtiment Corsaire, l'équipe de MOS remarque déjà que un ménage sur deux envisageait de changer de type d'appartement. « Les situations actuelles d'occupation de logement sont très hétérogènes, les logements sont assez souvent sous ou sur occupés. Une amélioration que peut permettre le relogement consiste pour les locataires en une meilleure adaptation entre le type d'appartement et la taille de leur famille. »¹⁵

Au fil des relogements provisoires les habitants changent de typologie de logement, mais une fois le « relogement définitif » réalisé, les adaptations deviennent bien plus difficiles du fait du peu de mobilité organisée par les bailleurs au sein de leur parc où une mutation est souvent très difficile à obtenir. Au cours de nos visites, plusieurs ménages « relogés » nous font part de leur déception quant à leur demande de mutation en cours depuis plusieurs années et toujours non satisfaite.

L'opération de Plan d'Aou dure depuis si longtemps que des locataires logés dans des bâtiments anciens voués à la démolition ne sont toujours pas relogés tandis que les personnes relogées dans les premières tranches ont des besoins nouveaux pour lesquels il n'y a pas de réponse. Seuls les ménages s'étant prêtés au jeu du logement tiroir à différentes reprises ont pu adapter à leur besoin la taille de leur appartement. Mais là, il s'agit d'une situation totalement atypique. Ce que ne sont

¹⁵ CERFISE – A. Pierrot J. Lepetit – Note de travail MOS Plan d'Aou 1988

pas les deux cas précédents : ménage en attente de relogement / ménage relogé. L'exemple de Plan d'Aou n'est certes pas un exemple « ANRU », pour autant sur les 20 ans d'opération (une dizaine d'années de plus n'est pas inconcevable au regard de la volonté des organismes et de la ville quant à l'accomplissement de leurs responsabilités réciproque dans l'avancée du projet) tout le système de l'ANRU s'y est expérimenté de fait, en « vrai » ou en « paroles » : méthodes, politiques, gestion, aménagement... En matière d'impact sur les fonctionnements du marché du logement, sur la promesse de fluidité et de renouvellement de la mixité dans les quartiers, le regard rétroactif sur cette expérimentation malgré elle des directives de l'ANRU ne doit pas manquer d'interroger la pertinence d'une politique égale pour tous les ensembles HLM, pour tous les quartiers d'habitat populaire sans réflexion sur la spécificité des situations, la diversité des enjeux, volontés politiques, jeux institutionnels locaux...

142. L'évolution de l'occupation des logements au Plan d'Aou

Dès les premières années de fonctionnement, le Plan d'Aou se caractérisait par une forte occupation des logements et d'une forte concentration des familles nombreuses

Evolution de l'occupation moyenne des logements par typologie

	1986*	2007	Variation
T3	3,5	2	-42,9%
T4	5,2	4	-23%
T5	7,3	5,6	- 23,3%

Evolution de l'occupation des logements depuis 1989

	1989	1993	2007
Nombre d'occupants par logement	5,7	5,24	4,57
Part de ménages en situation de sur occupation**	52,8%	42,7%	26,5%

Les efforts menés pour aider les demandeurs de décohabitations à accéder à un logement, associés aux multiples changements de typologies à l'occasion des relogements provisoires ont permis de résoudre un grand nombre de situations de sur occupation.

Ce propos , toutefois, mérite d'être tempéré par le constat d'un phénomène, repéré dès 1989 par l'équipe de MOS, selon lequel le choix du type d'appartement n'est pas lié qu'à la taille de la famille mais aussi, chacun connaissant tout le monde, au voisinage. C'est que tout le monde ne souhaite pas habiter à coté de n'importe qui. Chacun se préserve ou essaie de se rapprocher, de rapprocher la famille ou un couple ami. : « *Par leur hésitation [les familles] se donnent une marge de manoeuvre se réservant de préciser le choix du type en fonction d'autres critères* ». Le choix des T4 était parfois une stratégie pour éviter d'être relogé dans un immeuble concentrant les T5. Une famille nombreuse dira : « *On veut un T4 pour être tranquille, loin des familles nombreuses, dans des petits immeubles* ». ¹⁶

Ce qui peut contribuer à expliquer la sur représentation des ménages ne changeant pas de type de logement au sein de celle qui sont dans un T4.

Dans un autre ordre d'idées que celui du choix du type d'appartement, nous pouvons noter aussi que le phénomène énoncé ci-dessus et que nous pourrions nommer « le choix des voisins » a

* Données issues de l'étude socio démographique menée par le CETE en 1986 sur les sites de la Castellane et de Plan d'Aou

** Nous repérons les ménages en sur occupation d'après les critères utilisés par le CETE pour réaliser son étude en 1986 : T3 de plus de 4 personnes, T4 de plus de 5 personnes et T5 de plus de 6 personnes.

¹⁶ CERFISE – A. Pierrot – Note de travail MOS Plan d'Aou 1989

trouvé sa consécration dans la mutation d'un immeuble réhabilité : l'ensemble des habitants d'une cage d'escalier a réussi à imposer d'être relogé dans le même immeuble et dans une seule cage d'escalier.

1.5. QUELLES MOBILITES RESIDENTIELLES ?

Dès l'enquête de 1993, le CREPAH observe que « 73,7% (289) des ménages souhaitent rester sur le site en premier lieu ; près de la moitié (48,7%) ont une position très affirmée puisqu'ils refusent en second choix d'envisager un départ. Parallèlement, 26,3% (103) souhaitent quitter la cité, dont 16% (63) considérant un maintien sur site "inenviable" »³

La base de données constituée depuis 1995, enregistre 238 relogements définitifs de locataires en titre :

- 169 (soit 71%) ont été réalisés sur site, au Plan d'Aou dans du logement social réhabilité ou neuf
- 69 (soit 29%) ont été réalisés hors site. Parmi eux :
 - o 41 se sont installés dans du logement social
 - o 20 dans le parc privé (dont 8 accession et 3 en PST)
 - o 8 ne sont pas renseignés

166 relogements de décohabitants peuvent être étudiés :

- 57 (soit 34,3%) ont été réalisés sur site
- 109 (soit 65,7%) ont été réalisés hors site
 - o 80 se sont installés dans du parc social
 - o 25 se sont installés dans le privé (dont 1 accession et 2 en PST)
 - o 4 ne sont pas renseignés

Nous pouvons noter le faible écart entre les ménages qui disaient vouloir quitter Plan d'Aou (26,3%) et ceux qui l'ont quitté effectivement (29%).

151. Les relogements sur le site du Plan d'Aou

Les relogements provisoires

Face aux incertitudes dans lesquelles ils ont été tenus depuis la fin des années 1980, et avec les opérations de rénovation et de construction entreprises alors, les habitants du Plan d'Aou ont composé en fonction de leur désir d'habiter (une cité apaisée, un logement confortable) et de leurs possibilités / capacités matérielles et financières. Les plus modestes ne sont pas nécessairement ceux qui ont bougé le plus tard du fait de leur solvabilisation par les aides au logement. Les familles qui ne se sont pas trouvées en position de devoir ou pouvoir emménager dans les premiers programmes neufs ou réhabilités ont souvent été contraintes de passer de logements tiroirs en logements tiroirs. La base de données constituée depuis 1995 recense 81 relogements provisoires. Du fait de la lenteur des constructions nouvelles et des réhabilitations, cette solution a longtemps été la seule offerte aux ménages résidant dans les bâtiments prévus à la démolition. Elle correspond également à un choix alternatif pour attendre des logements de meilleure qualité ou mieux placés que les premiers livrés. Et ceci d'autant plus que les locataires considèrent leurs appartements comme "les plus beaux des quartiers Nord". Ils restent au Plan d'Aou en partie pour ce fait. D'anciens voisins, partis vers d'autres HLM ou résidences des alentours viennent conforter cette opinion par leur regard de la qualité des logements : les pièces sont de grandes dimensions et bien disposées (séparation nette entre les pièces de jour et les pièces de nuit).

¹⁷ Bilan 1^{ère} année de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - CREPAH Méditerranée – 26 juin 1995 p9

De plus, à la suite du « protocole de 1998 », des locataires ont privilégié ce type de relogement pour bénéficier le plus longtemps possible des loyers particulièrement bas des logements dits « anciens ».

Les relogements « définitifs »

Par la force des choses, la mobilité des ménages relogés sur site d'une façon définitive est une mobilité d'abord « segmentielle », c'est-à-dire vers un logement de meilleure qualité et plus valorisé que le précédent. Il est remarquable du reste que, jusqu'à présent, plus les ménages attendent pour être relogés sur site et plus cette mobilité segmentielle paraît importante, l'image du site se modifiant et la qualité des opérations s'améliorant, mais aussi les anciens appartements et surtout immeubles se dégradant toujours plus. Les locataires relogés au Plan d'Aou font ainsi un « bon en avant » dans leur parcours résidentiel et ce, plus systématiquement que les locataires relogés en extérieur. Ils ont quitté de l'ancien pour rejoindre du réhabilité ou du neuf. Ce bond pour autant demeure en partie potentiel et ne pourra être considéré dans sa pleine mesure que lorsque l'aménagement du site sera achevé. Aujourd'hui, les bâtiments neufs et réhabilités se retrouvent dans un espace « abandonné », le réaménagement des espaces extérieurs n'ayant été prévu qu'en fin d'opération, après que l'ensemble des bâtiments à démolir le soient.

Les perspectives d'ascension résidentielle offertes par les relogements sur site ne relèvent pas d'une idée neuve. La première MOS écrit en 1988 dans une note de travail : « *pour l'avenue du Plan d'Aou (un bâtiment sur site) les demandes de localisation sont celles de candidats à l'achat, les locataires avaient appris que les appartements de ce secteur allaient être mis en vente... pour ces jeunes ménages, l'accession à la propriété correspond à l'étape prochaine de leur trajectoire résidentielle* »¹⁸. Si cette dernière remarque doit être reconsidérée aujourd'hui, (la crise sociale du logement s'est installée depuis) et si, au contraire de la rumeur d'alors, il n'y a pas eu vente de logements, cette citation n'en souligne pas moins l'attachement au site en tant que tel de ses habitants, y compris lorsque la situation sociale et sécuritaire était au plus bas.

Mais pour ceux qui sont restés, tout n'est pas égal pour autant. A l'exception des habitants d'un ensemble de petite taille réhabilité il y a une dizaine d'années, situé en limite du plateau et avec une vue surplombante sur la rade, les relogés de Plan d'Aou évoquent souvent les mal façons, les désagréments de travaux non finis ou mal finis au moment de leur emménagement. La dimension des pièces dans les bâtiments neufs est souvent critiquée (trop petite) mais non dans les immeubles réhabilités où elle est de fait plus importante.

« L'appartement c'est le même en plus grand, un balcon en plus, pour l'espace c'est plus confortable mais il y a eu plein de petites mal façons, des choses pas bien faites. A peine étions nous installés qu'il a fallu que les entreprises interviennent », (Un locataire d'un immeuble réhabilité).

« Quand j'ai vu les nouveaux immeubles et appartements j'ai été bleufé, c'est beau ! Mais c'est petit. Il y en a qui habitent là-bas disent qu'on a de la chance ici, qu'il y a plus de place, alors je ne regrette rien. De toute façon le neuf, c'est plus cher », (Un locataire d'un immeuble réhabilité).

Ce qui sauve les opérations, dans le jugement des habitants, et avec le temps, c'est le constat de la lenteur de l'opération générale. Une lassitude certaine d'avoir eu à changer deux, trois ou quatre fois de logement sur le site avant de s'être vu attribué une adresse stable.

Mais le plus remarquable est que l'expression de la plus grande satisfaction n'est pas liée à l'appartement ou à l'immeuble (de toute façon et malgré les problèmes techniques ils offrent une meilleure qualité que les anciens logements), mais au voisinage. A tel point que nous pouvons énoncer que à Plan d'Aou, le jugement sur la qualité de l'immeuble est fonction de la qualité des relations de voisinage. Ce qui risque de ne pas être une spécialité locale.

La seule opération dont tous les bénéficiaires semblent satisfaits dix ans après est une réhabilitation au cours de laquelle tous les habitants ont réussi à négocier avec l'organisme un déménagement

¹⁸ Bilan 1^{ère} année de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - GREPAH Méditerranée – 26 juin 1995 p14

collectif d'une cage d'escalier vers une autre en argumentant de la bonne entente et des bonnes relations entre chacun.

La dernière livraison de logements neuf date du printemps 2007. Nous avons rencontré quelques ménages qui y ont été relogés. Comme dans les autres programmes, quelques ajustements techniques ont dû être faits et comme avant les locataires malgré tout plutôt satisfaits de leur nouvel appartement déplorent comme avant que les abords restent en friche. La réalisation des espaces extérieurs (hors bas d'immeuble) et l'aménagement du stationnement résidentiel sont du ressort de la Ville de Marseille dont l'intervention a été décalée de plusieurs mois par rapport à la livraison du bâtiment.

Cependant la différence de loyer, même si elle a été annoncée, préparée avec l'équipe de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) n'est pas toujours bien vécue et ceci d'autant moins que deux mois après leur emménagement les locataires ont dû subir la hausse annuelle des loyers. « *D'accord, mon appartement précédent était loin d'être neuf, mais les pièces étaient plus grandes et les murs c'était du bon béton, ici on entend tout, ici je paie deux fois plus cher, et je me dis que pour la différence de prix, je suis perdante !* » explique une femme relogée en avril 2007 dans le dernier bâtiment neuf livré sur site

Nous ferons enfin un dernier constat : si de fait l'opération de renouvellement de la cité a conduit et conduit chacun à prendre position par rapport à son parcours résidentiel, à faire un choix entre partir, rester, changer ou non de type d'appartement, la mobilité d'adaptation redevient très vite inaccessible. Nombre de familles ayant déménagé il y a une dizaine d'années se retrouvent dans un appartement devenu trop grand ou trop petit sans qu'il ne soit donné satisfaction à leur demande de mutation. Les nouvelles livraisons pourraient être l'occasion de répondre à un certain nombre de ces demandes mais cela serait-il compris par les locataires encore aujourd'hui en attente d'attribution d'un relogement définitif, dans un bâtiment ancien voué à la démolition.

Les relogements hors site

Dans quels arrondissements se sont faits les relogements en parc social et en privé ?

ARRO NDISS EMEN T	1 ^{er}	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	16	Hors Marse ille	Incon nu	Tot al
PARC SOCIA L	1	3	5		1			1	1		1	8	12	76	8	7	2	126
PRIVE	Loc atai re		2	1		1	2					2		18	1	4	7	38
	Pro prié tair e													4	1	1	3	9
NON CONN U									1	1						3	7	12
TOTAL	1	3	7	1	1	1	2	1	2	1	1	10	12	98	10	15	19	185
%	0,5	1,6	3,8	0,5	0,5	0,5	1,1	0,5	1,1	0,5	0,5	5,4	6,5	53	5,4	8,1	10,3	100

65% des relogements sont réalisés dans les 13, 14 et 15^{ème} arrondissement, les dits « quartiers Nord ». Il y a autant de relogements dans le 13^{ème} arrondissement, quartier pourtant éloigné mais accueillant beaucoup de logements sociaux, que dans le 16^{ème}, quartier à proximité mais n'ayant que peu d'ensemble de logements sociaux.

La très grande majorité des locations dans le privé s'effectue dans le 15^{ème} arrondissement lui-même. Outre les raisons évoquées auparavant (réseaux sociaux et prix) cet arrondissement connaît un grand développement de ce que nous avons pu décrire ailleurs comme le « troisième marché de l'habitat », un marché privé à occupation sociale, bon marché, souvent inconfortable mais surtout localisé dans un environnement en déshérence et auquel la promotion immobilière ne s'est pas encore intéressé.

Les personnes qui se sont relogées par elles-mêmes ont-elles été dans des quartiers différents ?

Répartition des 25 locataires en titre qui se sont relogés de manière autonome

	15 ^{ème}	16 ^{ème}	3 ^{ème}	7 ^{ème}	Hors Marseille	Inconnu	Total
Location privée	3	1	1	1	2		8
Accession à la propriété	3	1			1		5
Locatif social					1		1
Inconnu					2	9	11
Total	6	2	1	1	6	9	25

Sur les 16 situations connues

	15 ^{ème}	16 ^{ème}	3 ^{ème}	7 ^{ème}	Hors Marseille	Total
Total	6	2	1	1	6	16
%	37,5%	12,5%	6,25%	6,25%	37,5%	100%

Quand les habitants se relogent par leurs propres moyens c'est dans plus d'un tiers des cas en dehors de Marseille. Le relogement dans le 15^{ème} est moins systématique, mais reste important. De fait c'est le déménagement « à proximité » qui domine si l'on somme les emménagements réalisés dans les 15^{ème} et 16^{ème} (50%) arrondissements qui appartiennent de fait à un ensemble plus ou moins cohérent, un morceau de ville qui fait sens pour ses habitants. Cependant cette proportion est plus faible que pour les personnes relogées avec l'aide de la MOUS. Nous aurions ainsi un phénomène qu'il est possible de décrire ainsi : les personnes désireuses de se débrouiller seules pour choisir leur destination sont aussi plus souvent nombreuses à vouloir s'extraire de l'influence de leur quartier d'origine, les offres proposées par le système d'accompagnement étant la plupart du temps des offres reproduisant la situation antérieure du point de vue de l'environnement urbain : une cité d'habitat social dans un quartier concentrant l'habitat social. Ce qui n'est finalement pas très porteur de dynamiques de changement.

Retour sur les localisations souhaitées par les habitants en 1993

En 1993, le CREPAH en charge de la MOUS analyse : « près d'un tiers des ménages souhaiteraient rester à proximité du quartier (St Antoine, 15^{ème}/16^{ème}) et 44% dans les quartiers Nord » et explique le phénomène : « ils y ont leurs repères... Des réseaux de voisinages se sont forgés à partir des proximités de vie.

Tout aussi structurants ont été les réseaux d'entraide sociale, économique et de solidarité souvent à l'intérieur de clans familiaux ...

Cependant, la moitié d'entre eux souhaiteraient quitter les quartiers Nord et notamment Marseille (communes demandées : Aubagne, Gardanne, Vitrolles, Rognac, Marignane, Châteauneuf-les-

Martigues, Fos – c'est-à-dire les communes de l'Etang de Berre et de la périphérie aixoise et marseillaise, où sont partis les ménages qui ont quitté le logement HLM dans les années 1970/1980). Les localisations souhaitées concernant les quartiers Nord sont assez précises (désignation de cités HLM par exemple) celles concernant les autres quartiers à l'intérieur de Marseille sont plus vagues (méconnaissance, souhait de partir des quartiers Nord) hormis pour le centre ville (mieux connu des habitants)». ¹⁹

Retour sur les types d'habitat souhaités par les habitants en 1993

Parmi les ménages souhaitant rester sur site en premier choix : 55% souhaitaient être relogés en immeuble collectif (avec un choix d'immeuble très précis) et 45% préféraient de l'individuel ;

Parmi les ménages souhaitant quitter le Plan d'Aou en premier choix : 50% souhaitaient être relogés en immeuble collectif existant, 50% préféraient le diffus (59% dans du collectif et 41% dans de l'individuel) ;

Parmi les habitants souhaitant quitter le Plan d'Aou (choix exclusif) la moitié aspirait à un logement collectif et l'autre moitié préférait un logement individuel.

Le CREPAH rappelle que le diffus demande beaucoup plus de temps et de moyens aux bailleurs et que « *Plan d'Aou n'est pas la seule opération de relogement sur Marseille, ce qui ne facilite pas la mise en œuvre du projet. Il en est de même pour les grands types de logements dont la situation déficitaire en nombre et disponibilité sur le marché local est aussi un point bloquant* »²⁰.

Tout au long des opérations de réhabilitations, démolitions et reconstructions, les habitants restants sur site sont de moins en moins intéressés à quitter le site du Plan d'Aou. D'une part, les plus décidés à partir sont déjà partis par eux-mêmes ou grâce à la Commission relogement extérieur, d'autre part, la concrétisation des réhabilitations et surtout des constructions neuves en 1997, puis 2000 et 2007 permet aux familles de se projeter dans un avenir proche, elles osent désormais espérer que ces logements sont faits pour elles, que leur quartier va s'améliorer durablement. Et quand bien même les espaces extérieurs ne sont pas à la hauteur, elles ont déjà attendu suffisamment longtemps pour ne pas abandonner leur patience au dernier moment.

Les mobilités vers le parc social

- 126 relogements extérieurs ont été réalisés dans du parc social.
- 9 d'entre eux n'ont pu être identifiés précisément (parc social hors de Marseille et/ ou groupe non précisé)

Ainsi, l'analyse de la répartition des ménages relogés dans le patrimoine social hors du site portera sur 117 relogements. (Cf. en annexe le détail des programmes où ont été relogés les anciens locataires de Plan d'Aou)

Répartition géographique des locataires relogés en fonction du type de patrimoine

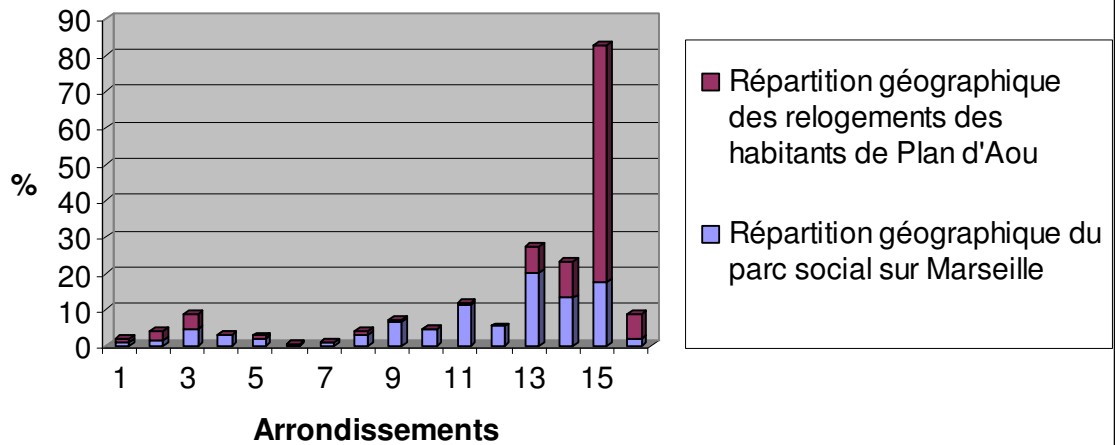
Arrondissements	1	2	3	5	8	9	11	13	14	15	16	Total
N relogt en programme collectif			2	1	1	1	1	8	10	58	8	90
N relogt en diffus	1	3	3						2	7		16
N relogt en indiv /collectif*										11		11
Total	1	3	5	1	1	1	1	8	12	76	8	117

*Individuel/collectif : soit très petits ensembles à 1 ou 2 étages, soit maisons individuelles

¹⁹ Bilan 1^{ère} année de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - CREPAH Méditerranée – 26 juin 1995 p9

²⁰ Idem p18

Répartition des relogements hors site par arrondissement: comparaison avec la répartition du parc social sur Marseille

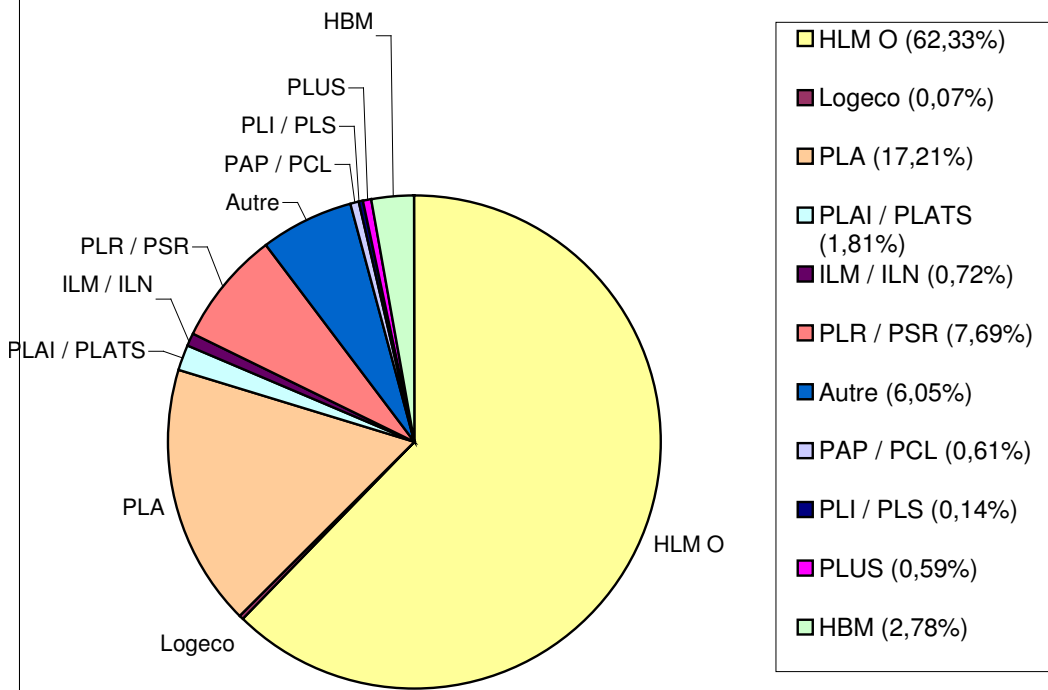


Les relogements en fonction de l'année de construction des programmes (hormis 16 diffus non renseignés)

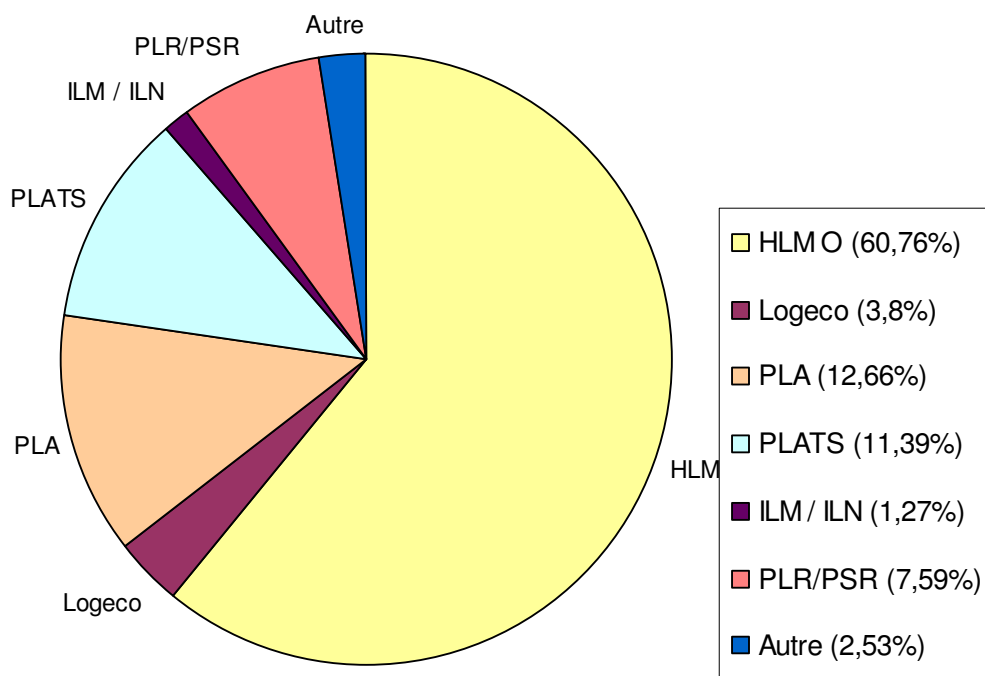
Décennie de construction du bâtiment d'accueil	1950	1960	1970	1980	1990	Total
Nombre de relogements	10	19	50	6	16	101

Les relogements suivant les types de financement des programmes d'accueil sont indiqués sur le graphique de la page suivante.

Répartition des logements sociaux de Marseille par type de financement



Répartition des logements attribués hors site aux locataires de Plan d'Aou suivant le type de financement



Les mobilités vers le parc privé

Rappel (issu du Tableau présenté plus haut)

ARRONDISSEMENT		3	4	6	7	13	15	16	Hors Marseille	Inconnu	Total
PARC PRIVE	Location dans le privé	2	1	1	2	2	18	1	4	7	38
	Accession à la propriété						4	1	1	3	9
TOTAL		2	1	1	2	2	22	2	5	10	47

L'installation dans le parc privé est une démarche relevant de motivations différentes. Elle peut être un moyen de quitter « la cité » de trouver un certain anonymat, de se débarrasser d'une étiquette liée à la mauvaise réputation de son adresse ; elle peut aussi être un moyen de trouver un logement rapidement ou du moins, plus rapidement que dans le parc social. Elle peut aussi être la concrétisation d'un souhait, l'opportunité par exemple de s'installer dans une maison individuelle plus facilement que dans le logement social... Selon le cas, un emménagement dans un logement privé est donc subi ou choisi.

- L'installation subie : Elle se traduit souvent par un emménagement dans le parc inconfortable ou dans une copropriété dégradée. Elle répond à une situation d'urgence face à la nécessité de se loger et à un manque d'offre dans le parc HLM. Nous avons rencontré ainsi, plusieurs nouveaux ménages (décohabitants) qui, souhaitant quitter la cellule familiale, n'ont pas eu d'autres choix qu'une location dans un immeuble privé dans un grand ensemble de mauvaise qualité, comme la copropriété Kalisté par exemple où trois jeunes ménages se sont relogés en espérant « *plus tard* » une proposition dans le parc social. Il est remarquable, du reste, que les ménages qui souhaitent obtenir un logement dans le parc public et ne l'obtiennent pas semblent s'orienter plus spontanément vers les ensembles immobiliers qui ressemblent le plus aux grands ensembles d'habitat social. Pourtant, c'est sans doute là qu'ils rencontrent les situations les plus difficiles à vivre.
- L'installation choisie : des ménages font le choix d'un logement dans le secteur privé en recherchant une meilleure localisation soit par rapport aux services urbains, plus proche du centre et de ses ressources, par exemple, soit par rapport à la famille comme une dame âgée qui, de cette façon, s'est rapproché de sa fille et a découvert le plaisir de la vie d'un quartier de ville avec ses propres centralités, la plus grande discrétion des voisins. Généralement, les ménages qui choisissent le privé de façon raisonnée mobilisent leurs réseaux personnels pour découvrir des offres qui ne soient pas « indignes » et s'approchent au mieux de leurs attentes.

Les relogements dans le 15^{ème}, nous l'avons déjà observé, représentent la moitié des départs vers le secteur privé. Les coûts, ici plus faibles qu'ailleurs, facilitent cette absence de mobilité géographique des plus modestes : une femme relogée dans un programme social neuf du 16^{ème} nous dit « *Le loyer était trop élevé, c'était beau, mais trop cher. Il était plus intéressant d'acheter, mais je n'ai pas pu le faire ailleurs que dans le 15^{ème}, vous savez, quand on vient du 15^{ème}, on reste dans le 15^{ème}, c'est le seul endroit où l'on peut louer ou acheter* ».

152. Les relogés hors site : approche qualitative

Des entretiens ont pu être conduits avec 15 personnes relogées hors site. Nous avons cherché à comprendre les conditions dans lesquelles elles ont été relogées et leur appréciation de cette installation « hors Plan d'Aou ». A une exception près, il ne nous a pas été possible de retrouver les ménages qui ont changé de logement depuis leur relogement. D'un point de vue qualitatif, ce fait entraîne que nous ne pouvons pas observer des mobilités résidentielles à plusieurs étapes ; or, celles-ci permettraient de comprendre les stratégies des ménages pour aller vers une meilleure

adéquation entre aspirations et logement réel, et la manière de conduire cette démarche, ou, au contraire, les compromis faits entre la capacité du ménage et la qualité de logement.

Répartition des ménages rencontrés selon leur date de relogement et leur âge.

Année du relogement	N personnes rencontrées
1995	2
1996	5
1997	
1998	1
1999	1
2000	1
2001	1
2002	1
2003	1
2004	1
2005	1
Total	15

Agés	N personnes rencontrées
[30 - 40[	2
[40 - 50[	6
[50 - 60[	5
[60 - 70[	0
[70 - 80[	4

Au regard de ce premier échantillon, de nombreux cas de figure existent et chaque « relogé » de Plan d'Aou ne vit pas le relogement de la même manière.

A l'exception d'un seul ménage, tous ceux que nous avons rencontrés étaient volontaires pour déménager et, donc, n'ont pas subi le relogement au moment des faits. Pourtant, au regard de la métamorphose en cours sur le plateau et, parfois, de l'absence de qualité dans les lieux de relogement, certains regrettent aujourd'hui d'avoir quitté le site de Plan d'Aou.

Ils sont unanimes à déclarer qu'ils ont demandé à quitter le Plan d'Aou (à l'exception d'un cas qui avait besoin d'un T7, typologie inexistante sur le Plan d'Aou). Il doit être noté, également, que les démolitions et réhabilitations n'ont jamais abouti au relogement hors site « de force ». Sur Plan d'Aou, pour les habitants qui ne souhaitaient pas quitter le site, des logements vacants ont pu servir de « tiroir », quand il n'y avait pas de logements neufs ou réhabilités disponibles.

Cette affirmation ne concerne pas les demandeurs de décohabitation : ceux-ci, étant souvent dans une situation de sur occupation qu'il était urgent de régler, ont accepté un logement hors site par dépit, aux périodes où ils n'y avait pas d'offre sur site en neuf ou en réhabilité (les décohabitants ne pouvant pas bénéficier d'un logement provisoire).

Si nous considérons les **locataires en titre**, plusieurs cas de figures se présentent :

- Des familles qui souhaitaient quitter Plan d'Aou mais avec des exigences précises quant au lieu de relogement et sans contrainte de temps : celles-ci ont parfois attendu jusqu'à 5 ans, elles ont finalement trouvé leur logement par elles-mêmes ou par le biais de la Commission relogement extérieur. Ainsi, celles qui ont préféré partir du site et qui avaient quelques exigences, n'étant pas prises par le temps, ont pu multiplier les recherches et attendre un logement adapté à leurs désirs avant de quitter le site. Les ménages entrant dans cette catégorie sont évidemment les

plus satisfaits du relogement qui leur a été proposé ou qu'ils ont trouvé. Aucun de ceux que nous avons rencontrés n'exprime, aujourd'hui, le souhait de quitter son logement.

- Devant la nécessité de quitter leur logement et sans vouloir attendre dans un « provisoire » qu'un « définitif » sur site soit disponible, certaines familles ont accepté un logement « dans la proximité de Plan d'Aou ». Les ensembles résidentiels les plus proches de Plan d'Aou et donc les plus connus de ses habitants sont des cités de taille importante comme la Castellane, la Bricarde et le « 38 la Viste ». Les familles ont choisi ces cités pour rester proches de Plan d'Aou, pour garder les liens sociaux et sans doute pour ne pas trop se dépayser. Aujourd'hui, le plus grand nombre de ces familles rencontrées regrette ce choix et notamment parce qu'elles fréquentent toujours le Plan d'Aou, qu'elles n'ont pas réussi à nouer les mêmes liens d'amitié dans leur nouveau quartier, qu'elles voient Plan d'Aou se métamorphoser et leurs anciens voisins intégrer des logements neufs sur le site... Ces familles estiment avoir fait une erreur quant à leur choix, aucune ne reproche à qui que ce soit une quelconque influence, à l'exception de la famille citée précédemment qui avait besoin d'un T7 et qui aurait été un peu forcée de rejoindre un site « qui n'était pas mieux que Plan d'Aou ». –Il s'avère que le fameux T7 était relativement dégradé à l'arrivée de la famille, vide depuis un certain temps et n'a pas fait l'objet d'une remise en état par le bailleur.

Concernant les décohabitants

Comme les locataires en titre, dans les situations les plus urgentes, les décohabitants ont accepté l'une des premières propositions qui se trouvait le plus souvent située dans les grandes cités alentour (rotation plus importante et mêmes bailleurs) et ressentent aujourd'hui les mêmes aigreurs que ceux cités ci-dessus. Les moins pressés ont pu attendre des opportunités plus adaptées à leurs souhaits comme un petit appartement en diffus. Aujourd'hui, on assiste encore à beaucoup de jalousie entre décohabitants : les plus contraints qui font des démarches auprès des bailleurs et qui acceptent les premières propositions envient ceux, qui, dans une situation plus confortable, et donc en quelque sorte les moins légitimes, attendent la construction de bâtiments neufs sur le site, sans faire les moindres démarches.

Motivations du parcours

Parmi les 15 personnes rencontrées :

- 4 personnes ont quitté le site parce que c'était le moyen le plus rapide pour obtenir un logement adapté : 1 pour quitter un T4 et intégrer un T7 et 3 décohabitations.
- 9 personnes ont voulu quitter le quartier dans lequel elles se sentaient de moins en moins en sécurité. C'est le plus souvent le cas, d'une part, de personnes âgées et, d'autre part, de parents qui avaient de jeunes enfants à l'époque.
- 1 personne a choisi l'extérieur pour bénéficier d'un relogement définitif : La majorité des habitants de Plan d'Aou a habité plusieurs appartements sur le site au gré des démolitions et réhabilitations dans le quartier.
- 1 personne a profité de la démolition prévue de son bâtiment pour demander à se rapprocher d'un membre de la famille.

Il faut rappeler que quitter le Plan d'Aou entre les années 90 et 2000, cela signifiait quitter un espace et une ambiance dégradés par de longues années d'inaction ayant entraîné l'installation et le développement de petits ou grands trafics, de vols ou simple vandalisme. Le quartier a subi une violence certaine à cette époque, ce qui a incité des habitants à le quitter. Le sentiment d'insécurité était renforcé par l'état des parties communes et espaces extérieurs considérés comme « abandonnés ». « *On nous a laissé tomber au Plan d'Aou* » disent en substance les habitants lorsqu'ils se réfèrent à cette période.

Aujourd'hui par contre, le calme est revenu et le quartier apaisé attire de nouveau ces anciens habitants partis et bon nombre de leurs enfants qui veulent revenir vivre au Plan d'Aou, « *là où l'on est né* ». Des logements neufs se construisent sur site mais les personnes considérées comme « relogées » ne peuvent plus y avoir accès, tant que l'ensemble des locataires « non relogés » habitant encore aujourd'hui des bâtiments anciens prévus à la démolition, ne l'ont pas été.

Appréciation du nouveau logement

Les logements du Plan d'Aou, sont encore aujourd'hui et ce, malgré leur vétusté, considérés comme très bien faits, ils sont grands avec de nombreux rangements, ils ont une vue imprenable sur la mer.

Les locataires relogés hors site expriment de la satisfaction à propos de leur nouveau logement, à l'exception du cas déjà cité (le T7) et d'un décohabitant de l'époque qui après 10 ans dans son T2 se retrouve à l'étroit pour fonder une famille.

Adaptation du nouveau logement : 8 des 12 locataires en titre au moment du relogement ont profité de l'opération pour changer de typologie d'appartement, le relogement a ainsi été le moyen d'adapter la typologie de l'appartement à la taille de la famille. Mais depuis le relogement certaines compositions familiales ont changé et 5 locataires se trouvent dans un logement devenu trop petit ou trop grand. Ceux qui font les démarches pour demander des mutations se plaignent de l'absence de propositions de la part de leur bailleur.

Plus généralement, pour ceux qui ne sont pas satisfaits de leur adresse ce n'est pas tant le logement lui-même qui est en cause mais davantage son environnement : les parties communes, l'ambiance du quartier... C'est l'ambiance et la qualité des relations sociales qui font le plus souvent l'objet de plaintes et de malaise dans l'appartement actuel et ce, principalement quand il est situé dans une grande cité.

Appréciation du nouveau quartier

Localisation des appartements où ont été relogés les personnes rencontrées :

Lieux de relogement	N personnes rencontrées
La Castellane 15 ^{ème}	2
La Bricarde 15 ^{ème}	2
Le 38 la Viste 15 ^{ème}	2
Les Moulins de Rimbaud 15 ^{ème}	3
Cité SNCF 15 ^{ème}	1
Le Castellans 15 ^{ème}	1
Diffus (3 ^{ème} , 14 ^{ème} et 16 ^{ème})	4

Malgré ce qui précède, il semble que le plus grand nombre des locataires rencontrés soit aujourd'hui encore satisfait de son relogement (10/15). Ils ont déménagé depuis 1995 pour les plus anciens et se sentent toujours aussi bien dans leur logement. Il faut rappeler qu'au cours de cette étude nous sommes amenés à rencontrer les personnes qui n'ont pas quitté le logement qui leur a été attribué au départ de Plan d'Aou, il n'est donc pas étonnant qu'ils soient les plus satisfaits. Les autres, les moins satisfaits, ont dû, depuis, quitter les logements attribués au moment du relogement.

Les 5 personnes les moins satisfaites de leur relogement :

- 2 décohabitants de l'époque ont accepté un relogement à la Castellane, une cité proche du Plan d'Aou qui leur déplaît, ils ne s'y sentent pas en sécurité et n'y ont pas développé de réseau social méritant qu'ils s'y attachent.
- 3 locataires en titre relogés dans les cités aux alentours de Plan d'Aou (38 la Viste et Bricarde) deux par choix et une contrainte par la typologie du logement recherché (T7) se considèrent aujourd'hui « mal relogés » du fait de l'ambiance de la cité qu'ils habitent actuellement et qui leur déplaît.

La satisfaction ou l'insatisfaction est généralement fonction, non pas tant du logement lui-même que de son environnement et de l'ambiance du quartier.

Les plus satisfaits habitent les quartiers :

- Moulin de Rimbaud, et cité SNCF Mirabeau : deux sites avec des bâtiments de petite taille bien tenus, dans un environnement urbain calme. L'opération des Moulins de Rimbaud a été livrée en 1999 pour le relogement des habitants de Plan d'Aou notamment.

- le diffus, en maison individuelle (2) ou en appartement (2),
- la Bricarde et le Castellans : deux cités de grande taille bien tenues.

Les moins satisfaits sont ceux qui ont été relogés dans les 3 cités les plus proches du Plan d'Aou : à la Castellane, au 38 la Viste et à la Bricarde. Concernant cette dernière les avis sont donc partagés : si une personne rencontrée veut absolument (mais sans démarches envers les bailleurs) quitter la Bricarde pour rejoindre Plan d'Aou, l'autre s'y sent bien et n'a pas de projet de quitter son nouveau quartier. La Castellane et le 38 la Viste sont nettement plus dégradés que la Bricarde.

Ceux qui ont demandé à être relogés autour de Plan d'Aou n'étaient généralement pas des locataires qui, à l'origine, souhaitent être relogés hors site, leur choix se résumait souvent à « au Plan d'Aou ou autour » sans réaliser la qualité de vie dans ces cités. Tandis que ceux qui souhaitent quitter Plan d'Aou refusait d'être de nouveau dans une grande cité et préféraient s'éloigner un peu.

En somme, ce sont plutôt ceux qui ont accepté un logement « par défaut » qui vivent le moins bien leur nouvelle situation.

Les 3 personnes qui sont parties dans le diffus (dont deux en maisons individuelles) ne regrettent pas Plan d'Aou. Elles ont une vie très différente de la vie en cité. Tandis que celles qui sont retournées dans de grandes cités regrettent particulièrement le réseau social qui leur fait défaut aujourd'hui, elles estiment ne rien avoir gagné dans cette opération, car « *vivre dans une grande cité où l'on connaît tout le monde, c'est très différent de vivre dans une grande cité où l'on ne connaît personne* ». Les familles relogées dans les petits ensembles type « Moulins de Rimbaud » sont très satisfaites de leur relogement, ne regrettent rien de Plan d'Aou même si elles fréquentent encore parfois les amis restés dans le quartier, elles considèrent avoir gagné au change. Parmi elles, certains au Plan d'Aou projetaient d'accéder à la propriété mais assurent y penser bien moins depuis leur relogement « *on est bien ici, on est moins pressé d'acheter quelque chose* » ; mais il est vrai aussi que depuis leur déménagement le marché immobilier local s'est tendu et que les prix d'achat ne sont plus toujours accessibles, y compris dans les arrondissement nord de la ville.

Relations sociales

Distribution des années d'ancienneté au Plan d'Aou de l'échantillon de 12 locataires en titre au Plan d'Aou et hors décohabitants.

Années d'ancienneté au Plan d'Aou	7	8	11	12	14	15	16	22	28	30	34
Nombre de personnes rencontrées	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Les anciens habitants de Plan d'Aou rencontrés dans le cadre de cette étude ont vécu entre 7 à 34 ans au Plan d'Aou. Ils sont encore nombreux (surtout les hommes et les enfants aujourd'hui adultes) à retourner fréquemment dans le quartier voir des amis ou de la famille. A Plan d'Aou il reste encore environ 200 familles et les réseaux sociaux se maintiennent.

De l'ambiance familiale du Plan d'Aou, certains sont passés à des relations froides, impersonnelles et parfois même agressives, dans le meilleur des cas c'est « bonjour bonsoir » nous disent-ils.

Plan d'Aou était apprécié pour l'animation qui y régnait, le centre social, les rassemblements de femmes, les fêtes de quartiers, les anciens y pensent encore souvent avec nostalgie.

Appréciation de l'accompagnement

- Une personne parmi les 15 s'est relogée de manière autonome, il s'agit d'une femme âgée de 68 ans à l'époque (2004) qui a attendu de trouver un T2 dans le 16^{ème} avec l'aide de ses enfants pour quitter Plan d'Aou où elle ne se sentait pas en sécurité, elle ne s'est jamais

ournée vers la MOUS qu'elle ne connaissait pas et a trouvé un T2 dans le privé à côté de chez ses enfants.

- 13 familles se sont adressées à la MOUS (12 logements ont été trouvés par la MOUS et ses partenaires, un a été trouvé par le locataire dans le patrimoine de son bailleur)
- 1 famille dont le père travaillait à la Logirem est passée en direct avec le bailleur.

Concernant les personnes qui se sont adressées à l'équipe de MOUS pour trouver un logement, l'accompagnement a été apprécié, même si les propositions n'ont pas toujours concordé avec les attentes des locataires « *on me proposait la Castellane, la Bricarde... hors de question, je n'allais pas quitter Plan d'Aou pour me retrouver dans une cité !* ». Quitter le Plan d'Aou n'est envisageable que pour retrouver quelque chose de mieux sinon, à quoi bon ? La qualité du logement doit notamment pouvoir compenser la perte de l'important capital relationnel accumulé pendant de nombreuses années.

D'ailleurs, le plus dur pour les personnes qui regrettent Plan d'Aou se résume dans les propos recueillis auprès d'une locataire qui a quitté Plan d'Aou depuis 11 ans « *Ici je ne connais personne alors que là haut, je connais tout le monde... ma vie est là haut* ».

Bien sûr, le délai entre la demande et le déménagement effectif est fonction de l'état de l'offre disponible mais aussi et peut-être surtout, de la capacité du ménage à attendre une proposition correspondant à ses souhaits. Il en ressort une certaine inégalité de qualité d'offre entre les relogés, qui est fonction de la période du relogement et de l'état du marché à ce moment là. Les plus « privilégiés » étant ceux qui ont obtenu un relogement lors de la livraison de nouveaux programmes, que ceux-ci soient sur site ou hors site. A certains moments la possibilité d'être relogé en extérieur était une opportunité pour accéder à un logement de meilleure qualité comme lors de la livraison des Moulins de Rimbaud en 1999, construction prévue pour le relogement des habitants de Plan d'Aou ; les périodes de reconstruction sur le site même depuis 1997 offrent également des opportunités dont la qualité est double : un logement neuf et le maintien dans le cadre de vie et de relations sociales jugées satisfaisantes. Aujourd'hui, dans la perspective des prochaines constructions neuves sur site, les demandes sur l'extérieur se font plus rares.

A l'approche de la fin d'une opération qui a démarré depuis plus de 20 ans, avec des hauts et des bas et une très longue période « d'abandon » dont les effets en termes d'image mais aussi de vie quotidienne dans le site ont été désastreux, il n'est pas interdit de supposer que le traitement réservé aux habitants aujourd'hui par les bailleurs se veut peut-être « compensatoire ». De leur côté, avec le temps et les différents dispositifs, les habitants ont appris à maîtriser de mieux en mieux les procédures et les enjeux de l'opération, ce qui implique parfois une plus grande exigence quant aux relogements, ce qui peut par moment s'apparenter à de la surenchère et à des départs « sous conditions ». Ainsi, par exemple il n'est pas rare qu'une famille ayant à quitter son logement avant la démolition de son bâtiment, se sente en position de force et demande des « plus » comme des décohabitations pour les enfants. Les expériences des autres participent aussi à la connaissance des « possibles » en matière de négociations et de leur aboutissement.

153. La mobilité résidentielle des familles relogées depuis 1995 : analyse de la situation des ménages aujourd'hui

Travailler sur une opération qui s'inscrit dans une longue durée permet une approche des trajectoires résidentielles sur cette durée. Nous avons donc cherché autant que cela a été possible de savoir ce que sont devenus les ménages ayant bénéficié d'un relogement « définitif » aussi bien sur site qu'à l'extérieur. Sont-ils toujours dans le logement obtenu à ce moment là ? Ont-ils déménagé à nouveau ? Pourquoi ?

L'analyse a été réalisée à partir des données concernant 344 ménages parmi les 411 relogements définitifs enregistrés entre 1995 et 2007. Le cas des 67 autres ménages ne pouvant être pris en compte pour trois types de motif :

- Le décès et donc la disparition du ménage : deux cas

- le relogement autonome sans indication donnée à la MOUS ou au Bailleur du lieu d'emménagement au sortir de Plan d'Aou, ce qui concerne 43 ménages dont 27 sont partis dans le parc privé et 8 ont accédé à la propriété ;
- La disparition dans les fichiers des bailleurs : 22 locataires relogés dans du patrimoine social à l'époque du relogement sont introuvables dans les fichiers des bailleurs aujourd'hui. Deux hypothèses sont possibles : Il peut s'agir de femmes ayant changé de nom depuis le relogement ; ou bien de ménages qui ont quitté le patrimoine de leur bailleur de l'époque, dès lors il ne nous a pas été possible de les retrouver.

Sur les 344 fichiers de ménages exploitables une première observation montre qu'une grande majorité n'a pas bougé (87%) :

- 299 ménages habitent toujours le logement qui leur a été attribué quand ils ont quitté les bâtiments anciens de Plan d'Aou. Parmi eux, deux ont été relogés dans du privé conventionné (PST) qui arrive en fin de conventionnement ;
- 45 ont quitté le logement attribué. Nous avons pu retrouver 20 d'entre eux, les 25 autres n'étant plus enregistrés chez les bailleurs et introuvables dans les « pages blanches » de la région.

45 ménages ont déménagé une seconde fois depuis leur relogement

Année de déménagement après le relogement

Année	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	4 ^{ème} année	5 ^{ème} année	6 ^{ème} année	7 ^{ème} année	8 ^{ème} année	9 ^{ème} année	Inconnue
Nombre de ménages	6	5	6	4	1	1	3	0	1	16

Nous remarquons que la grande part des déménagements s'est produite assez rapidement, c'est-à-dire au cours des trois premières années. Cependant il n'est pas possible de donner une explication certaine à ce phénomène. Pour la tenter, il est nécessaire d'interroger les personnes concernées, ce qu'il a été possible avec 20 d'entre elles, soit près de la moitié de notre population.

Parmi ces 20 ménages, 3 sont retournés au Plan d'Aou, où ils sont hébergés par leurs parents, il ne s'agit pas pour autant d'une « régression » à tout coup, au moins pour une personne qui est revenue au Plan d'Aou 9 ans après son relogement pour s'occuper de son père malade. Pour les deux autres ce retour est plus lié à des difficultés de vie :

- 1 est revenu chez sa mère 3 ans après son relogement après une période passée en prison
- la dernière ne s'est pas faite à son nouveau logement et est revenue dans l'année qui a suivi son relogement chez sa mère.

299 ménages n'ont pas quitté leur logement

Nous n'avons pas pu réaliser une enquête exhaustive de ces situations mais l'enquête qualitative fait ressortir trois grands types de positions qui montrent que si pour certains l'absence de mobilité correspond plutôt à un choix, ce n'est pas un cas général mais peut être le résultat d'un compromis entre les désirs d'habiter et les possibilités que celles-ci soient liées aux capacités économiques des ménages ou à l'état actuel du marché immobilier local, particulièrement du marché du logement social.

Nous avons ainsi :

- des ménages qui sont bien là où ils sont et ne souhaitent pas quitter le logement, le quartier, les voisins...
- d'autres qui souhaiteraient dans l'idéal partir pour quitter le quartier du lieu de relogement, et/ ou changer de typologie ou d'étage de logement devenu inadapté mais qui n'ont pas encore réalisé de démarches,
- et, enfin, ceux qui ont fait des démarches, établi un dossier de demande de mutation et qui attendent.

1.6. L'APPORT DE PLAN D'AOU DANS LA REFLEXION COMMUNE

La mobilité est une notion objective qui connote le mouvement d'un endroit à un autre. La mobilité résidentielle n'est que le constat des différents changements de logements dans l'histoire de vie d'un ménage. Le concept de « parcours », quant à lui, renvoie à une intention, une démarche organisée un tant soit peu par le ménage qui entreprend d'aller d'un point à un autre, d'un statut à un autre, d'une qualité de logement à une autre qualité. L'élément déclencheur du parcours peut être désiré ou subit. En la matière et face au développement des opérations de démolition, il n'est pas illégitime de faire l'hypothèse que les situations mettant des locataires en obligation de penser à leur parcours seront plus nombreuses dans les années à venir du fait des opérations « ANRU ». Le parcours peut être ascendant ou descendant mais aussi stable et d'adaptation. Dans ce dernier cas il convient plutôt de parler de mobilité : un simple mouvement par opposition à un projet qui lui ressort au parcours résidentiel. Pour autant, l'observation de ce qui s'est produit et continue de se produire au Plan d'Aou, ne peut que relativiser cette construction théorique. Si elle est opportune pour rendre compte de l'histoire des trajectoires de ménages « en général », elle le devient bien moins dès lors que dans le contexte de la vie de ces ménages intervient un élément de contrainte incontournable. Un élément qui n'est pas dû à l'histoire de la position sociale des habitants (comme par exemple l'est la relation à l'emploi et au revenu), mais à une prise de décision politique extérieure sur le devenir de leur environnement urbain et social. Un élément incontournable qui fait injonction de démolition de leur lieu de vie et entraîne la délocalisation de familles et l'arrivée de ménages « différents ». Ce simple qualificatif de différent étant à lui seul bien déqualifiant pour la population encore présente dans les lieux avant démolition. Bien sûr tout cela ne va pas sans oppositions, mouvements d'habitants, négociations. Le social résiste et le politique négocie avec le social²¹. L'histoire du Plan d'Aou depuis vingt ans est là pour nous le rappeler. Bien sur, aujourd'hui et dans le cadre de la politique de « renouvellement » urbain et des actions de l'ANRU, il ne s'agit plus de la rénovation d'une cité ou d'une autre et dans le cadre de laquelle les ajustements se font au fil du temps et des actions. Il s'agit d'une politique nationale dans la mise en œuvre de laquelle les ajustements locaux, la contextualisation nécessaire ne peuvent pas toujours être pris en compte à leur juste mesure. Quand le maître mot, le sésame qui ouvre la porte des financements est « démolitions » le risque est bien de partir de ce choix pour définir une action et non du contexte local. Ce qui n'a pas été le cas à Plan d'Aou. De toute façon, du point de vue des opérations ANRU, il manque encore la durée indispensable à la conduite d'une évaluation des impacts réels de cette politique.

L'histoire du Plan d'Aou permet si non de palier du moins de contourner cette défaillance temporaire et de poser quelques repères. Elle montre aussi que face à une intervention extérieure, les habitants jouent aussi de la possibilité qui leur est donnée pour adapter, améliorer (ou non) leur situation d'habitat et à partir de là intervenir sur leur parcours résidentiel, y compris en restant dans le même quartier. En ce sens il semble bien que la mobilité liée à une opération (de démolition), qui est d'abord une « mobilité opérationnelle », n'est pas qu'une simple séquence dans les parcours

²¹ Le rapport 2006 du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU souligne d'ailleurs l'absence de réelle concertation avec les habitants dans les opérations de renouvellement urbain.

résidentiels mais contribue bien au développement de ces derniers, y compris s'ils ne sont ni ascendants ni descendants, et ceci parce que, à un moment donné, elle conduit/impose à chaque ménage de prendre position sur son choix de logement. Le fait de demander à rester sur place étant aussi un choix.

Mais, pour que ces choix soient effectifs et non la résultante défavorable du compromis entre désir d'habiter et possibilités accessibles, encore est-il nécessaire que l'état du marché, lui, soit favorable. Pour un temps et sans juger de la qualité des offres afférentes, au cours des années 1980 et 1990, la situation locale du marché du logement privé, relativement atone voire déprimé, a ouvert la possibilité à un nombre important de ménages locataires alors de Plan d'Aou de choisir la location ou l'accession dans le parc privé. Aujourd'hui et depuis le début des années 2000 ce n'est plus le cas. Pour les ménages aux ressources modestes déjà locataires du parc social, il n'est guère question de quitter celui-ci, même si le rêve de la maison individuelle marque toujours leur esprit. Ce que résumait les propos d'un couple qui a fait partie des premiers ménages à avoir déménagé dans un programme neuf de Plan d'Aou : « *Ici nous avons eu beaucoup de problèmes au début, avec les finitions, mais finalement, nous ne souhaitons pas aller ailleurs, sauf si c'était pour une maison individuelle. Nous avons fait des demandes, mais nous n'avons jamais eu de propositions* »...

Observer et analyser l'opération du Plan d'Aou permet de sortir de la synchronie imposée par le court temps de l'ANRU et de la politique de renouvellement urbain. Elle nous montre que la nature des tensions de marché est un élément à prendre en compte, en premier peut-être, dans l'observation de la qualité des parcours résidentiels. Elle nous montre que le blocage de ces parcours, et de l'accessibilité au logement pour les plus modestes, n'est pas une fatalité mais bien la résultante d'un état social et économique. De là toute l'importance dans une politique de renouvellement urbain de remobiliser le logement social, non seulement pour améliorer et renouveler le parc existant, mais pour peser sur les tendances de marché, pour redonner aux organismes producteurs et gestionnaires de logements sociaux leur fonction de régulateurs des marchés locaux et non simplement celle d'aménagement du territoire.

Mais pour cela, il est nécessaire tout à la fois que les collectivités locales, et plus largement les politiques publiques -et donc particulièrement d'Etat - se saisissent de la question de l'accessibilité au foncier en même temps que les organismes mettent en place les outils et les pratiques permettant de favoriser la mobilité au sein de leur parc et entre les parcs des différents logeurs sur un même territoire.

2. LE QUARTIER DE LA CROIX DES OISEAUX A AVIGNON

2.1. LE CONTEXTE

La Croix des Oiseaux est un groupe HLM de 704 logements, qui a été conçu par l'architecte Jean Pouillon. Il est situé dans la partie sud d'Avignon, un peu au nord de la Rocade Sud, autour de laquelle a été bâtie la majorité du parc social de la ville.

La cité a été construite en plusieurs tranches, et les bâtiments ont été mis en service entre 1958 et 1961. Cet ensemble se compose d'une tour (R + 13), de deux « barres » (R + 10), et de bâtiments bas (R + 4).

Deux bailleurs sociaux se le partagent : Vaucluse Logement, et l'OPHLM d'Avignon. Chacun des deux bailleurs en possède environ la moitié.

Bâtiments	SAHLM Vaucluse Logement	OPHLM d'Avignon
Barres R + 10	170 logements (bât C)	140 logements (bât F)
Tour R + 13	52 logements (bât B)	-
Bâtiments R + 4	140	202
Total logements	362	342

Il s'agit de logements aux surfaces relativement faibles, mais conformes aux normes de l'époque : la superficie du T2 est de 36 ou de 37 m², celle du T3 varie de 49 à 52 m², celle du T4 de 61 à 64 m².

Les deux « barres » de 170 et de 140 logements sont caractérisées par une forte proportion de grands logements. Ainsi la barre de Vaucluse Logement et la tour comportent-elles la majorité des T4 du bailleur (96 sur 111). Seule la barre compte des logements T5. Le type de logement majoritaire dans les bâtiments bas (R + 4) est le T3. Cette structure des bâtiments expliquera une présence plus importante de familles nombreuses dans les barres que dans l'ensemble du parc du quartier.

Dès 1975, l'ensemble enregistre des départs de locataires, dont la cause principale est la dégradation de l'état du bâti, l'absence d'un entretien suffisant. Les deux bailleurs observent que leurs demandeurs de logement écartent la Croix des Oiseaux de leurs souhaits. Ils n'ont plus de candidats, hors ceux qui, n'ayant pas le choix, deviennent des candidats « captifs ». La population de la Croix devient rapidement en effet une population « captive ».

En 1978, la vacance est de 50 logements (dont 29 à l'Office et 21 à la SAHLM). Devant cette situation, les deux bailleurs sociaux confient ensemble au CREPAH une pré-étude de réhabilitation de l'ensemble. Seul l'Office la mettra en œuvre, en 1979, en réalisant une isolation thermique des façades et une réfection des parties communes. Vaucluse Logement préfère attendre. D'autant que des interrogations se font jour sur l'avenir de ces groupes d'immeubles.

2.2. LE PROJET DE LA CROIX DES OISEAUX

En 1984, une nouvelle étude, à caractère plus urbain, est confiée, toujours par les deux logeurs, à l'architecte Jean Nouvel. Trois hypothèses de transformation urbaine sont proposées en 1988 :

- La première consiste en la démolition de deux barres, la reconstruction de 210 logements, et la réhabilitation de la tour et des petits bâtiments.
- La seconde consiste en une réhabilitation classique de l'ensemble.

- La troisième est une option de restructuration urbaine. Elle comporte la réhabilitation, puis la vente de la tour, la démolition de petites barres orientées Est-Ouest (106 logements), la réhabilitation partielle des grandes barres, comportant des changements d'usage, et la construction de 50 logements en accession. Cette dernière solution apparaît la plus intéressante à la maîtrise d'ouvrage. Mais aucune décision n'est encore prise.
- Le Conseil d'administration de l'Office ajoute en effet une quatrième solution : reloger peu à peu les locataires des barres et démolir ces dernières à un horizon de 10 à 15 ans.

Ces différentes options sont examinées, débattues. En même temps que s'exprime un objectif de peuplement. Il s'agit à moyen terme de réduire la proportion de population d'origine étrangère, considérée comme élevée.²²

En 1992 l'option est prise : l'ensemble sera réhabilité, à l'exception de la tour et des deux grandes barres, qui sont appelées à être restructurées. Les entrées des barres seront réparties en entrées de logements locatifs, en entrées de logements en accession, et en entrées de locaux d'activités. Le projet est monté en 1994 et 1995. Les bailleurs commencent dès 1992 à organiser la vacance volontaire de ces deux bâtiments : les logements devenus libérés ne donnent pas lieu à de nouvelles attributions.

Un diagnostic social est effectué fin 1991 et livré en janvier 1992 par l'ALFA pour le compte des deux bailleurs. A ce moment, la tour R + 13 de Vacluse Logement est déjà vide d'occupants et murée.

En 1993, seulement 2 à 3 entrées de la barre F de Vacluse Logement sont vides de tout occupant. Aux locataires souhaitant être relogés sur place sont attribués des logements dans les bâtiments bas. Lesquels sont réhabilités en 1995. Ou dans trois des entrées de la barre. Fin 1994, la SAHLM constate qu'il reste 50 ménages à reloger.

En 1994, le quartier de la Croix des Oiseaux est labellisé en Grand Projet Urbain par la DIV.

En 1995 les élections municipales portent une nouvelle équipe à la direction de la Ville. La nouvelle équipe municipale ne confirme pas les décisions de principe prises par les bailleurs et l'équipe précédente (restructuration des deux barres et vente de la tour) pour le quartier de la Croix. Elle décide au contraire que les deux grandes barres, ainsi que la tour, seront entièrement démolies.

Un plan de relogement correspondant est aussitôt monté par Vacluse Logement en juillet de la même année. La réhabilitation des bâtiments bas de Vacluse Logement est faite en 1995. Les relogements seront effectués entre 1996 et 1997, dans des logements réhabilités. Les démolitions sont effectuées en juin 1997. Trois bâtiments sont donc démolis : la tour, les deux barres R + 10.

Certains ménages ont été l'objet de deux relogements : un premier dans les entrées de la barre qui sont destinées au logement locatif, et un second après que la décision de démolir cette barre ait été prise.

2.3. LE PROGRAMME DE RELOGEMENT

231. Organisation des bailleurs

Concernant les opérations de relogement, chaque bailleur adopte une stratégie distincte. Vacluse logement organise très tôt la vacance, de manière à faciliter l'opération.

La SAHLM organise ses services en conséquence pour accompagner le processus. Une antenne décentralisée est implantée sur place en 1993, avec la présence d'une conseillère sociale et familiale, qui aura en charge la consultation des familles pour le relogement dans d'autres bâtiments de la Croix des Oiseaux – les bâtiments bas, qui seront réhabilités.

²² En octobre 1991, au cours d'une réunion de travail relative à la réhabilitation des immeubles de l'OPHLM, le directeur de l'Office indique que « l'objectif, dans la perspective de la future réhabilitation, est d'inverser le pourcentage actuel de population d'origine européenne et d'origine immigrée » (actuellement respectivement de 20% et de 80%). Mais la direction souligne en même temps la difficulté de redonner une bonne image de marque au quartier pour y attirer une nouvelle population d'origine européenne, et estime que ce résultat demandera plusieurs années.

L'Office d'HLM, dont la marge de manœuvre financière semble alors plus réduite, ne suscite pas la vacance aussi rapidement que Vauclose Logement. Dépourvu de conseillère sociale et familiale, il fait appel en mars 1993 à un prestataire externe – l'ARELFA, qui a succédé à l'ALFA - pour mettre en œuvre une MOS. La mission de l'ARELFA se poursuivra durant 2 ans et demie, jusqu'à la fin de l'année 1995, lorsque les derniers ménages seront relogés.

Les sources d'information sur les relogements

Vauclose Logement

On dispose de deux sources d'information relatives aux locataires visés par le relogement :

- des fiches manuscrites portant sur chaque ménage et résultant d'un ou de plusieurs entretiens avec le ménage, élaborées entre 1993 et 1996.
- un dossier intitulé « Plan de relogement », daté du 23 mai 1996, et répondant à une demande de la DDE (mai 1996)

Il n'y a aucune information sur les relogements qui ont été effectués avant 1992. La plupart de ces relogements auraient été effectués dans les bâtiments bas de la Croix des oiseaux, ainsi que dans les cages d'escalier de la barre C, correspondant aux logements non destinés à être restructurés.

OPHLM d'Avignon

Les sources d'information sur les locataires à reloger ou relogés sont :

- des fiches manuscrites tenues régulièrement par la MOS, entre 1992 et 1995,
- un dossier de fiches de remboursement des frais de déménagement engagés par les locataires.

Nous n'avons pas trouvé, dans les archives de l'Office, de rapports de la MOS, ni de Plan de relogement tel que l'avait demandé à l'Office la DDE en mai 1996. Le maître d'œuvre de la MOS était l'ALFA – ARELFA. Cette structure ayant disparu, les archives en sont désormais inaccessibles.

232. Les ménages de la Croix des Oiseaux

Les caractéristiques des ménages ne sont pas identiques dans le parc de chacun des bailleurs. L'OPHLM loge plus de familles nombreuses, des familles relativement jeunes, plus d'étrangers, peu de personnes âgées, et peu d'inactifs.

La SAHLM, en comparaison, loge plus de personnes seules, de personnes âgées (des retraités), moins d'actifs.

A l'intérieur du patrimoine de chacun des bailleurs, on note en outre des différences entre les caractéristiques des ménages du groupe et celles des ménages des deux barres destinées à la démolition. Différence très contrastée à l'Office (familles nombreuses, étrangers), plus faible dans la barre de Vauclose Logement.

L'Office constatera en 1991 un certain surpeuplement des logements de la barre F ²³.

²³ Un document de l'OPHLM, daté de 1992 et intitulé « Programme de relogement » indique que 140 familles sont à reloger dans l'ensemble du quartier, non seulement à la barre F. Les objectifs du relogement étant :

- de libérer les logements de la grande barre (où doit être engagée une réhabilitation lourde),
- de résoudre 56 cas de surpeuplement,
- et de reloger en habitat adapté une vingtaine de familles fortement perturbatrices.

LA POPULATION DE LA CROIX DES OISEAUX A LA FIN DE 1991

	Vaucluse Logement				OPHLM			
	ensemble		Dont barre C		Ensemble		Dont barre F	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Personnes seules	65	42 %	15	34 %	58	22 %	6	6 %
2 personnes	37	24 %	11	25 %	47	18 %	7	9 %
Ménages de 3 à 5 personnes	39	24 %	13	30 %	110	42 %	33	41 %
Ménages plus de 5 personnes	6	10 %	14	11 %	44	17 %	37	42 %
Etrangers ²⁴	32	21 %	12	27 %	142	55 %	67	81 %
Chefs de ménages < 40 ans	53	35 %	8	18 %	124	48 %		
Chefs de ménages 60 ans et +	54	35 %	19	25 %	40	15 %	9	11 %
actifs	50	32 %	12	27 %	189	73 %	?	
inactifs	106	58 %	32	73 %	69	26,7 %	?	
Ensemble des ménages	156		44		259		83	

source : Diagnostic Social Croix des oiseaux. ARELFA. Janvier 1992.

233. Déroulement des opérations de relogement

L'histoire de cette opération est longue et riche en rebondissements. La restructuration est envisagée dès 1988, la démolition des barres décidée en 1995, la démolition effectuée en 1997. Neuf ans se sont passés entre les études de restructuration et la disparition des deux barres et de la tour. Sa durée a pour conséquence que le nombre de ménages à reloger a diminué d'année en année. Mais à un rythme très différent pour chacun des bailleurs.

Vaucluse Logement a très tôt décidé de ne pas attribuer les logements libérés situés dans les zones susceptibles d'être restructurées en locaux d'activité et en logements d'accession. L'Office a été plus lent, ou plus prudent. En 1992 l'Office a une soixantaine de ménages à reloger dans son parc, alors que la SAHLM n'en avait que 40 en 1991.

On a donc plusieurs catégories de relogement :

- les relogements qui s'effectuent avant la décision de démolir mais après la décision de principe de restructurer. Les mutations de locataires, faites à leur demande, ne donnent pas lieu à une réoccupation du logement, au moins à Vaucluse-Logement. La vacance s'organise. Sur le relogement de ces ménages (110 ménages à Vaucluse Logement, 40 à l'Office) il n'existe aucune information spécifique.
- les relogements qui, à l'Office, s'effectuent avant la mise en place de la MOS. Il s'agit d'une dizaine de relogements, sur lesquels il n'y a pas non plus d'information spécifique.
- les relogements qui ont fait l'objet d'un suivi particulier. Il s'agit :
 - o de 29 ménages à Vaucluse Logement,
 - o d'une cinquantaine de ménages l'OHLM

On voit donc les limites de la recherche. Pour les relogements de Vaucluse Logement, la recherche porte sur une très petite fraction des mutations effectives, puisque le nombre de ménages à reloger avait diminué des deux tiers entre 1988 et 1991. La recherche, pour les relogements à l'Office, porte sur une proportion plus significative : 40% des ménages à reloger.

²⁴ Catégorie construite à partir de la nationalité déclarée du chef de famille.

C'est par conséquent sur les ménages relogés par l'Office qu'il a été nécessaire de centrer le travail. Les entretiens ont été réalisés avec 10 locataires relogés par l'Office. Ainsi qu'avec 2 locataires relogés par Vaucluse Logement²⁵.

	Vaucluse Logement Barre C 170 logements	OPHLM Barre F 140 logements
Nombre de ménages résidant dans les tours en 1988	environ 150	environ 120
Nombre de ménages des deux barres à reloger en fin 1991	44	83
Nombre de ménages résidents en novembre 1992	?	62
Nombre de ménages à reloger entre juin 1993 et juin 1994	?	45 à 50
Nombre de personnes à reloger en juillet 1995	29 (plan de relogement)	Relogements terminés
Nombre de personnes à reloger en janvier 1996	23	

Choix du logement de relogement

Plusieurs propositions ont été faites par chacun des bailleurs, de manière répétée si nécessaire. Mais il n'a pas été toujours possible de satisfaire les demandes. Les demandes concernant la taille du logement ont été en général satisfaites (sauf lorsque la demande du locataire ne correspondait pas à la taille de son ménage). Mais les souhaits de localisation (voir plus loin) ne l'ont pas été systématiquement.

La prise en charge financière du relogement

Les frais de déménagement, d'ouverture du nouveau compteur d'électricité, de transfert de ligne téléphonique, ont été pris en charge par les deux bailleurs pour chaque famille.

Le plan de relogement de Vaucluse Logement, arrêté au 1^{er} juillet 1995²⁶, indique que les principes suivants ont été arrêtés par le bailleur :

- taux d'effort ne dépassant pas 23% des ressources mensuelles de la famille,
- adéquation entre composition familiale et taille du logement, de manière à éviter sur occupation et sous occupation,
- recherche d'habitat spécifique pour trois familles (nombre élevé d'enfants).

Chaque famille et le bailleur signent une convention précisant ces différents points. Aucune nouvelle caution n'est demandée au titre du nouveau logement, de même qu'aucune indemnité locative n'est imputée.

²⁵ Les premières personnes âgées que nous avons contactées n'ont pas souhaité nous accorder d'entretien. Par conséquent nous n'avons pas cherché ensuite à interviewer des personnes âgées. Des 12 entretiens, 2 ont été menés en direct. Les 10 autres ont été réalisés par téléphone.

²⁶ Vaucluse Logement, Barre Croix des Oiseaux, Plan de relogement relatif aux 27 + 2 familles en place au 1^{er} juillet 1995. 2 mai 1996.

Appréciation des modalités d'accompagnement des locataires de l'OPHLM

L'appréciation est mitigée. Des locataires de l'OPHLM disent avoir reçu les propositions de relogement, à plusieurs reprises. D'autres disent qu'une seule proposition leur a été faite, sans possibilité de choix réel.

Cependant, la lecture de la « main courante » de la MOS de l'époque montre que l'Office a souvent fait plusieurs propositions, lorsque le locataire refusait un logement proposé. Il semble bien (ce que confirment les entretiens) que l'exigence des locataires portait :

- premièrement sur le type de logement
- et secondairement sur le quartier (Croix des Oiseaux, autre quartier).

Le calcul de l'APL a été fait systématiquement. On ne peut pas vraiment parler d'accompagnement, dont les locataires interviewés n'ont pas un souvenir marquant. Mais l'accompagnement social n'était sans doute pas le mandat donné aux prestataires.

2.4. LES TRAJECTOIRES DU RELOGEMENT

241. Vaucluse Logement

Lorsque la décision est prise de démolir la barre C, le nombre de ménages à reloger n'est plus que de 29.

De ces 29 ménages, 23 seront relogés dans le parc de Vaucluse Logement. Deux autres seront relogés dans le parc d'un autre bailleur.

L'examen détaillé de la composition des ménages à reloger montre une sur représentation des personnes âgées – 10 ménages sur 23. Début 1996 une note interne de Vaucluse Logement indique que 8 de ces 10 ménages âgés souhaitaient être relogés dans le quartier de la Croix des Oiseaux²⁷.

Le bilan des relogements montre que la moitié de ces ménages ont été relogés à l'extérieur du quartier, dans d'autres groupes de logement appartenant au bailleur et situés dans d'autres quartiers (le groupe de Saint Chamand étant particulièrement demandé). Mais, faute de disposer de suffisamment de logements dans le même quartier, faute également d'ascenseurs dans ces immeubles bas, l'offre du bailleur pour les personnes âgées a dû s'étendre à d'autres quartiers ayant plutôt, à l'époque de ces opérations, une meilleure image que la Croix des Oiseaux.

De même, aux familles de 4 enfants et plus, des logements en pavillons acquis et améliorés sont proposés. Les bâtiments bas de la Croix des Oiseaux en effet ne comportent que très peu de T4, et aucun disponible. En outre pour une des familles, l'option est prise de ne pas reloger en collectif.

En conclusion, les relogements ne se sont pas faits majoritairement là où l'auraient souhaité des ménages – notamment des personnes âgées. Mais ce n'est pas pour autant que les locataires qui n'ont pas été relogés à la Croix, ce qu'ils avaient initialement préféré, sont insatisfaits de leur relogement. Les locataires ont été en effet relogés dans des cités qui avaient alors une bonne réputation, meilleure que celle du quartier de la Croix des Oiseaux.

Lors d'une réunion de travail avec Vaucluse logement, en début 2007, il s'est avéré que, des 25 locataires relogés en 1996, seuls 13 locataires étaient restés dans le parc de Vaucluse Logement. Sur ces 13 locataires, 6 sont des personnes âgées de plus de 80 ans.²⁸

²⁷ En 1996, les âges de ces personnes se situaient entre 71 et 88 ans.

²⁸ Les demandes d'entretien adressées à plusieurs de ces personnes actuellement très âgées n'ont pas eu de suite. Devant la taille de l'échantillon de locataires relogés par Vaucluse Logement et après avoir mené deux entretiens téléphoniques, nous avons concentré le travail d'entretien sur les ménages de l'OPHLM d'Avignon.

Types de mutation Vaucluse Logement	Effectif
Relogement dans le parc VL	23
Relogement dans parc SAIEM (actuellement ERILIA)	2
Accession	2
Maison de retraite	1
Expulsion	1
Total	29

Mutation dans le parc social	effectif	Classification (1)
Croix des Oiseaux	11	M ou +
La Barbière bâtiments bas	4	++
La Barbière Tours	2	+
Les Mûriers	1	+++
Clos de l'Epi bas	1	+++
Autres (habitat adapté)	4	?
Parc SAIEM Les grands Cyprès	2	+++
total	25	

(1) Classification : image, en 1996, et du point de vue du bailleur, du groupe de logement où a été effectué le relogement
Notes d'image donnée par VL : +++ : très bonne ; ++ : bonne, + : plutôt bonne ; M : moyenne ; - : médiocre.

242 . L'OPHLM

L'exploitation des notes manuscrites de la MOS a permis d'identifier les locataires qui, entre mars 1993 et juin 1994 ont fait l'objet des démarches de relogement. Près d'une cinquantaine de ménages ont sollicité la MOS ou ont été sollicités par la MOS dans le cadre des opérations de relogement.

Ces notes sont extrêmement intéressantes. Leur défaut est l'imprécision (peu d'information sur le type de ménage, la situation familiale, aucune information sur les loyers des logements proposés, les taux d'effort...). En effet la MOS disposait par ailleurs d'un dossier complet pour chaque famille - dossiers qui n'ont pas été trouvés dans les archives de l'Office. Ces notes montrent les souhaits des familles, les revirements, leurs nouvelles exigences, les accords ou les refus de nouveau logement. Elles manifestent également les inquiétudes de locataires, dues aux dégradations des cages d'escaliers vidées, les problèmes de voisinage, les rapprochements familiaux demandés vers telle ou telle cité.

Par ailleurs, les factures à l'Office des entreprises de déménagement concernant les déménagements de locataires de la Croix des Oiseaux permettent de dater très précisément la mutation effective de plus de quarante locataires et d'identifier leur nouvelle adresse. Les tout derniers déménagements (une demi-douzaine de familles) se sont produits en 1995.

A partir de cette liste de 44 locataires, nous avons dressé une première liste de 27 locataires joignables par téléphone²⁹. Ensuite cette liste a été examinée et corrigée avec le service de gestion locative de l'Office. Trois de ces ménages avaient muté dans le parc de la Sté SAIEMVA, absorbée par le groupe ERILIA. La liste définitive est de 21 ménages.

Contrairement au contexte de relogement, du moins en 1992, de Vaucluse Logement, les familles nombreuses étaient en forte proportion dans la barre F de l'Office. Comme la décision de démolir la barre supprimait d'emblée la « réserve » de grands logements du quartier de la Croix des Oiseaux, le relogement des familles nombreuses posait d'emblée un problème difficile³⁰.

A cet égard on observe qu'à partir de la fin 1993, plus aucun T3 ni T4 ne donne lieu à des visites de locataires à reloger. Les ménages de taille moyenne ont donc été déjà relogés ou sont en cours de relogement. L'année 1994 de la MOS est caractérisée essentiellement par des visites de logements T5 et T6. Il ne semble pas, enfin, que l'Office ait limité le nombre d'offres, l'enjeu étant de libérer au plus tôt le bâtiment.

L'exploitation fine des documents disponibles concernant les localisations souhaitées et les localisations finalement obtenues pour les ménages relogés montre que l'opération n'a pas permis à tous les locataires qui le souhaitaient de rester dans le quartier de la Croix. La décision a porté avant tout sur la taille du logement, sa disposition (balcon ou non, ensoleillement, etc). Soit parce que l'obtention d'un logement T4, T5 ou T6, était une nécessité pour la famille compte tenu de sa taille, soit parce que la famille en faisait une condition peu négociable³¹.

En fait s'il n'a pas été trop difficile pour l'Office de reloger des personnes seules et des familles de taille moyenne à la Croix des Oiseaux, l'offre de grands logements était plutôt située ailleurs, dans d'autres cités. Ce qui a été déterminant dans la mutation des grandes familles a peut-être été moins l'ensemble de leurs souhaits (encore que plusieurs souhaitaient quitter le quartier) que la disponibilité de l'offre³².

Faute de disposer de suffisamment de grands logements (F4, F5) dans le même quartier, l'offre du bailleur a dû en effet s'étendre à d'autres quartiers.

Il faut noter que le bailleur n'a pas proposé de relogement dans le quartier de Monclar, quartier qui n'avait pas bonne réputation alors (aucun locataire ne semble avoir demandé à y être relogé), et qui a fait l'objet d'une ORU, labellisée ensuite en projet ANRU. Les relogements se sont faits dans le grand secteur dit de la « Rocade ».

²⁹ Nous avons choisi de ne pas utiliser les n°s de téléphones indiqués sur les factures de déménagement ou sur les factures d'électricité. Seuls ont été contactés les locataires dont les coordonnées téléphoniques figurent dans les pages blanches de l'annuaire des abonnés – soit 21 ménages.

³⁰ En novembre 1992, la présidente de l'OPHLM adresse aux trois autres bailleurs présents à Avignon les sollicitant pour des relogements de ménages de la Croix des Oiseaux, et expliquant que l'Office doit encore reloger « 62 familles, sachant que :

- les demandes en type de logement portent essentiellement sur des T5, des T6,
- le taux de rotation sur l'ensemble du patrimoine Office est relativement faible ;
- le délai imparti à cette phase de relogement appartient au court terme. »

³¹ On citera à cet égard l'exemple d'un couple avec 5 enfants, vivant dans un F5, et dont les 4 enfants plus âgés avaient quitté le domicile familial avant 1994. Ce couple, désormais avec un seul enfant, a préféré obtenir un F4 dans un autre quartier plutôt qu'un F3 à la Croix, quartier qu'ils ne voulaient pas quitter.

³² Mais on ne doit évidemment pas exclure que des déménagements dans des cités initialement non désirées aient eu pour effet un parcours résidentiel finalement positif.

QUARTIER SOUHAITÉ - QUARTIER OBTENU

Ménages souhaitant →	rester à la Croix	partir de la Croix	Sans information	total
effectif	14	14	16	44
%	32 %	32 %	36 %	100 %
Ménages relogés	à la Croix	hors de la Croix		total
effectif	9	35		44
%	26 %	74 %		100 %

L'analyse des souhaits des locataires a été faite à partir des notes manuscrites de la MOS. Il apparaît que les positions se partagent grosso modo en trois parts presque égales :

- les positions explicites en faveur d'un maintien dans le quartier,
- les positions explicites en faveur d'un départ hors du quartier (« surtout pas à la Croix !! »),
- et l'indifférence, l'hésitation, ou l'incompréhension de ce qui est proposé.

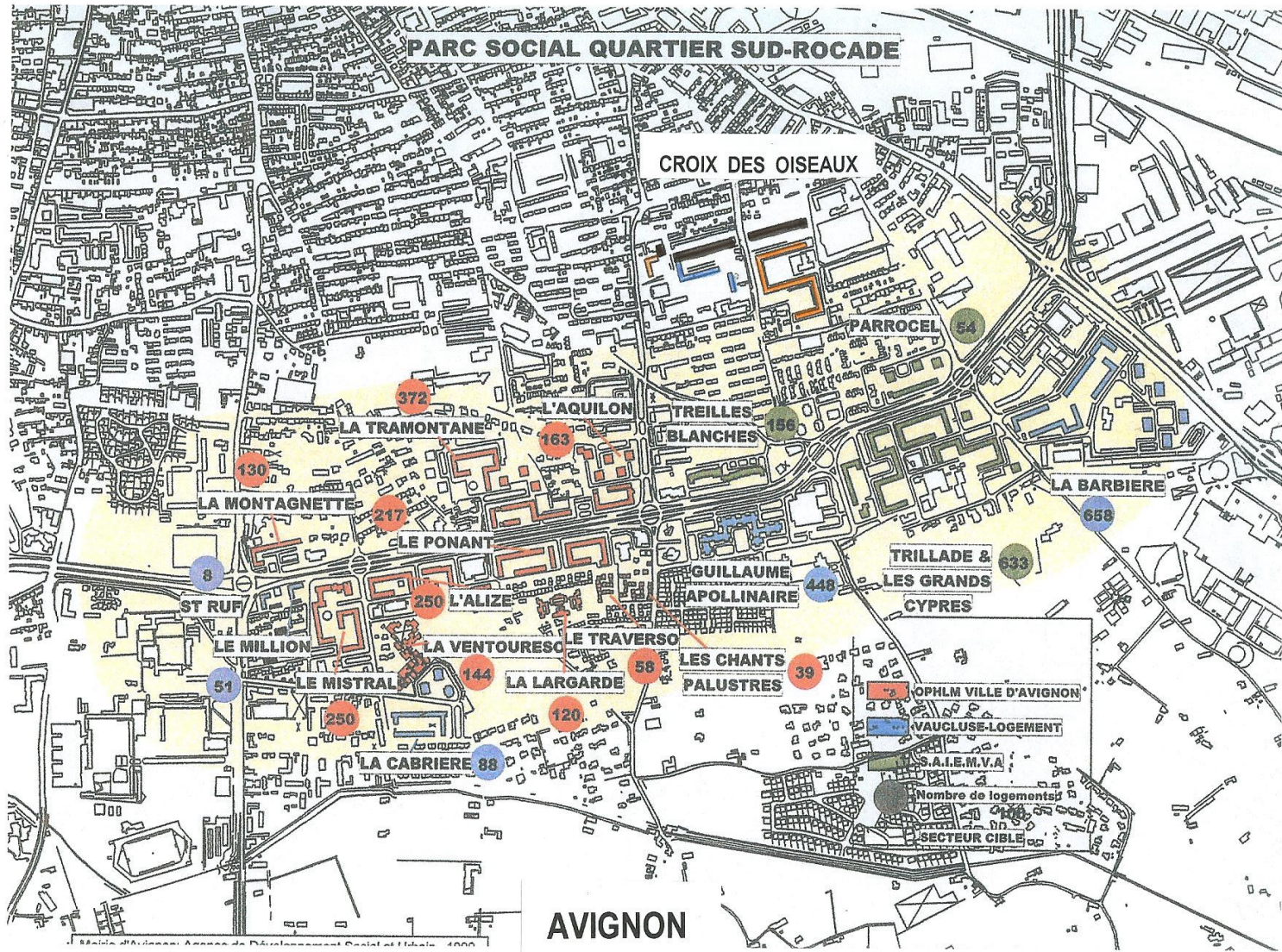
Il faut noter à cet égard qu'une partie de la population du quartier de la Croix des Oiseaux maîtrisait mal le français, et il n'est pas sûr que le message de l'OPHLM (déménager) ait été compris de manière uniforme par tous.

Les motivations à rester dans le quartier de la Croix des Oiseaux exprimées par les habitants sont de deux ordres :

- la taille des logements, que les locataires apprécient³³,
- certaines caractéristiques : grands balcons, ensoleillement,
- la vie sociale qui s'est développée dans les barres, les rapports de voisinage, la convivialité.

Il n'en reste pas que dans le même temps, une bonne dizaine de locataires exprimaient auprès de l'OPHLM le souhait d'être relogés en priorité dans une autre cité. Certains ont vu l'opération de démolition comme une opportunité pour sortir de la Croix.

³³ Une locataire fait remarquer que la taille des cuisines (apparemment très petites, dont la surface serait identiques pour les T5, T4, et T3...) est contradictoire avec l'appellation « grand logement ».



2.5. QU'EST-CE QUI A CHANGE POUR LES LOCATAIRES RELOGES ?

251. Evolution des loyers et des taux d'effort

Vaucluse Logement

L'analyse de l'augmentation des loyers après relogement ne peut être faite que sur 18 logements. Il s'agit de relogements in site et hors site. L'information est précise sur les relogements hors site mais non toujours sur le type de logement initial.

**LOYERS ANCIENS ET NOUVEAUX (EN FRANCS) POUR LES MENAGES
RELOGEES DANS UN LOGEMENT DE MEME TYPE (18 ménages)**

Typologie identique avant relogement et après relogement	Nombre de ménages	Loyer moyen avant relogement	Loyer moyen après relogement
T3	7	887 à 913 F	1552 à 1650 F
T4	5	1028 F	1380 à 1829 F
T5	6	1200 F	2016 F

L'évolution des taux d'effort a été identifiée uniquement lorsque le type de logement après relogement et avant relogement est identique.

En général, à l'exception de deux ménages, qui ont vu leur taux d'effort diminué, les taux d'effort ont augmenté après le relogement.

Sur 14 relogements dans des types de logements identiques :

- Dans 5 cas les taux d'effort a augmenté de plus de 5 points, - dans 2 cas il est supérieur à 20% (avec un maximum de 21 %),
- dans 6 cas le taux d'effort a augmenté de moins de 5 points,
- dans 2 cas le taux d'effort reste identique.
- dans 1 cas le taux d'effort a diminué.

Les relogements faits à la Croix des Oiseaux sont des relogements dans des immeubles qui ont été réhabilités par le bailleur avec des financements PALULOS. Les loyers des bâtiments « bas » réhabilités sont en effet plus élevés que ceux des tours, qui n'avaient pas été réhabilitées.

EVOLUTION DES TAUX D'EFFORT POUR UN LOGEMENT DE MÊME TYPE (14 ménages)

Locataire en Titre	Cumul occupants	Typologie	Taux d'effort* avant relogement	Taux d'effort après relogement	Observations
L 1	2	T4	14%	21%	Couple de retraités
L 2	1	T3	3,6%	8,5%	Retraité
L 3	7	T5	0,5%	0,7%	Relogement en habitat adapté
L4	2	T4	5,2%	13,5%	
L5	6	T5	1,2%	3,5%	
L6	3	T4	2,7%	1,2%	
L7	1	T3	13,6%	18,8%	Retraité
L8	4	T4	2%	6%	Assédict
L9	2	T4	5%	7%	AAH + assédict
L10	2	T3	17%	17,6%	Retraité
L11	2	T3	4%	5,3%	Retraité
L12	2	T3	5%	7,8%	Retraité
L13	1	T3	16,3%	21,4%	Assédict
L14	2	T3	13,5%	19%	Pension invalidité

OPHLM

Nous n'avons pas trouvé d'information sur l'évolution des taux d'effort pour les locataires de l'OPHLM. Les locataires interrogés sur ce point ne se rappellent pas avoir remarqué une différence de loyer dans le cadre du changement, sauf dans quelques cas.

252. L'évolution de l'adéquation taille du ménage – taille du logement

La proportion de grandes familles était forte dans la barre F de l'Office vouée à la démolition (42% des ménages ont plus de 5 personnes). Les relogements dans le parc de l'Office municipal ont été de manière majoritaire des relogements de grandes familles, donc essentiellement dans des T6 et T5, et secondairement dans des T4. C'est ce critère – la taille du logement proposé – qui a été le plus déterminant. Il y avait alors à peu près adéquation entre les deux.

Qu'en est-il 13 ans après les relogements ?

Pour les familles qui se développaient dans les années 90 dans les logements de la Croix, et pour lesquelles l'opération de démolition et de relogement a représenté une opportunité pour obtenir un logement plus grand, l'occupation actuelle correspond encore au logement attribué lors du relogement, du moins pour l'instant – l'âge du chef de famille varie majoritairement entre 60 et 63 ans.

Pour d'autres familles ce rapport taille du ménage – taille du logement a beaucoup évolué. Nous avons rencontré ou interviewé plusieurs couples dont les enfants, pas encore adolescents en 1994, ont fait des études, trouvé du travail, se sont mariés et ont quitté le domicile familial. Dans la plupart des cas, les parents sont restés dans le logement – un grand logement - où ils ont élevé leurs enfants. Ce peut être un choix, mais ce peut être aussi un non-choix, compte tenu de la baisse – voire de la disparition – de l'APL qui solvabilisait le ménage, et compte tenu de l'entrée dans la

période de retraite où les revenus sont moindres. Se pose ainsi la question d'une sous-occupation de logements lorsqu'elle n'est pas souhaitée par ses locataires³⁴.

ADEQUATION TAILLE DU MENAGE – TAILLE DU LOGEMENT EN 2007 POUR 16 MENAGES OPHLM

	Logements en sous-occupation	Logement en occupation normale	Logements en sur-occupation
Effectif	7	8	1

Cette question rejoint un constat plus général : le relogement doit-il prendre en compte l'évolution évidemment prévisible de l'occupation, de quelle manière ? Comment cela, en conséquence, peut-il influencer sur la programmation des constructions neuves destinées au relogement ?

2.6. UN PARCOURS RESIDENTIEL ?

L'âge du chef de ménage a été identifié pour 18 ménages relogés par l'OPHLM, parmi lesquels ont eu lieu les entretiens. La majorité des chefs de ménage a plus de 60 ans. Il s'agit pour l'essentiel de ménages plutôt âgés, ayant achevé leur parcours résidentiel.

Toutes les personnes interviewées avaient habité la Croix des Oiseaux au moins depuis 1984, soit dix ans avant l'opération de relogement. Plusieurs de ces personnes habitaient le quartier depuis 20 ans. Auparavant elles habitaient d'autres villes, soit en location privée, soit en locatif social.

Cette notion de parcours résidentiel n'a pas de sens pour la majorité des ménages de notre échantillon. Pour notre échantillon, la notion de parcours résidentiel a en réalité un sens pour les enfants des grandes familles (parcours résidentiel générationnel).

AGE DES CHEFS DE MENAGES DANS L'ECHANTILLON OPHLM

	40-50 ans	50-60 ans	Plus de 60 ans	total
effectif	2	6	10	18
%	11 %	33 %	56 %	100 %

Pour quelques cas le parcours résidentiel est effectivement positif vers des cités à meilleure image (exemple : les Grands Cyprès SAIEMVA – c'est un autre bailleur, le parcours ce serait peut-être de changer de bailleur ?).

Mais un parcours résidentiel positif à l'époque du relogement peut s'inverser quand l'image de la cité de relogement – bonne image à l'époque – se dégrade (exemple du Ponant).

Le parcours dépend donc aussi de l'évolution du parc lui-même.

³⁴ Une locataire interviewée, venue spécialement dans le logement de ses parents pour participer à l'entretien, déclare que ses parents avaient 11 enfants lorsque leur famille avait obtenu un F6 pour relogement (un F6 qui résultait de la fusion entre deux logements). La famille n'héberge plus que 2 enfants depuis plusieurs années. Elle souhaiterait quitter le F6 pour emménager dans un F3 ou éventuellement un F4, mais il n'y a apparemment aucune offre de ce type à la Croix des oiseaux où la famille souhaite rester. L'APL pendant ce temps a considérablement diminué, et les parents sont en retraite.

LA PERCEPTION DU RAPPORT BENEFICES-INCONVENIENTS DANS LE RELOGEMENT OPHLM

Avant La Croix	Avant la démolition	De 1994 à 2007	Type de parcours
M. en locatif privé à Avignon Mme (1944) en Algérie puis Avignon	Installation en HLM à La Croix en 1968 Famille de 5 enfants qui grandissent à la Croix	Relogement 1994 en T4 (couple + 1 enfant) dans une cité plus valorisée aux yeux du bailleur mais non aux yeux du locataire. Refusait un T3 à la Croix.	Estimé comme positif par le bailleur. Pas par le locataire.
Couple habitant en locatif privé au Puy en velay	Arrivée à Avignon HLM en 1978 La Croix.	Relogement 1994 en F6 à la Croix, 11 enfants. mais plus que 2 enfants et toujours en F6. veut changer de logement.	Egal. Plutôt négatif quant au logement.
M. en locatif HLM à Montbéliard Mme au Maroc	Installation en 1984 HLM La Croix. 5 enfants y naissent.	Relogement 1994 dans une cité plus valorisée (avec 4 enfants) – Grands Cyprès. Souhaitait changer de cité. Satisfaite du changement.	Estimé comme positif (logement et quartier)
M en locatif privé à St Rémy de Provence, Mme au Maroc	Installation en 1983 à la Croix, dans un T4. Naissance de 4 enfants.	Relogement en T5 dans une cité mieux cotée par le bailleur, mais à l'époque peu pourvue en commerces et transports. Regrette la Croix.	Ni négatif, ni positif. Logement et immeuble mieux, mais quartier moins vivant.
M et Mme, âgés de 35 et de 20 ans, vivent avant 1987 dans le logement de leurs parents respectifs, à Avignon	Mariage et installation en 1987 dans un T3 de la Croix. Naissance de 4 enfants.	Relogement en T4 aux Alizées. Auraient préféré rester à la Croix et demandaient un T5. mais ont obtenu un T4 aux Alizées. Naissance d'un cinquième enfant dans le logement des Alizées. Demande, sans succès, d'un logement T5, soit aux Alizées, soit au grands Cyprès.	Plutôt positif quant au quartier. Mais négatif quant au type de logement. (Renouvellent tous les ans une demande de T5, l'OHLM répond ne pas en avoir)

Le tableau suivant indique les cités où ont été relogés les 21 ménages relogés qui ont été identifiés pour des entretiens. Sur ces 21 ménages, 4 sont restés à la Croix, les autres ont été relogés dans d'autres cités de l'OPHLM, en général autour de la Rocade Sud. Nous avons indiqué l'appréciation, par le bailleur, de l'image et du fonctionnement social de ces différentes cités. Nous avons indiqué également l'appréciation, par les ménages relogés que nous avons interviewés, de l'image ou de l'ambiance de ces cités.

On voit que les deux ménages relogés aux Grands Cyprès apprécient le nouveau logement, l'immeuble et le cadre.

Dans trois autres cas l'appréciation du locataire sur la nouvelle cité est positive.

En revanche à la Croix même, les avis sont partagés. Un ménage affirme y être très bien, un autre affirme la même chose tout en déplorant d'y rester, deux autres n'ont pas d'avis. Mais un autre locataire qui ne faisait pas partie de notre échantillon (c'est le fils d'un couple relogé dans la cité des Grands Cyprès) ne rêve que d'en partir.

La mobilité que nous avons appelée segmentielle est donc égale en proportion dans l'échantillon de personnes interviewées (5 ménages sur 10). Elle est probablement inférieure par rapport à l'effectif de 21 ménages. Nous n'avons pu en effet interviewer qu'un seul des ménages relogés au Ponant – quartier qui n'a pas bonne réputation aujourd'hui et dont le locataire interviewé n'a pas donné une image plus positive que celle de la Croix.

La mobilité dominante est une mobilité d'adaptation – adaptation de la taille du logement à celle du ménage. Cette mobilité adaptative a été l'objectif premier des ménages à reloger.

La mobilité segmentielle – obtention d'un autre quartier plus valorisé – est moins importante. Mais elle couvre au moins le quart de l'échantillon.

Il faut en outre indiquer que l'on observe deux types de mobilité segmentielle :

- une mobilité segmentielle choisie, lorsque le souhait initial a été de quitter le quartier de la Croix pour un autre,
- une mobilité segmentielle d'abord subie puis assumée, lorsque le souhait initial du locataire était de rester à la Croix, alors qu'il déclare apprécier son environnement actuel – préférable à celui de la Croix.

CITES DE RELOGEMENT D'UN ECHANTILLON DE 21 MENAGES (OPHLM)

	Croix	Gd Cyprès ERILIA	Bise	Ponant	Mistral	Gerfauds	Alizée	Neuf Peyres	Reine Jeanne	Tourma line (Villas)	Aquilon	Tramon tane
Note d'image OPHLM	M	+++	++	-	-	+++	M	++	-	+++	+	M
Nombre de ménages relogés	5	2	1	4	1	1	2	1	1	1	1	1
Nbre de ménages interviewés	4	2	-	1	-	1	1	1	-	1	-	-
Avis des locataires	divers	bon	-	Egal (1 loc)	-	Mauvais	bon	bon	-	bon	-	-

Note d'image donnée par l'OPHLM :

+++ : très bonne ; ++ : bonne, + : plutôt bonne ; M : moyenne ; - : médiocre.

2.7. EN CONCLUSION

Le projet initial de la Croix des Oiseaux était, en 1992, conçu comme une opération de restructuration lourde, nécessitant des déménagements, notamment vers d'autres cités. Les opérations de relogement des ménages se sont effectuées entre 1992 et 1995. En 1995 la nouvelle équipe municipale abandonne le projet de restructuration et lui substitue un projet de démolition (démolition de 362 logements – avec reconstruction de logements individuels en accession qui visent explicitement d'autres couches sociales que les locataires en place.

Les relogements des locataires de Vaucluse Logement se sont effectués très tôt, de sorte qu'au moment où les relogements sont analysés en détail (plan de relogement) les ménages qui restent à reloger sont peu nombreux. La moitié de ces locataires sont alors des personnes âgées, qui auraient plutôt souhaité rester à la Croix, mais où l'offre était faible. Elles ont été relogées pour partie ailleurs, dans d'autres groupes de logements du bailleur.

Les relogements des locataires de l'OPHLM ont été plus tardifs – entre 1993 et 1995. Ils ont été plus difficiles à mener car il s'agit essentiellement de grandes familles étrangères nécessitant de grands logements. Les familles ont majoritairement été relogées dans d'autres cités de l'Office.

Le principal souhait des locataires de l'Office, cependant, semblait être d'être relogés sur place (pour les 2/3). Mais la nécessité d'offrir de grands logements (T5, T6, T4), a conduit le bailleur à rechercher cette offre là où elle était disponible.

La mobilité a donc été plus « adaptative » que « segmentielle ». Mais la mobilité segmentielle n'est pas nulle pour autant. Dans notre échantillon de locataires de l'OPHLM, elle a constitué au moins un quart des relogements effectués, que ce relogement hors du quartier de la Croix ait résulté d'un choix explicite à l'époque ou qu'il ait été considéré plus tardivement comme porteur de plus d'avantages que d'inconvénients.

Les attitudes des locataires de l'Office quant aux relogements sont, en effet, diverses. Si en majorité ils regrettent certains aspects de la Croix (vie sociale, voire familiale, etc., ensoleillement...), quelques-uns, minoritaires, estiment qu'ils ont plutôt gagné au change avec le logement et l'immeuble de leur nouvelle cité.

Le contexte particulier de cette opération (démolitions de barres avec une forte proportion de types T4, T5) fait qu'elle a été, lors de sa réalisation, l'occasion d'adapter le nouveau logement à la taille

de la famille (passage de T4 à T5 ou inversement de T5 à T4 ou passage de T5 à T6...) et de résoudre des situations de surpeuplement.

Dix ans plus tard on observe deux types de situations pour les familles :

- pour certaines, l'occupation s'est inversée – les enfants ont grandi, sont entrés dans la vie active, ont quitté le logement – et on observe plutôt une sous-occupation des logements attribués en 1994.
- pour d'autres (couples avec 3, 4 ou 5 enfants) la situation reste bien adaptée – ni sous-occupation, ni sur-occupation.

Ce phénomène de sous-occupation est général dans le parc social mais, compte tenu de la situation de départ, il est plus accentué dans l'histoire des relogements des ménages de la Croix. Les bailleurs ne semblent pas avoir anticipé ce fait, qui est peut-être perçu par eux comme une « compensation » donnée en échange de la perte – ou ce qui est perçu comme tel – subie par les ménages qui ont été contraints de quitter leur logement, et dans lequel ils avaient vécu 10 ans pour les résidents les plus récents, plus de 20 ans pour les plus anciens.

La notion de parcours résidentiel fait-elle sens dans cette opération ? Il ne le semble pas. Le souhait dominant étant d'être relogé sur place, le souhait de parcours résidentiel vers d'autres groupes, minoritaire, était bien moindre que le souhait de voir améliorées les conditions d'habitat à la Croix des Oiseaux même.

La notion de parcours résidentiel a, en outre, peu de sens dans un contexte où les chefs de ménages étaient déjà âgés en 1994. En revanche, il peut avoir du sens pour les enfants de ces ménages qui ont grandi à la Croix et qui ont quitté depuis le domicile parental. Pour ce contexte, cette notion est peut-être à considérer sur deux générations. C'est peut-être plutôt dans le sens de la décohabitation – avant, pendant, après opération - que la notion de parcours peut, sur ce site, prendre une pertinence.

3. LE QUARTIER PASTEUR A NICE

3.1. LE CONTEXTE

Le quartier Pasteur est situé au Nord-Est de la ville de Nice, sur la rive droite du Paillon. Au recensement de 1999, le quartier comptait 4 262 habitants. L'OPAM (désormais Côte d'Azur Habitat) y possédait, de part et d'autre de la rue Maccario, cinq bâtiments construits entre 1960 et 1961, réhabilités en 1983 et une deuxième fois entre 1992 et 1996 pour une partie d'entre eux (bâtiments 1, 2 et 3). Deux autres bâtiments appartiennent également à l'Office dans ce secteur : le Masséna et le Marengo. Côte d'Azur Habitat, avec 22 000 logements, est le premier bailleur social du département des Alpes maritimes.

La construction de ces immeubles dans les années 1960 s'est faite dans le contexte du développement massif du logement social en France. L'évolution du bâti, de l'occupation sociale et de l'image de l'ensemble a été semblable à l'évolution d'une grande partie de l'habitat social : diversité sociale au début, départ des ménages les plus aisés en début de parcours résidentiel, précarisation des ménages restants, stigmatisation par l'arrivée de nouveaux ménages précarisés. A cela s'ajoute un défaut d'entretien de la part du bailleur, qui a accentué la dégradation, incité au squatt et installé la spirale de la relégation à laquelle les réhabilitations successives n'ont pas remédié.

La réhabilitation des bâtiments 1, 2 et 3 en 1992 et 1996 a été très coûteuse, aux dires de la municipalité, tandis que les bâtiments 4 et 5, après la réhabilitation de 1983, n'ont plus fait l'objet de travaux d'amélioration. Depuis la fin des années 1990 le patrimoine de l'OPAM de la rue Maccario était donc dans un état inégal du point de vue de l'image du bâti (un côté réhabilité, un côté dégradé), l'ensemble ayant de toutes façons une image très négative.

La ville a eu l'initiative de proposer la démolition et lorsque l'ANRU a été créée, le projet s'est monté. Une étude de restructuration urbaine a été confiée à l'Agence d'urbanisme en 2002 « dans le but de réintégrer le quartier au reste de la ville et d'impulser une dynamique nouvelle »³⁵. Le projet a été validé lors du comité de pilotage du contrat de ville du 19 mars 2003 et il a fait l'objet d'une convention signée par l'ANRU et les autres partenaires le 7 février 2005 tandis que dès janvier 2005, une OPAH « copropriétés dégradées » a été lancée par la ville sur un périmètre dépassant les logements sociaux de l'OPAM.

La restructuration concerne un périmètre d'un peu plus de 10 hectares et prévoit la modification du tracé d'une rue (Maccario), l'aménagement d'une place devant le bâtiment non démoli, le traitement d'ensemble des espaces publics. Sur le plan de l'habitat, les immeubles Marengo et Masséna doivent être réhabilités et des logements neufs construits par Nouveau Logis (en PLUS), Côte d'Azur Habitat (14 PLUS) et La Foncière.

D'autres évolutions urbaines importantes sont prévues aux abords de ce périmètre : l'arrivée du tramway en 2008 et l'extension de l'hôpital Pasteur.

3.2. LE PROJET MACCARIO EST

La démolition des bâtiments de l'OPAM s'inscrit dans un « projet ANRU » qui dépasse le patrimoine social et comporte un volet de restructuration urbaine et de diversification du logement. Dans ce projet, les logements de l'OPAM sont partiellement démolis et partiellement réhabilités.

« La démolition des bâtiments 1 (escalier 1), 2, 3, 4 et 5 a été demandée par la ville de Nice, dans le cadre de la requalification urbaine de Pasteur dans un souci d'amélioration de la qualité de vie des habitants et des riverains. L'étude a révélé en effet que la démolition des bâtiments 2 et 3 permettrait d'ouvrir une façade de l'hôpital sur la nouvelle place créée et de réaliser un parvis piéton d'accès à l'hôpital et à la colline Saint Pons. La grande place esplanade devient l'espace central du

³⁵ OPAM : Revue de projet ANRU du 18/11/05, projet de restructuration urbaine Pasteur, Nice

quartier, traversé par la rue Maccario en sens unique et le tramway. Le choix de disposition des semi-collectifs vient continuer la typologie des maisons de ville avec jardins existant plus au Sud.

205 logements sociaux sont donc démolis à savoir 138 logements pour les bâtiments 4 et 5 et 67 logements pour les bâtiments 1 (escalier 1), 2 et 3³⁶ ».

Le projet est d'inspiration municipale. La raison avancée pour la démolition des bâtiments 2 et 3 d'une vue sur une place à créer depuis l'hôpital voisin fait intervenir une notion d'agrément visuel pour un élément extérieur à l'ensemble de logements. Plus sérieusement, le patrimoine OPAM de la rue Maccario étant considéré comme un problème en soi depuis un certain nombre d'années tant par la collectivité locale que par le bailleur, la démolition est apparue comme une possibilité de résoudre enfin un problème de gestion locative et de peuplement. On peut alors se demander ce qui a présidé à la sélection des bâtiments et parties de bâtiments à démolir. Personne, aujourd'hui, n'avance de réponse claire à cette question : chez le bailleur on en sait pas et du côté ville, la réponse est que ce fut un choix politique de maintenir le bâtiment 1 (dont par la suite il fut décidé de démolir une cage d'escalier pour les besoins de l'aménagement urbain prévu) fait sans arrière-pensée aucune.

Ce qui se dit, en revanche, c'est qu'une fois l'opération démarrée, les acteurs locaux ont considéré comme une erreur le fait de ne pas avoir engagé une démolition totale mais qu'il a été impossible de re-négocier sur cette base avec l'ANRU. La tentation de revenir sur le choix initial qui consistait à laisser une barre en place et à démolir tout le reste a émergé au vu de la difficulté qu'il y aurait à changer l'image de ce secteur du fait de l'aspect de l'immeuble et des pratiques de l'espace des habitants qui y restent, dans la mouvance du style de vie à Pasteur, apprécié des uns et décrié par nombre d'autres (relations de voisinage, convivialité mais aussi forte présence dans la rue, bruits intérieurs et extérieurs, squats, jets d'ordures...).

Situation en 2002

Bâtiment	Nombre de logements	Dont occupés	Projet
1 (esc. 1)	94	75 ³⁷	29 logements supprimés (tout le rdc + 1 cage d'escalier) et 65 logements conservés
2	24	17	Démolition totale
3	14	11	Démolition totale
4 et 5	138	61	Démolition totale
Le Masséna	28		Bâtiment conservé entièrement
Le Marengo	22		Bâtiment conservé entièrement
Total à démolir			205 logements

La première tranche de démolition (bâtiments 4 et 5) a été effectuée entre le dernier trimestre 2005 et la mi-2006 (permis de démolir du 9 mars 2005), après qu'il ait été procédé au relogement des ménages présents.

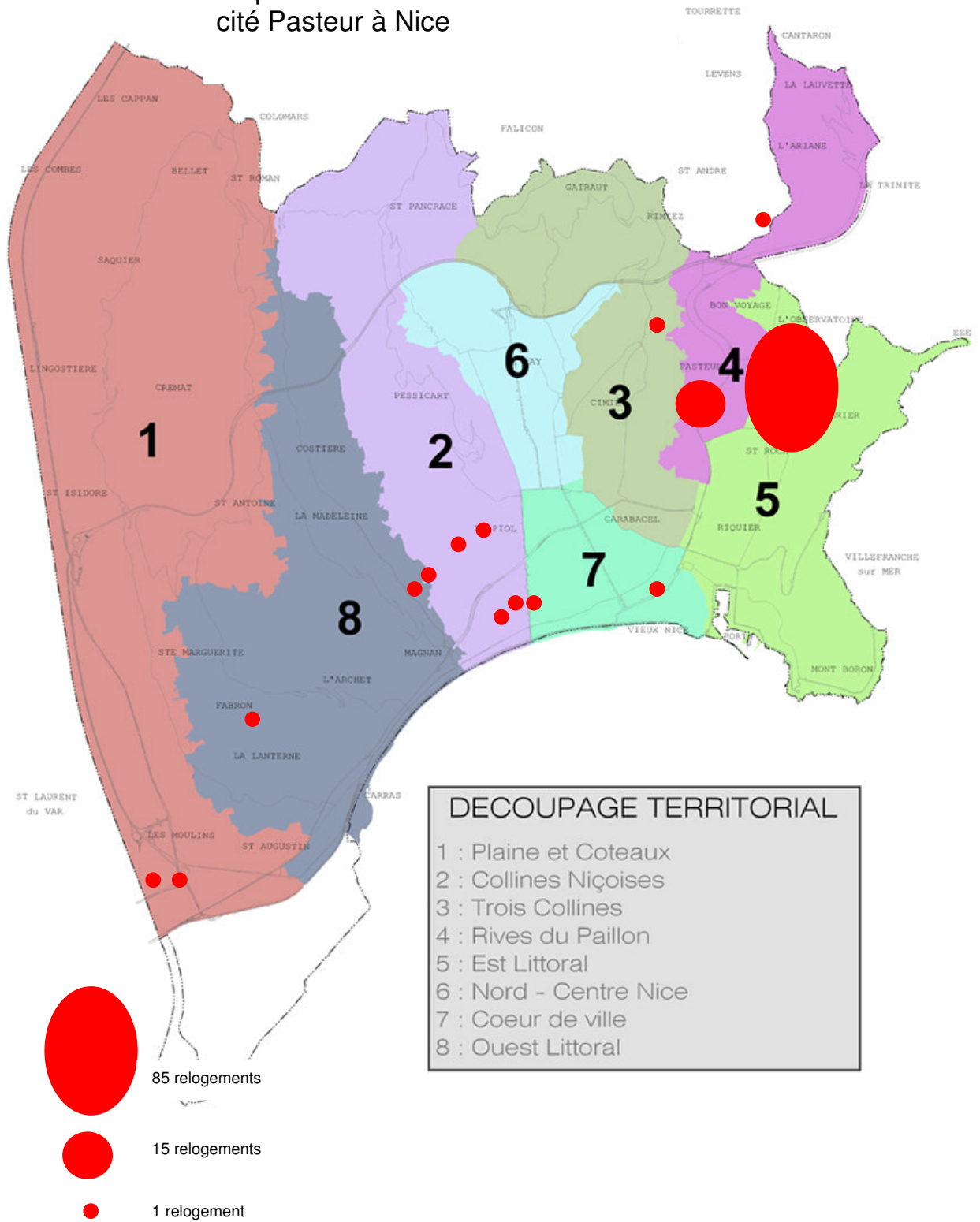
Les relogements de la seconde tranche se sont effectués entre 2005 et 2007. « *Ces démolitions seront suivies de la reconstruction de 12 logements de niveau R+3 à R+4 au droit de l'escalier 1 du bâtiment 1 par l'OPAM alors que des petits collectifs (4 étages au maximum contre 8 étages actuellement) remplaceront les bâtiments 4 et 5. Ces nouveaux bâtiments seront construits par un autre bailleur après cession du terrain par l'OPAM à la ville de Nice³⁸ ».*

³⁶ OPAM ibid.

³⁷ Sur le bâtiment 1 (escalier 1) 19 logements étaient occupés au début de la mission de relogement ainsi que les rez-de-chaussée de ce même bâtiment (escaliers 2, 3 et 4) soit 3 locataires en plus.

³⁸ OPAM : Revue de projet ANRU du 18/11/05, projet de restructuration urbaine Pasteur, Nice

Localisation des relogements des étapes 1 et 2 des démolitions de la cité Pasteur à Nice



Le programme prévoit à terme, sur place :

- 54 logements sociaux dont 14 construits par Côte d'Azur Habitat (OPAM) avec une agence bancaire en rez-de-chaussée ;
- 32 logements libres réservés à la Foncière Logement ;
- Une Supérette (en rez-de-chaussée de la partie conservée du bâtiment 1), remplacée par des locaux professionnels de services notamment médicaux par avenant du 07 07 07 ;
- Une maison d'accueil de structures associatives et d'animation, remplacée par une bibliothèque en vertu du même avenant ;
- Un jardin d'enfants ;
- Un pôle d'équipements du CHU Pasteur ;
- La requalification des berges du Paillon.

En contrepartie de la démolition de 205 logements, 205 logements seront construits, dont une partie sur place (cf ci-dessus) et la majorité dans d'autres localisations.

Actuellement (automne 2007) des logements sociaux (PLUS) de la société Nouveau Logis Familial sont en construction à l'emplacement des bâtiments 4 et 5, du côté droit de la rue Maccario en allant vers le Paillon. La présence d'amiante dans les immeubles démolis a entraîné du retard dans la conduite du projet et a renchéri la démolition : dans un premier temps l'Inspection du travail avait interdit la démolition dans l'attente d'une expertise ; la démolition des deux premiers bâtiments a tout de même été effectuée, mais l'expertise devant être faite sur les gravats, ceux-ci sont restés six mois sur place.

De l'autre côté de la rue, les démolitions des pignons du bâtiment 1-2-3 sont en cours avec les mêmes contraintes.

3.3. LE LANCEMENT DU PROGRAMME DE RELOGEMENT DE COTE D'AZUR HABITAT (EX OPAM)

331. L'organisation interne de l'OPAM pour mener à bien le relogement

Une équipe a été constituée pour la gestion technique, administrative et juridique du relogement et de l'accompagnement social des ménages ; elle est appuyée par le service social de l'OPAM qui a procédé au diagnostic social préalable au relogement, en 2003.

Deux instances ont encadré l'action de relogement : d'une part un comité de suivi qui oriente les travaux de l'équipe opérationnelle et valide les dossiers d'échange transmis ensuite à la commission d'attribution³⁹ ; d'autre part, un comité technique qui instruit les dossiers et veille à la remise en état des appartements proposés au relogement.

Le processus du relogement a débuté, pour la première tranche, par une information écrite distribuée dans les boîtes aux lettres et, pour la deuxième tranche, par une réunion à laquelle ont été conviés tous les locataires concernés. Ensuite des entretiens individuels ont été conduits avec les familles à reloger puis des visites d'appartements ont été organisées (trois propositions par ménage).

Dans le cas où aucun des trois logements proposés n'agrée le ménage délogé, le bailleur a parfois ajouté des propositions, allant jusqu'à cinq, tout en insistant auprès des locataires pour qu'ils acceptent. Aucun d'entre eux n'a été abandonné à son sort mais certains ont été convoqués devant le comité de suivi pour des séances de négociation qui se sont avérées généralement efficaces, les deux parties évoluant l'une vers l'autre, selon la représentation qu'en ont gardé les personnels de l'OPAM.

³⁹ Le comité de suivi comprend, outre le président de l'OPAM, un représentant de chacune des institutions ou collectivités suivantes : l'Etat, la ville de Nice, la CAF des Alpes Maritimes, le Conseil général.

332. Les critères du bailleur dans sa stratégie de relogement

En amont du relogement, le service social de l'OPAM s'est entretenu avec chaque famille à reloger afin de connaître les souhaits et contraintes à prendre en compte : c'était le premier critère ; celui-ci a ensuite été pondéré par sa compatibilité avec la taille de la famille et avec ses revenus. Le critère de revenus a finalement eu un poids prépondérant : un grand nombre de locataires étant très pauvres, leurs éventuelles aspirations à certaines localisations n'ont pas été satisfaites en raison du niveau de loyer des logements.

333. Le choix du logement de relogement

Pour ce qui est de la première tranche de relogement, en l'absence de statistique du bailleur, nous pouvons nous référer aux entretiens que nous avons conduits avec une partie des locataires relogés. Sur les 19 ménages venus des bâtiments 4 et 5 que nous avons rencontrés :

- ✓ 5 ont choisi le premier logement visité,
- ✓ 7 ont choisi le deuxième,
- ✓ 7 ont choisi le troisième.

Dans le cas de la deuxième tranche, les documents de l'OPAM permettent d'établir que, pour 41 ménages⁴⁰ :

- ✓ 21 ont choisi le premier logement visité,
- ✓ 10 ont choisi le deuxième,
- ✓ 7 ont choisi le troisième.

En outre, trois familles ont bénéficié d'un choix plus ample : l'une a choisi le quatrième logement visité et deux le cinquième.

Mais la répartition des choix est différente parmi les personnes interviewées après leur relogement :

- ✓ 5 ont choisi le premier logement visité,
- ✓ 5 ont choisi le deuxième,
- ✓ 9 ont choisi le troisième.

Les résultats sont assez contrastés si l'on compare les statistiques globales de la deuxième tranche à celles de l'échantillon rencontré dans la première tranche (50% d'acceptation du premier logement visité contre 26% pour l'échantillon enquêté de la première tranche). Mais, sur les deux échantillons d'enquête, c'est le troisième choix qui l'emporte, dans une proportion qui augmente d'une tranche à l'autre pour atteindre près de la moitié des ménages dans la seconde.

Ces résultats appellent quelques remarques. Tout d'abord, la différence entre les données globales de la deuxième tranche et celles de l'échantillon est assez importante : davantage que révéler un biais sur l'échantillon (aléatoire), il semble qu'elle puisse s'interpréter en partie par une approche différente de la question sur les choix par le bailleur d'un côté et par le locataire de l'autre : le bailleur compte comme proposition le logement effectivement visité, alors que certains locataires comptent comme une proposition un logement dont le bailleur leur a parlé mais qu'ils ont refusé sans même aller le voir, par rejet de la localisation, de la taille ou de l'étage... Ainsi le taux d'acceptation du troisième logement proposé est peut-être surestimé dans l'analyse des réponses de l'échantillon.

⁴⁰ Le document intitulé « Bilan Pasteur terminal 1-2-3 octobre 06 » ne concerne que les 41 relogements effectués à cette date ; les autres (au nombre de 8) sont postérieurs.

Nombre de propositions de relogement à l'échantillon de la première tranche

Famille	venue de	date relogement	1 proposition	2 propositions	3 propositions
Mes	P5	printemps 05			1
Mv	P5	13 07 04	1		
S*	P5	17 03 04	1		
B	P5	04 06 04	1		
A	P5	11 10 04			1
M	P5	21 12 04		1	
Ar	P5	26 01 05		1	
An	P5	03 06 04			1
Rs	P5	07 06 04	1		
K	P5	10 03 05		1	
Ml*	P4	21 02 04		1	
R	P4	29 11 04			1
Am	P4	08 09 04	1		
EA	P4	04 01 04			1
F	P4	31 08 04		1	
D	P4	18 05 04		1	
H	P4	27 05 05			1
C	P4	10 09 04			1
Ha	P4	05 01 05		1	
ST tranche 1			5	7	7

* signale des relogements chez d'autres bailleurs

Il n'en reste pas moins que, visités ou non, les logements proposés aux locataires de la deuxième tranche de relogement pour démolition, ont été difficilement acceptés, sans doute parce qu'ils étaient difficilement acceptables, les meilleurs ayant été attribués précédemment. Le fait que la statistique globale montre un taux important d'acceptation du premier logement ne vient pas totalement contredire cette remarque, car le bailleur a parfois insisté pour que les locataires acceptent un logement dès la première proposition, au vu de la diminution du stock de logements de relogement.

Deux critères interviennent fortement dans les choix des locataires : le quartier et le type de logement. Le changement induit par la démolition a été, pour beaucoup, l'occasion d'exprimer un souhait de meilleure adaptation de la taille du logement à la taille de la famille : un logement plus grand si la famille est en développement ou si elle est trop à l'étroit ; un logement plus petit si tout ou partie des enfants ont quitté le foyer. Des demandes de mutation restées sans réponse ou insatisfaites ont ainsi été renouvelées, de même que les demandes de décohabitation d'enfants adultes. Nombreux sont ceux également qui ont cherché à diminuer le coût du logement en prenant plus petit ; or cet objectif n'a pas toujours été atteint, comme nous le verrons plus loin.

En ce qui concerne le quartier, Pasteur a polarisé de forts rejets mais aussi un fort attachement. Un certain nombre de locataires délogés a tenu à rester à Pasteur, tandis que d'autres voulaient à tout prix fuir Pasteur. Les raisons avancées pour rester sont la familiarité des lieux, les connaissances qui y restent, les habitudes quotidiennes (commerces, trajets), dans un cas un garage loué à proximité. Les raisons de quitter le quartier tiennent surtout à l'absence d'entretien et à la présence de squatters et de locataires en titre dont les comportements sont dits dérangeants et nuisibles à l'image du quartier.

Les commentaires négatifs de ceux qui tenaient à vivre ailleurs qu'à Pasteur ciblent les mauvais locataires, ceux qui ne « tiennent » pas leurs enfants, ceux qui font leurs besoins partout et jettent leur poubelle par la fenêtre, ceux qui font du tapage à n'importe quelle heure, critiques qui visent principalement les Gitans.

Nombre de propositions de relogement à l'échantillon de la deuxième tranche

Famille	venue de	date relogement	1 proposition	2 propositions	3 propositions
As	P 1	05 04 07			1
Bb	P 1	09 05	1		
BH	P 1	12 06			1
Br	P 1	07 03 07		1	
Fe	P 1	02 06	1		
Fe2	P 1	03 06	1		
Hn	P 2	12 12 06			1
J	P 1	03 07	1		
J2	P 1	04 05 07		1	
Ko	P 3	04 03 07			1
L	P 3	04 07		1	
Lo	P 1	08 06			1
Ra	P 2	11 06		1	
Ro	P 2	17 01 07			1
Sa	P 1	12 06			1
V	P 1	en 2005	1		
Bl	P 1	30 06 07		1	
Q	P 1	10 06			1
Elm	P 1	25 06 07			1

Il y a donc au total pour cette deuxième tranche : 5 relogements à la première proposition, 5 à la deuxième et 9 à la troisième.

Un peu plus de la moitié des ménages délogés des bâtiments 4 et 5 (1^{ère} tranche) sont des familles gitanes et arabes réputées ne pas s'entendre entre elles et vis-à-vis desquelles d'autres habitants sont souvent animés de forts préjugés. Mais, de façon assez classique aussi, des Européens ont pu citer telle ou telle bonne voisine arabe « pas comme les autres », tandis que des chefs de ménage arabes installés depuis longtemps en France où ils ont élevé tous leurs enfants aspiraient à ne pas « continuer à vivre dans une résidence où sont concentrés les immigrés ».

334. Appréciation des modalités d'accompagnement au changement

De façon générale, l'annonce du déménagement, sa prise en charge financière et son organisation ont rencontré l'approbation des habitants.

Des critiques sont cependant formulées sur le manque de soin apporté par les déménageurs aux meubles et appareils électroménagers.

335. La prise en charge financière du relogement

Le bailleur a pris en charge le coût total du déménagement de chaque ménage. Des frais supplémentaires ont été financés par le FIS, Fonds d'Intervention Sociale. Ce fonds, créé en 1991 et abondé en 1992, correspond à une convention exceptionnelle, spécifique au département des Alpes Maritimes, entre l'Etat, la ville de Nice, l'OPAM, le Conseil général et la CAF ; il est destiné à aider au relogement dans le cadre des restructurations urbaines. Bien qu'il existe depuis longtemps, c'est à l'occasion de l'opération de restructuration du quartier de Pasteur qu'il a été le plus mobilisé.

Les locataires relogés sont plutôt satisfaits de cette prise en charge financière mais dans certains cas, ils ont dû faire l'avance de frais dont le remboursement s'est fait attendre longtemps.

3.4. LES TRAJECTOIRES DU RELOGEMENT

Les relogements se sont étalés entre 2004 et 2007 et se sont effectués majoritairement dans la proximité des immeubles quittés.

Deux tableaux placés en annexe récapitulent le processus de relogement des locataires de chacune des deux tranches. Ils indiquent, pour chaque locataire, dans une première colonne, la localisation du logement dans les bâtiments démolis et, dans les colonnes suivantes, les caractéristiques du relogement : nom du bailleur, nom de l'opération et adresse.

341. Les trajectoires du relogement de la première tranche : 57 ménages

Pour la première tranche, le bilan de l'OPAM est le suivant :

- 61 locataires recensés comme étant à reloger ; deux d'entre eux sont partis avant la mise en place du plan de relogement et deux sont décédés, donc 57 ménages à reloger.
- 51 dans le patrimoine de l'OPAM
- 4 relogements chez d'autres bailleurs sociaux
- 2 dans le privé
- 49 dans les quartiers de Nice est
- 4 dans les quartiers de Nice Ouest
- 2 en centre ville
- 1 dans le Nord de la ville
- 1 dans une autre ville du département des Alpes Maritimes.

Ainsi, près de 90% des locataires sont restés dans le parc de l'OPAM et 85% des relogements ont eu lieu sur site ou à proximité, dans un rayon d'un kilomètre environ, dans Nice Est. Le nombre de ceux qui ont anticipé le relogement et ont quitté à la fois le quartier et le patrimoine du bailleur est très faible.

342. Les trajectoires du relogement de la deuxième tranche : 49 ménages

36 ménages ont été relogés par l'OPAM, 9 chez d'autres bailleurs (dont 2 par NLA, 3 par Erilia, 1 par Nouveau Logis familial) et 4 dans le privé. La proportion de relogements en dehors du patrimoine de l'OPAM est plus forte que dans la première tranche (18% contre 5%) mais elle demeure minoritaire par rapport au relogement dans le patrimoine du bailleur.

Du point de vue des localisations, 38 sont situés dans Nice Est dont 13 dans le quartier Pasteur, 2 dans Nice centre, 1 à Nice Nord. Les adresses des quatre ménages qui se sont relogés sur le marché privé ne figurent pas dans les dossiers du bailleur.

343. L'état des logements obtenus

Les logements ont, en principe, été refaits à neuf avant emménagement, grâce à un financement de la CAF venu abonder ceux de l'ANRU ; toutefois, cette notion de réfection à neuf est à examiner plus précisément : elle concerne en effet les peintures murales et les sols, éventuellement des travaux supplémentaires s'ils sont impératifs en termes de sécurité. Mais dans bien des logements visités lors des entretiens avec les habitants, divers problèmes sont apparus : des travaux effectués en contradiction avec ce que demandait la personne relogée, par exemple un revêtement de sol en linoléum (le même partout) alors que la locataire relogée demandait à conserver le carrelage qu'elle trouvait plus esthétique dans le séjour et plus facile d'entretien ; ou bien un bac à douche trop haut installé dans une salle de bains destinée à une personne âgée handicapée qui ne peut enjamber seule le rebord du bac ; ou encore, très fréquemment, des huisseries défectueuses, non isolantes parce qu'anciennes, des volets cassés, des installations électriques obsolètes qui sont restés en dehors de la remise à neuf du logement. Dans plusieurs immeubles, il est prévu de corriger ces défauts lors de réhabilitations futures. Mais les ménages relogés ne savent pas quand auront lieu les réhabilitations et ne sont pas du tout satisfaits de voir leurs demandes d'améliorations restées lettre morte.

A cet égard, il faut noter un manque de communication et de coopération entre différents services du bailleur. Si le service social est resté à l'écoute et au plus près des locataires à reloger jusqu'au relogement et lors d'une visite quelque temps après, sa mission s'est arrêtée là. Les agences locales sont censées prendre le relais, notamment pour répondre aux demandes de réparation et d'interventions diverses des locataires ; or, il semble qu'elles ne soient pas outillées pour le faire systématiquement, ce qui entraîne un certain ressentiment de la part des locataires qui reprochent à l'OPAM un manque cruel de suivi des relogements.

On aurait pu penser que des familles, obligées de déménager du fait d'une décision de démolition prise par le bailleur et par la ville et à laquelle ils n'ont rien eu à dire, auraient bénéficié d'un traitement particulièrement attentif et auraient en quelque sorte trouvé un bénéfice secondaire au déménagement. Or, l'avantage, pour plusieurs d'entre elles, d'avoir obtenu un logement plus conforme à leurs souhaits, est amoindri par un mode de gestion qui n'a pas assuré totalement le service légitimement attendu.

Un autre inconvénient que les locataires relogés découvrent parfois après leur installation, réside dans le mauvais entretien des parties communes d'un certain nombre d'immeubles notamment dans les quartiers de Pasteur, de Roquebillière et de Saint Augustin (rue de la Santoline).

3.5. QU'EST CE QUI A CHANGE POUR LES LOCATAIRES RELOGES ?

351. Les types de logement de destination

Le relogement aboutit à quelques changements de taille de logement.

Relogements	Ensemble de la 1 ^{ère} tranche		Ensemble de la 2 ^{ème} tranche		Echantillon enquêté			
	Total	%	Total	%	Total		%	
					1 ^{ère}	2 ^{ème}	1 ^{ère}	2 ^{ème}
Dans type inférieur	11	20,3	20	52,6	5	8	26,3	44,4
Dans type égal	28	51,8	12	31,5	10	5	52,6	27,7
Dans type supérieur	15	27,7	6	15,7	4	5	26,1	27,7
Total	54 ⁴¹	100	38	100	19	18 ⁴²	100	100

Sur l'ensemble des relogements effectués, la permanence dans le même type l'emporte sur les autres modalités, alors que dans la deuxième tranche, plus de la moitié des ménages sont relogés dans un logement de type inférieur. Les relogés de la première tranche accèdent davantage à des types supérieurs que par la suite. Ces variations reflètent à la fois l'offre disponible et des différences dans les souhaits des locataires.

En ce qui concerne les habitants rencontrés, leurs trajectoires sont assez proches de l'ensemble de leur tranche de relogement, avec cependant un peu plus d'accès à un type inférieur en première phase et, dans le deuxième temps, moins d'accès au type inférieur et plus au type supérieur.

Quelle signification donner à ces mouvements ?

Le fait d'obtenir un type inférieur au logement de Pasteur ne signifie pas forcément une diminution de la surface habitable ; en effet, des opérations postérieures à la construction de Pasteur ont été construites selon des normes de surface augmentées, si bien que plusieurs locataires relogés reconnaissent par exemple que leur T3 actuel est plus spacieux que leur T4 de Pasteur. En ce sens, ils jouissent d'une amélioration de leur confort. L'agencement des logements est également plus au goût des locataires dans les immeubles plus récents.

En revanche des éléments de confort tels que le chauffage n'ont pas été améliorés dans les constructions des années 1970 et 1980 : les convecteurs électriques sont souvent critiqués pour le

⁴¹ Les données fournies pour 54 relogés de la première tranche et 38 relogés de la seconde laissent de côté les ménages partis dans le privé et les décohabitations.

⁴² Le dix neuvième entretien concerne une décohabitante

coût du chauffage payable à EDF, qui vient s'ajouter au loyer alors qu'à Pasteur le chauffage était inclus dans les charges. Pour diminuer ce poste dans leur budget, certains ménages se sont fournis en poêles à mazout tandis que d'autres limitent leur consommation et se plaignent d'avoir froid, notamment dans les pièces exposées au nord. Le chauffage par le sol installé dans l'immeuble des Chênes ne convient pas non plus à certains locataires qui considèrent qu'il ne fonctionne pas au mieux.

352. L'adéquation entre la taille de la famille et le type de logement

La taille des ménages a évolué soit en augmentation pour les jeunes couples soit en diminution dans les familles dont les parents sont plus âgés et dont les enfants sont devenus adultes pendant le temps de résidence à Pasteur. Ces évolutions motivent des demandes de changement de logement et de décohabitation.

La plupart des demandes de décohabitation ont été satisfaites dans le cadre du relogement. De même, des demandes de mutation pour convenance familiale ont abouti, ce qui n'était pas le cas dans la gestion locative ordinaire. Le bailleur met en avant le grand nombre de demandes de logement en attentes (50 000) considérées comme prioritaires. L'opération de restructuration urbaine de Pasteur a donc modifié l'ordre des priorités dans les attributions et leur localisation.

Il devient ainsi évident qu'un bailleur, s'il le souhaite vraiment, peut trouver moyen de répondre aux demandes de mutation et de décohabitation dans son parc, voire dans d'autres patrimoines à condition d'établir des relations de coopération avec les autres bailleurs sociaux.

353. Les taux d'effort

Les habitants des immeubles 4 et 5 relogés en première tranche avaient, avant relogement, des taux d'effort compris entre 2,7% et 29%. L'écart s'est ouvert dans le cadre du relogement, les extrêmes étant alors 1% et 42%. Avant relogement, 47 sur 57 locataires avaient des taux d'effort inférieurs à 20%. Après relogement, ce nombre passe à 37. Au total les taux d'effort augmentent, dans ce processus, pour 35 locataires.

Les locataires des bâtiments 1, 2 et 3 avaient des taux d'effort avant relogement compris entre 2,4% et 41%. Entre ces extrêmes, 35 sur 45 locataires avaient des taux d'effort inférieurs à 20%⁴³. Après relogement, les extrêmes sont 4% d'un côté et 33% de l'autre. 24 locataires ont un taux d'effort inférieur à 20% après relogement, soit une part moindre de l'ensemble de la population relogée ; effectivement, les taux d'effort augmentent pour 23 locataires, parfois dans des proportions très faibles (1 point) et parfois de manière plus conséquente.

Nous nous sommes demandé si une corrélation existe entre l'évolution du type de logement et l'évolution du taux d'effort. Or, l'évolution du type de logement loué et celle du taux d'effort sont parfois en sens inverse : pour 15 locataires de la première tranche qui passent dans un type inférieur, le taux d'effort augmente et pour 3 locataires qui passent dans un type supérieur, le taux baisse. L'évolution du taux d'effort est en effet liée à plusieurs facteurs ; ce sont notamment : la situation familiale qui conditionne le niveau de l'APL, l'opération dans laquelle le ménage est relogé, la catégorie de financement du logement.

Pour une appréciation pertinente de l'impact réel de l'évolution du coût du logement, nous ne pouvons nous fonder que sur les taux d'effort des locataires rencontrés, car nous ne disposons pas des données exhaustives sur la composition familiale de l'ensemble des locataires avant et après relogement. Parmi la population rencontrée, 13 ménages ont gardé la même composition familiale et le même type de logement. L'évolution de leur taux d'effort est indiquée dans le tableau suivant.

⁴³ Le nombre de 49 locataires comporte aussi 4 cas de décohabitation qui n'avaient pas de loyer à payer avant déménagement, bien évidemment.

Evolution des taux d'effort

Locataire	type	loyer avant relogement	APL avant relogement	taux d'effort avant relogt	loyer relogement	APL relogement	Taux d'effort relogement
45	F3	306,18	227,65	12	414,87	325	14
13	F3	296,24	101,1	19	319,89	125,81	16
3	F4	336,85	117,13	14	444,75	177	17
46	F4	371,14	88,89	12	468,18	173	13
6	F3	317,58	206,4	19	379,23	234	25
53	F4	359,55	180,05		444,26	176	12,7
22	F2	241,29	0	17	306,92	0	25
23	F4	353,52	184	12,5	437,29	249,54	14
35	F3	295,48	0	25	384,09	156	19
11	F4	407,49	295,75	6	716,83	480,6	12
24	F5	426,06	135,19	13	549,36	227,67	14
25	F5	457,39	334,98	6	678,04	292,82	9
37	F4	386,24	257,41	8	481,82	384	5

De plus le strict taux d'effort ne peut être considéré en soi. Il est préférable de prendre en compte le reste-à-charge logement qui comporte outre le loyer principal et les charges locatives, les frais directement induits par l'occupation d'un logement : assurance, électricité, gaz et autres charges annexes lorsqu'elles ne sont pas incluses dans les charges locatives. Plusieurs relogements se sont traduits par une augmentation de ce reste-à-charge notamment dans les cas où les installations de chauffage sont individuelles sans que pour autant le reste à payer de loyer et charges ne diminue.

354. Le voisinage

Les relogements ont réparti les locataires de Pasteur dans plusieurs opérations du patrimoine de l'OPAM. Certains groupes reçoivent un nombre important d'anciens locataires de Pasteur ; ce sont notamment le HLM Roquebillière (14 relogements), le bâtiment 1 de Pasteur qui reçoit 6 locataires de la 2^{ème} tranche et 2 de la première, ainsi que Bon Voyage (6 locataires de la première tranche).

L'OPAM a cherché à disperser mais a observé des demandes de regroupements : les familles gitanes ont eu tendance à demander des relogements à Bon Voyage tout en n'ayant pas une bonne opinion de cette cité, tandis que les familles arabes se sont plus volontiers orientées vers Roquebillière. Ce ne sont là que des tendances qui ne s'appliquent pas à tous les relogés, certains au contraire profitant de l'occasion pour prendre des distances avec des ménages de même origine trop fortement rassemblés à leur goût dans un même ensemble de logements. A cet égard, on peut noter que les locataires rencontrés n'ont pas le sentiment de « se retrouver » avec d'anciens voisins ni même des connaissances de leur ancienne résidence. Certains ont fait des connaissances dans leur nouveau lieu de résidence, mais tous n'ont pas cherché à le faire. Deux hommes ont regretté de ne pas pouvoir nouer de relations dans leur nouvel environnement.

Nombre de relogements effectués par immeubles de destination dans le parc de l'OPAM

Nouvelle localisation	Relogements 1ère tranche	Relogements 2 ^{ème} tranche	Total
NICE EST			
Roquebillière	7	7	14
Roquebillière extérieur		2	2
Vélodrome	5		5
Loggias du Paillon	1		1
Bon Voyage	6		6
Forum	1	1	2
St Charles	1	3	4
St Charles les Figuiers	1		1
Les Chênes	4		4
Les Muguets	2		2
Le Marengo	3		3
St Roch	1		1
St Roch Vieux	1	1	2
Jardins de St Roch		1	1
St Roch extérieur		2	2
Le Lavoir	1		1
Pasteur Bât 1	2	6	8
Anémones	1		1
Le Zodiaque	1		1
Le Masséna	2	2	4
Les Lavandes	1		1
Le St Georges	1	3	4
Jardins de Florence	1		1
La Gendarmerie		2	2
L'Arpège		1	1
Parc Aurélia		2	2
Le Clément		2	2
Diabes Bleus	1	1	2
Place de Tende		1	1
Le Trident		1	1
NICE CENTRE			
Trachel	1		1
NICE OUEST			
St Augustin	2		2
Vallon Monari	1		1
NICE NORD			
Vallon des Fleurs	1	1	2
Madelaine Sabatier		1	1
Total	49	40	89⁴⁴

Les personnes rencontrées se sont peu exprimées sur les relations sociales si ce n'est pour, parfois, regretter la convivialité de Pasteur. Chez certains, le regret de Pasteur est vif et les membres de ces familles disent y retourner fréquemment pour y retrouver leurs amis. Un jeune homme a même décohabité depuis le relogement avec ses parents et a trouvé un appartement du Logis Familial à Pasteur même ; une femme retrouve régulièrement ses connaissances de Pasteur et se plaint de ne connaître personne là où elle habite, tandis qu'une autre souffre du racisme des habitants de son nouvel immeuble et reste isolée.

⁴⁴ Les données de ce tableau ne correspondent pas exactement à celles du plan de relogement indiqué page 64 car elles émanent de la liste des adresses effectives en 2007 des locataires relogés

355. L'environnement

Plusieurs ménages ayant quitté le quartier ne sont pas allés bien loin, juste de l'autre côté du Paillon, à une distance parcourue à pied en 10 à 15 minutes, selon les immeubles, depuis la rue Maccario où ils vivaient. Pour autant, ce déplacement est vécu par eux comme un changement complet de quartier – changement considéré par les uns comme bénéfique, tandis que d'autres y trouvent à redire.

Une localisation assez prisée est celle du boulevard Jean XXIII, prolongement sud du boulevard Braille. Si le haut du boulevard Braille et tout le secteur de Roquebillière est plutôt mal considéré, souffrant d'une image d'insécurité et de saleté, en allant vers le sud, l'image change, l'environnement est plus urbain : les immeubles du boulevard Jean XXIII, qui mêlent le logement social et le logement privé, sont une localisation davantage prisée que Roquebillière ; le quartier est réputé plus tranquille, « bien habité », avec, parfois, des effets pervers de cette qualité : un ménage relogé dans un de ces immeubles s'y trouve être la seule famille maghrébine et ressent l'hostilité des autres locataires au point de ne plus oser parler à voix haute et de souhaiter quitter ce logement, pourtant apprécié. Le boulevard St Roch et les rues adjacentes ont tous les suffrages de ceux qui y ont été relogés, non seulement parce que cette partie de St Roch se rapproche du centre et présente une morphologie bâtie diversifiée, une bonne animation commerciale, mais aussi parce qu'elle est desservie par le tramway mis en service en novembre 2007.

Par contraste, les Loggias du Paillon et surtout Bon Voyage, groupe situé route de Turin dans lequel subsiste une construction qui était une cité de transit, souffrent quelque peu des stigmates des HLM dégradées et peu insérées dans la ville. En revanche, Le Lavoir, également route de Turin, récemment réhabilité a toutes les apparences d'une résidence, ce que valorise la locataire qui y a été relogée et où elle a ainsi obtenu un logement plus petit que celui de Pasteur dans lequel elle a élevé ses enfants, désormais partis.

356. La relation avec le bailleur

L'opération de démolition et de relogement a parfois été une opportunité pour obtenir un type de logement différent de celui occupé précédemment ou de changer de quartier ou bien encore de voir un enfant arrivé à l'âge adulte relogé dans un appartement distinct de celui des parents. Ces demandes étaient, pour certaines, déposées depuis plusieurs années. Mais quelques locataires ne les avaient pas régulièrement renouvelées et même celles qui étaient renouvelées n'étaient pas satisfaites

Les commentaires sur les avantages et les inconvénients des immeubles démolis varient d'un extrême à l'autre : « à Pasteur, c'était nickel parce que c'étaient des gens de l'immeuble qui faisaient le ménage » dit l'un, alors que l'opinion de la plupart des autres est que l'entretien était mal fait surtout dans les deux dernières années ; certains parlent de squats, de branchements électriques sauvages, d'insécurité, de certains groupes de population non désirables...

Plusieurs locataires expriment des attentes insatisfaites sur des réparations demandées et sur des travaux annoncés et non exécutés dans les immeubles de relogement : portes palières, isolation, peintures des espaces communs, parkings... L'état des abords laisse parfois à désirer, de même que l'entretien. Le service social qui a bien accompagné les relogements n'est pas concerné par ces demandes ; les services techniques n'ont pas la rapidité de réponse attendue. Ainsi, dans l'ensemble, le relogement n'entraîne pas une amélioration sensible de la relation entre les locataires et le bailleur. Les locataires relogés chez d'autres bailleurs, en revanche, apprécient une meilleure prise en charge de la maintenance et de réponse à leur demandes.

357. En synthèse

La démolition de Pasteur et le changement de logement n'ont pas été trop mal vécus par les habitants rencontrés, notamment parce que les conditions de vie à Pasteur s'étaient fortement dégradées, même si certains en ont des regrets. Peu d'entre eux ont exprimé des projets résidentiels ; certains ont fait état de désirs de quartiers plus calmes, de logements neufs, mais la plupart se sentent contraints par leurs moyens financiers et répugnent à l'idée d'un nouveau déménagement, surtout les personnes âgées.

Il reste que plusieurs facteurs se conjuguent, qui font que ces changements de logement ne représentent pas une amélioration véritable pour les locataires. Ce sont notamment : du côté des locataires, la réticence à quitter l'environnement qu'ils connaissent et, du côté du bailleur, l'application stricte d'une adéquation entre le niveau de solvabilité des ménages et celui des loyers.

Des questions restent posées, à cet égard, à l'issue de ce travail sur les possibilités de donner une nouvelle chance à des habitants en les logeant ailleurs que dans la partie dévalorisée du patrimoine, sachant que les constructions neuves à venir ne seront accessibles qu'aux plus aisés. Une hypothèse serait de procéder à des réhabilitations efficaces dans les immeubles destinés au relogement.

3.6. LE RELOGEMENT DANS L'ENSEMBLE DES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DES MENAGES

361. Pasteur : un épisode inégalement valorisé dans les trajectoires résidentielles des ménages

Les habitants de Pasteur qui ont été relogés présentent plusieurs types de trajectoires résidentielles.

Le type le plus répandu correspond à des migrations rurales, de l'arrière pays niçois mais le plus souvent de pays du Maghreb, dans les années 1960 à 1980, qui se sont fixées à Pasteur, après un éventuel passage en petit logement privé, et qui y sont restées jusqu'à la démolition.

Un autre type est illustré par des familles qui ont eu une durée de résidence variable à Pasteur, qui étaient locataires dans le privé à Nice et qui ont eu l'opportunité, en obtenant un logement à Pasteur d'avoir un logement plus grand pour un loyer plus faible.

Quelques personnes aussi ont toujours vécu dans le patrimoine de l'OPAM, entre l'Ariane, St Charles, Pasteur et quelques autres localisations, d'abord chez leurs parents puis en tant que locataire ; dans un cas, l'appartement des parents a été transmis à leurs enfants. Enfin plusieurs familles gitanes sont venues de Corse plus ou moins récemment.

Les familles qui ont connu Pasteur avant les années 1990 en parlent comme d'une étape positive dans leur parcours résidentiel, du fait de l'accès au confort notamment. Ceux qui y sont venus plus récemment sont arrivés dans une période où le climat et le bâti étaient déjà assez dégradés ; aussi n'en ont-ils pas marqué de la même manière.

362. Les relogements de Pasteur représentent-ils une amélioration des conditions de logement ?

Pour des familles obligées de déménager par une démolition qui n'est pas de leur fait, les éléments susceptibles de compenser cette obligation et d'améliorer leurs conditions de logement sont :

- ✓ l'obtention d'un appartement plus adéquat avec la taille de la famille,
- ✓ la livraison d'un logement en bon état,
- ✓ l'accès à un immeuble dont l'entretien et la maintenance sont assurés.

En dehors de ces trois critères centraux et valables pour tous, les personnes à reloger peuvent avoir des attentes spécifiques tels que le rapprochement du lieu de travail ou de la famille.

Les travailleurs sociaux chargés du relogement ont certainement été à l'écoute des attentes et des demandes des locataires de Pasteur. Ils étaient cependant partie prenante d'une mission qui n'avait pas pour seul objectif de satisfaire les habitants, l'impératif étant de vider les immeubles à démolir. Aussi le résultat du processus de relogement ne satisfait sans doute pas aux trois critères énoncés plus haut.

Le critère le plus souvent approché est l'adéquation de la taille du logement à la taille de la famille. Il y a fort à dire, en revanche, sur les deux autres critères. La remise en état avant l'entrée des relogés est inégale, généralement limitée à la peinture des murs et plafonds, alors que certains logements auraient nécessité des travaux plus poussés de réparation ou de changement des huisseries, des

portes et des volets, de plomberie et d'électricité. Quant à l'état des parties communes des immeubles de relogement, il est aussi très variable, allant du très bon au très mauvais. Dans l'ensemble on est loin de pouvoir constater une amélioration véritable.

Plusieurs raisons peuvent être avancées pour expliquer que le relogement ne soit pas vécu comme une réussite totale par les locataires. Tout d'abord la population relogée comporte un certain nombre de personnes en souffrance, démunies financièrement et socialement qui ont peut-être tendance à déplorer tout ce qui leur arrive et à attendre de leur logeur plus qu'il ne peut fournir. Les autres raisons tiennent à la logique patrimoniale du bailleur et à sa gestion locative.

Un premier argument est que les revenus de ménages à reloger ne leur permettent pas d'accéder aux meilleurs logements du parc du bailleur. Le niveau de solvabilité des personnes à reloger est certes à prendre en considération dans la logique du bailleur, celui-ci ne pouvant se permettre d'aller au-devant d'impayés de loyers s'il attribue des logements dont le coût excède les capacités de paiement de leurs occupants. Une compensation devrait néanmoins pouvoir être trouvée dans le cadre d'une politique nationale visant à multiplier les démolitions de logements sociaux, en termes de réductions de quittance de loyer pour des locataires qui n'ont pas choisi de déménager.

On pourrait objecter que bien des habitants de Pasteur étaient contents de déménager tellement ce secteur était devenu invivable. Sans penser que le bailleur a volontairement laissé se dégrader cet ensemble de logements afin d'en organiser la suppression plus facilement, ce qui serait machiavélique, on ne saurait oublier que certaines familles ont vécu plusieurs dizaines d'années à Pasteur : elles y ont élevé leurs enfants et elles y étaient attachées, plus pour les souvenirs du début que pour les derniers temps il est vrai ; dans ces conditions le départ ne s'est pas toujours fait de gaieté de cœur. Dans de telles situations, il serait pertinent de soigner particulièrement les conditions de relogement de ceux qui ne partent pas volontiers, à condition bien sûr que ce soient des locataires qui paient régulièrement leur loyer.

Un autre argument est que les agences locales de l'OPAM n'ont pas été spécialement mobilisées sur le relogement. Tandis que le service de l'habitat a correctement réalisé sa mission auprès des locataires à reloger en s'entretenant avec eux, en les accompagnant dans les visites de logement, en organisant les déménagements et la prise en charge financière de certains postes de l'installation dans les appartements de relogement, les travaux complémentaires ne sont pas de son ressort. Du fait que les agences techniques n'ont pas adopté un mode de réponse plus rapide auprès des habitants relogés qu'auprès de l'ensemble des locataires, les premiers se sont parfois sentis abandonnés à mi-chemin de l'installation dans leur nouvel appartement.

363. Les perspectives ouvertes par le processus de relogement

Le fait que le relogement n'apporte pas une amélioration sensible aux conditions de logement des ménages peut entraîner deux types de comportements : d'un côté une certaine amertume doublée de repli, d'un autre côté une relance d'une dynamique de mobilité. Afin que la seconde puisse se concrétiser, il serait nécessaire que les ménages aient une certaine sécurité financière ou, du moins, aient des perspectives de promotion sociale. Or, ces perspectives font défaut à la quasi-totalité des personnes rencontrées, d'autant qu'un certain nombre est déjà âgé. Quelques unes ont l'énergie de demander à changer encore une fois de logement dans le patrimoine social, mais la plupart ne forment aucun projet résidentiel.

En revanche, les enfants adultes, pour certains, sont déjà logés de façon autonome, aussi bien dans le parc social que dans le privé et parmi ceux qui sont encore au domicile familial les projets s'expriment en termes d'accès à un logement banalisé ou, à défaut, à un logement social. Ainsi, de la même façon qu'à La Croix des Oiseaux la question des trajectoires résidentielles est à appréhender dans une dimension intergénérationnelle.

ANNEXES PASTEUR

Les trajectoires de relogement de la première tranche

		Adresse Pasteur	Bailleur et cité de relogement	Nouvelle adresse	
1	M.	0010B05E02L0228	OPAM - HLM Roquebilière G27 B08 E13 L479 F3 7eme	avenue Louis Braille	06300 NICE
2	MLLE	0010B05E03L0257	HLM Méditerranée F2 4eme	10 rue Emma Tiranty	06000 NICE
3	M.	0010B05E01L0210	OPAM - HLM St Augustin B33 E15 L534 F4 4eme	33 rue de la Santoline	06200 NICE
4	MME	0010B04E02L0155	OPAM - HLM Vélodrome B01 E04 L63 F5 rdc	4 rue Raoul Lesueur	06300 NICE
5	M.	0010B05E01L0215	OPAM -HLM Loggias du Paillon, B05 E01 L53 1er	222 route de Turin	06300 NICE
6	MME	0010B05E03L0250	OPAM -HLM Bon Voyage II G29 B21 E01 L130 F3 4eme	151 bis route de Turin	06300 NICE
7	MME	0010B05E03L0249	OPAM - HLM Forum G217 B01 E03 L43 F3 2eme	11 bd Louis Braille	06300 NICE
8	M.	0010B04E02L0169	OPAM -HLM Vélodrome B01 E03 L53 F3 3eme	4 rue Raoul Lesueur	06300 NICE
9	M.	0010B04E02L0160	OPAM -HLM les chênes, G30 B01 E03 L82 F3 8eme	26 bd Louis Braille	06300 NICE
10	M.	0010B05E03L0258	OPAM - Trachel G255 B01 E01 L01 F3 5eme	13 ter rue Trachel	06000 NICE
11	M.	0010B04E01L0141	OPAM - HLM St Charles G16 B01 E03 L109 F3 5eme	Bd Louis Braille	06300 NICE
12	MME	0010B05E01L0221	OPAM HLM Les Muguets G14 B02 E01 L44 F3 7eme	rue Gaston Charbonnier	06300 NICE
13	MME	0010B05E03L0253	OPAM HLM Vallon des Fleurs, B05 E03 L672 F3 5eme	avenue Henri Durant	6100 NICE
14	MME	0010B05E02L0240	OPAM HLM Marengo B01 E01 L05 F2 1er	9 rue Maccario	06300 NICE
15	M.	0010B04E01L0144	OPAM HLM St Roch B08 E01 L297 1er	78 bd pape Jean XXIII	06300 NICE
16	MME	0010B05E01L0217	OPAM HLM Marengo B01 E01 L11 F2 3eme	9 rue Maccario	06300 NICE
17	MME	0010B04E02L0167	OPAM HLM Vélodrome G123 B01 E03 L44 F3 rdc	4 rue Raoul Lesueur	06300 NICE
18	MME	0010B04E03L0196	OPAM HLM Les Muguets G14 B02 E05 L97 F3 5eme	Rue Gaston Charbonnier	06300 NICE
19	MME	0010B04E02L0154	OPAM HLM Le Lavoir G503 B02 E02 L43 F2 1er	256 route de Turin	06300 NICE
20	MME	0010B04E01L0146	OPAM HLM Bon Voyage G01 B14 E02 L91 F3 1er	153 route de Turin	06300 NICE
21	MME	0010B05E01L0206	OPAM HLM Bon Voyage G01 B14 E04 L107 F3 1er	153 route de Turin	06300 NICE
22	M.	0010B04E01L0142	OPAM HLM Diables Bleus G12 B00 E01 L58 F2 4eme	43 av des Diables Bleus	06300 NICE
23	M.	0010B04E03L0195	OPAM HLM Les Chênes B04 E02 L64 F4 8eme	24 bd Louis Braille	06300 NICE
24	MME	0010B05E01L0213	OPAM HLM PASTEUR G10 B01 E04 L74 F5 1eme	1 rue Maccario	06300 NICE
25	MME	0010B05E02L0241	PARC LOGEMENT PRIVE	1 rue maréchal Davout 3eme F2	06300 NICE
26	MME	0010B05E01L0219	OPAM HLM Roquebilière G27 B10 E15 L541 F4	Bd Louis Braille	06300 NICE
27	Mme.	0010B04E01L0136	OPAM HLM Vélodrome G123 B01 E02 L35 F3 2eme	4 rue Raoul Lesueur	06300 NICE
28	M.	0010B05E02L0236	OPAM HLM Marengo B01 E01 L05 F2 1er	rue Maccario	06300 NICE
29	MME	0010B05E02L0238	OPAM HLM Le Marengo B01 E01 L03 F3 1er	rue Maccario	06300 NICE

30	M.	0010B04E03L0185	OPAM HLM Anémones, B03 E01 L112 F3 5eme	57 rue Anatole de Monzie	06300 NICE
31	M.	0010B04E03L0186	OPAM HLM Le Zodiaque B01 E01 5eme F3	2 rue Chanoine Albin	6300 NICE
32	MME	0010B05E02L0243	OPAM HLM Roquebilière, B16 E28 L848 F2 rdc	28 rue Fénoglio de Briga	06300 NICE
33	M.	0010B04E01L0147	OPAM HLM Roquebilière G27 B10 E15 L545 F4 12eme	2 rue Fénoglio de Briga	06300 NICE
34	MME	0010B05E03L0260	OPAM HLM les Chênes, G30 B01 E01 L25 F2 8eme	22 bd Louis Braille	06300 NICE
35	M.	0010B04E02L0175	OPAM HLM St Augustin G18 B01 E04 L39 F3 4eme	1 place des Amarylis	06200 NICE
36	MME	0010B04E01L0149	OPAM HLM Roquebilière G27 B05 E06 L328 F3 4eme	50 bd Louis Braille	06300 NICE
37	M.	0010B05E02L0229	OPAM HLM Massena B01 E01 L24 F4 6eme	33 av Joseph Raybau	06300 NICE
38	MME	0010B05E03L0247	OPAM HLM Vallon Monari G917 B01 E03 L43 7eme	60 av de la Bornala	06200 NICE
39	MME	0010B05E02L0244	PARC LOGEMENT PRIVE l'arc en ciel le dauphin 8eme	5 rue colonel Gassin	06200 NICE
40	MME	0010B05E02L0235	OPAM HLM Bon Voyage G01 B14 E01 L85 F3 2eme	153 route de Turin	06300 NICE
41	M.	0010B05E02L0242	OPAM HLM Le Suve, G561 B01 E02 L1123 F3 2eme	1502 chemin Ste Colombe 06 140 Vence	06140 VENCE
42	MME	0010B05E03L0267	OPAM HLM St Roch Vieux, B07 E01 L251 F3 5eme	57 bd pape jean XXIII	06300 NICE
43	MME	0010B04E03L0192	OPAM HLM Roquebilière B05 E08 L361 F4 5eme	54 bd louis Braille	06300 NICE
44	M.	0010B04E03L0187	NLA, le cours St Roch F3 rdc	19 bd Louis Braille	06300 NICE
45	M.	0010B05E02L0239	OPAM HLM Les Lavandes G31 B01 E0 L1 F3 rdc	2 rue Gaston Leroux	06300 NICE
46	M.	0010B05E03L0265	OPAM HLM St Charles les Fiquiers, G16 B05 E03 L457 F4 2eme	8 bd Louis Braille	06300 NICE
47	M.	0010B05E03L0259	OPAM HLM Les Chênes B01 E04 L149 F4 11eme	28 bd Louis Braille	06300 NICE
48	MME	0010B04E03L0183	OPAM HLM Roquebilière Ext G44 B15 E26 L815 F5 4eme	22 rue Fénoglio de Briga	06300 NICE
49	MME	0010B04E03L0197	OPAM HLM St Georges B01 E04 L19 F2 4eme	15 rue de la Gendarmerie	06300 NICE
50	MME	0010B04E01L0139	OPAM HLM Bon Voyage B20 E01 L23 3eme	151 route de Turin	06300 NICE
51	M.	0010B04E02L0157	OPAM HLM Vélodrome B01 E04 L64 F5 rdc	4 rue Raoul Lesueur	06300 NICE
52	M.	0010B05E01L0201	ERILIA	rue Raoul Lesueur	06300 NICE
53	M.	0010B05E03L0264	OPAM HLM Massena B01 E01 L16 F4 4eme	33 av Joseph Raybau	06300 NICE
54	MME	0010B05E01L0218	OPAM HLM Bon Voyage G29 B20 E01 L19 F4 3eme	151 route de Turin	06300 NICE
55	M.	0010B05E03L0262	OPAM HLM Jardins de Florence, B02 E01 L33 F4 5eme	6 rue Pie François Toesca	06300 NICE
56	MLLE	0010B04E01L0133	OPAM HLM PASTEUR Maccario G10 B01 E04 L76 F2 2eme	rue Maccario	06300 NICE
57	MME	0010B05E02L0233	ERILIA, F2, 2eme	avenue Giacobi	06300 NICE

Source : OPAM

Les outils de suivi ont été améliorés entre la première et la deuxième tranche, si bien que sur les tableaux suivants, il est possible de voir de façon précise l'évolution des conditions de logement du point de vue du type de logement quitté et du type de logement obtenu ; la comparaison entre les taux d'effort avant et après est également possible. Le processus de relogement lui-même est lisible de façon plus détaillée, dans la mesure où le nombre de logements visités avant décision de relogement est indiqué.

Les trajectoires de relogement de la deuxième tranche

Ménage et civilité		Logement d'origine groupe, bâtiment, escalier, N° logement	Type de logement	Loyer + charges	APL	Taux d'effort %	Nombre de logements proposés	Bailleur	Logement de destination	Type de logement	Loyer + charges	APL	Taux d'effort %
1	Mme	0010B01E01L0023	F5	438,83	235,68	21	3	OPAM	FORUM G217B01E03L71	F3	409,63	239,6	16,4
2	M.	0010B01E01L0006	F4	389,99	234,1	12	1	OPAM	LA GENDARMERIE 04B01E01L04	F2	245,5	200,97	7,4
3	Mme	0010B01E01L0005	F5	347,11	291,37	3,5	1	OPAM	le MASSENA 47B01E02L02	F4	498,78	389,58	7
4	M.	0010B01E01L0015	F4	421,4	244,68	7	2	OPAM	St CHARLES G16B05E02L0431	F3	404,44	308,16	8
5	décohabitation M.	0010B01E01L0015	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	1	OPAM	St CHARLES 16B04E01L333	F1	254,89	100	28
6	M.	0010B02E01L0101	F4	372,87	236,26	13	2	OPAM	L'ARPEGE 158B01E02L07	F3	466,39	289	17
7	M.	0010B01E01L0021	F4	525,72	158,6	15	2	OPAM	LE ST GEORGES 909B01E02L84	F3	448,75	333	21
8	décohabitation M.	0010B01E01L0021	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	1	NLA	NICE CENTRE 3 rue combattants d'AFN	F2	xxx	xxx	xxx
9	Mme	0010B03E01L0124	F4	360,59	232,6	19	1	OPAM	ROQUEBILLIERE G27B07E10L403	F3	455,51	326,92	19
10	M.	0010B01E01L0017	F5	412,84	302,94	7	3	OPAM	ROQUEBILLIERE G27B07E10L396	F4	554,56	409	12
11	M.	0010B01E01L0012	F4	407,49	295,75	6	2	OPAM	PARC AURELIA 288B01E01L52	F4	716,83	480,6	12
12	M.	0010B01E01L0002	F6	420,44	325,57	5							
13	Mme	0010B03E01L0118	F4	319,62	0		xxxxx	PRIVE					
14	M.	0010B03E01L0123	F5	381,32	0	17	4	NLA	Bd STALINGRAD	F3	451,97	0	20,5
15	M.	0010B03E01L0119	F1	196	34,03	18	1	OPAM	la GENDARMERIE G004B01E01L09	F2	262,58	107,16	17
16	M.	0010B02E01L0095	F4	339,73	219,71	9	3	OPAM	PASTEUR bat 1 0010B01E03L55	F4	384,91	245	9,4
17	M.	0010B01E01L0009	F4	348,86	286,98	4	2	OPAM	ROQUEBILLIERE G27B12E20L665	F5	623,13	456,23	11

18	décohabitation M.	0010B01E01L0009	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	1	OPAM	ROQUEBILLIERE EXT G44B13E26L688	F3	435,58	0	23
19	Mme	0010B01E01L0004	F2	234,66	159,86	12	2	OPAM	PASTEUR 10B01E02L0027	F2	259,29	129	21
20	M.	0010B01E01L0011	F5	405,5	271,21	13							
21	Mme	0010B02E01L0107	F4	404,92	285,46	7,5	3	OPAM	ROQUEBILLIERE 44B16E28L852	F5	639,11	461	11
22	M.	0010B02E01L0097	F4	356,74	286,78	2,4		OPAM + ERILIA	1 F1 décohabitation du fils 1 F4 Ariane ERILIA	F4			
23	Mme	0010B03E01L0120	F5	470,68	159,32	xxxxxx	xxxxx	PRIVE					
24	Mme	0010B01E01L0014	F5	426,06	135,19	13	1	OPAM	ROQUEBILLIERE EXT G44B13E21L691	F4	549,36	227,67	14
25	M.	0010B01E01L0020	F5	457,39	334,98	6	2	OPAM	ROQUEBILLIERE G27B12E20L669	F5	678,04	292,82	9
26	M.	0010B02E01L0103	F4	360,52	268,35	14	xxxxx	PRIVE					
27	Mme	0010B02E01L0104	F4	391,3	189,32	5	1	ERILIA	le CLEMENT 64 bd PASTEUR bat B	F4	527,21	227,03	8
28	M.	0010B01E01L0016	F2	255,75	0	12	xxxxx	PRIVE					
29	M.	0010B03E01L0128	F1	168,13	65,18	11	3	OPAM	LE FORUM 0217B01E02L20	F3	383,62	296	9
30	M.	0010B02E01L0115	F4	400,64	84,72	14	2	OPAM	PASTEUR bat10010B01E02L35	F5	418,6	127	13
31	Mme	0010B03E01L0121	F4	344,1	252,74	9	2	OPAM	PLACE DE TENDE 906B01E01L27	F4	739,26	426	22
32	M.	0010B02E01L0100	F4	380,11	0	19	1	OPAM	St ROCH VIEUX G14B02E01L44	F3	396,43	0	20
33	Mme	0010B01E01L0018	F4	350,12	0	17	5	OPAM	JARDINS DE ST ROCH 912B01E02L24	F3	461,74	0	24
34	Mme	0010B02E01L0109	F4	360,33	55,6	29	3	OPAM	ST CHARLES 16B05E04L0491	F3	398,98	59,28	32
35	Mme	0010B02E01L0112	F4	424,95	278,92	16	1	OPAM	St GEORGES 909B01E02L55	F3	445,5	406,21	4
36	Mme	0010B02E01L0111	F2	235,03	89,61	17	1	OPAM	LES DIABLES BLEUS 0012B01E0L77	F2	320,15	156	19
37	Mme	0010B02E01L0113	F4	386,24	257,41	8	5	OPAM	ST ROCH EXT. G02B03E02L118	F4	481,82	384	5
38	M.	0010B01E01L0008	F5	415,29	302,94	7		OPAM	ROQUEBILLIERE G27B06E09L372	F4			
39	M.	0010B03E01L0127	F4	327,06	241,81	8	3	ERILIA	LE LEONARD	F3	560	434	12

									RUE EMILE LEONARD				
40	Mme	0010B02E01L0098	F4	343,11	0	34	1	OPAM	VALLON DES FLEURS G09B03E01L459	F2	276,13	0	28
41	Mme	0010B01E01L0003	F4	367,56	221,01	21	1	OPAM	LE MASSENA G47B01E01L03	F3	438,74	236	32
42	M.	0010B01E01L0010	F2	242,57	0	20	1	LOGIS FAMILIAL	64 Bd PASTEUR	F1	316,2	0	26
43	Mme	0010B02E01L0106	F4	394,17	268,35		1	OPAM	PASTEUR G10B01E03L54	F5	423,14	300,72	
44	décoha bitation M.	0010B02E01L0106	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	1	OPAM	ROQUEBILLIERE G27B03E01L179	F2	359,52	0	33
45	M.	0010B01E01L0022	F2	237,86	0	21	1	OPAM	PASTEUR G10B01E02L36	F2	254,62	0	23
46	M.	0010B02E01L0096	F2	241,5	35,47	18	1	OPAM	PASTEUR G10B01E03L62	F2	265,71	60	18
47	Mme	0010B01E03L0048 RDC	F6	455,08	195,83	41	1						
48	M	0010B01E03L0047 RDC	F5	401,51	266,51	5,8	1	OPAM	ROQUEBILLIERE Ext 44B16E28L856	F5	659,43	408,93	11
49	Mme	0010B01E04L0070 RDC	F6	513,07	229,37	17	2	OPAM	BON VOYAGE G29B21E01L119	F5	523,58	417,58	6
											TOTAL		

Source : OPAM service social service politique du logement



4. EN SYNTHÈSE

Le choix de travailler sur des opérations qui se sont déroulées à des époques et dans des contextes différents du point de vue des marchés locaux du logement et de l'occupation sociale du parc social met en relief à la fois les effets de contexte et quelques constantes des processus de relogement liés aux démolitions, que nous allons aborder ici à l'issue des présentations monographiques faisant l'objet des chapitres précédents.

4.1. LES CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS ETUDIEES EN PACA

Les opérations étudiées couvrent une période qui va de la fin des années cinquante, date des premières constructions, à aujourd'hui, avec la démolition « historique » de Plan d'Aou à Marseille échelonnée depuis 1989, celle de la Croix des Oiseaux à Avignon à la fin des années 1990 et celle en cours de Pasteur à Nice.

Dans deux des groupes plusieurs bailleurs ont du patrimoine, tandis que le troisième appartient à un seul bailleur.

Les évolutions d'image diffèrent : la problématique de la déqualification s'installe et se développe de façon précoce à Plan d'Aou très vite du fait de malfaçons puis d'une gestion locative déficiente. Plus progressivement dans les deux autres ensembles qui ont été livrés à une époque où l'accès au logement social était vécu comme un bienfait absolu par ceux qui y obtenaient des logements. Mais la paupérisation de la population logée et un entretien défectueux de la part des organismes propriétaires ont là aussi contribué à dégrader l'image et la réalité de la vie dans ces immeubles. D'où un rejet des demandeurs de logement vis-à-vis de ces trois groupes et une vacance croissante.

Des réhabilitations successives et inégales ont été exécutées à Pasteur. Des réhabilitations ont été menées distinctement et à des périodes différentes par chacun des deux bailleurs à la Croix des Oiseaux dans le parc non destiné à la démolition. Quant à Plan d'Aou, 15 ans après livraison, au vu de la mauvaise conception du plan masse, des désordres constructifs importants et de la dégradation qui s'est ensuivie, un projet de restructuration du site est proposé par les trois sociétés propriétaires, qui comporte à la fois de la réhabilitation et de la démolition.

Une première série de démolitions (629 logements) commence en 1989 à Plan d'Aou et s'échelonne jusqu'en 2003 : cette durée correspond à tous les attermoissements, avancées et reculs du partenariat dans le GPU de Marseille. Mais l'opération fait référence à bien des égards et se poursuit actuellement dans le cadre d'une convention ANRU qui prévoit la démolition de 258 logements dont 30 en 2007.

C'est aussi une convention ANRU qui occasionne la démolition d'une partie du groupe Pasteur à Nice (205 logements), après des réhabilitations successives dont une partie des immeubles n'avait profité que partiellement, ce qui tirait l'ensemble vers le bas.

Pour la Croix des Oiseaux, sur la base d'une étude de 1984, c'est finalement en 1997 qu'il est procédé aux démolitions de 362 des 704 logements, le quartier ayant été labellisé GPU entre temps.

TABEAU 1 : PRESENTATION GENERALE DES OPERATIONS

Opération	Nbre logements	Année de livraison	Maître d'œuvre	Bailleurs	Réhabilitations	Démolitions	Relogement	Reconstruction
Plan d'Aou, Marseille	915	1971	Dunoyer de Segonzac et Dabat	A l'origine : Logirem, Provence Logis et Phocéenne d'habitation Aujourd'hui : Logirem et Erilia	19 en 2001 23 en 2002	- De 1989 à 2003 : 629 logements démolis - En 2005 la convention ANRU prévoit 258 démolitions dont 30 seront réalisées en 2007	492 relogements répertoriés depuis 1995 185 hors site (dont 109 décohabitations) 307 sur site (dont 57 décohabitations et 81 provisoires)	173 logements neufs entre 1997 et 2007 42 logements réhabilités en 2001 et 2002 Au total : 215 logements La convention ANRU prévoit la construction de 98 logements pour le relogement des habitants actuels de plan d'Aou.
Croix des Oiseaux, Avignon	704	1959-61	Pouillon	50% Vaucluse Logement 50% OPHLM Avignon	1979 sur le patrimoine de l'Office	1997 deux barres de : 170 + 140 Tour : 52 Total : 362	Fin 1991 : 44 ménages à reloger à VL, 83 à l'OHLM	Reconstruction de maisons individuelles en bande en accession
Pasteur, Nice	320	1960-61		OPAM devenu Côte d'Azur Habitat	1983 1992 1996	2005-2007 Convention ANRU du 07 02 05 pour 205 logts démolis	06 04 → 06 07 106 ménages	54 logts sociaux et 32 logts de La Foncière sur site + équipements. 151 logements à reconstruire sur autres sites

Ces opérations donnent à voir :

- Une préoccupation de restructuration urbaine antérieure à l'existence de l'ANRU dont on peut même avancer que Plan d'Aou a été un modèle préfigurant la démarche de l'ANRU, mais dont La Croix des Oiseaux était aussi porteuse ;
- Une lenteur des montages du partenariat opérationnel due à plusieurs facteurs tels que les changements politiques locaux donnant lieu à des portages plus ou moins affirmés, les évolutions de la politique nationale du logement et du renouvellement urbain, les difficultés des bailleurs à anticiper les dispositions à prendre en gestion locative dans les groupes en difficulté ;
- Une accélération des procédures lorsque des éléments externes à la seule politique du logement interviennent, en particulier lorsque les marchés locaux se tendent, que l'offre locative et l'accès au foncier se font plus difficiles, des zones d'habitat social dévalorisées apparaissent comme des opportunités foncières potentielles : des recompositions spatiales sont alors imaginées pour des fonctions urbaines différentes dont le corollaire est un changement d'occupation sociale.

Les opérations étudiées ont entraîné différents processus de reconstruction et de réhabilitation en compensation des démolitions :

- Avant l'ANRU, des reconstructions sur site ont été réalisées à Marseille et Avignon, en nombre inférieur à celui des démolitions : 44 individuels en bande en accession sur le site de Croix des Oiseaux, 215 sur le site de Plan d'Aou.
- Dans les conventions ANRU de Marseille et de Nice, la règle 1/1 sera appliquée : 205 reconstructions prévues à Nice et 258 à Marseille ; elles ne se feront pas toutes sur site – loin de là même, puisque Côte d'Azur Habitat ne reconstruit que 14 logements à Pasteur, le reste du programme étant confié à d'autres bailleurs ou promoteurs.

4.2. LE PROFIL DES MENAGES RELOGES

Les ménages relogés présentent-ils des caractéristiques particulières par rapport à l'ensemble de la population logée dans chacun des groupes concernés ? Autre façon de poser la question : les démolitions ont-elles été décidées en fonction de leur occupation sociale ?

A Plan d'Aou, étant donné que la quasi-totalité de la cité a été vouée à la démolition, on ne saurait parler d'un projet visant à disperser des locataires indésirables ; les relogés, cependant, ne représentent qu'une partie de la population de la cité, une autre partie étant formée de ménages qui sont partis d'eux-mêmes mais sur lesquels les données disponibles sont moins précises.

A la Croix des Oiseaux, le fait d'avoir eu accès à un document d'étude datant de 1992 permet d'esquisser une comparaison entre l'ensemble du peuplement et celui des immeubles démolis. Dans le patrimoine des deux bailleurs, parmi les habitants des barres démolies, se trouvaient moins de personnes seules, moins de chefs de famille de 60 ans et plus, et davantage de chefs de famille étrangers. Dans la barre démolie de Vaucluse Logement, il y avait également moins de chefs de ménage de moins de 40 ans, donc une majorité entre 40 et 60 ans, moins d'actifs et plus d'inactifs et davantage de ménages de 3 à 5 personnes, donc généralement des familles ayant de 1 à 3 enfants, les familles plus nombreuses étant sensiblement dans la même proportion que sur l'ensemble du groupe. Dans la barre démolie de l'OPHLM, constituée, elle aussi en majorité de grands logements, on trouvait surtout plus de familles nombreuses que dans l'ensemble.

Dans le quartier Pasteur, si les données sur le relogement ont été fournies de façon très détaillée, cela n'a pas été le cas des caractéristiques sociodémographiques de l'ensemble des ménages. Les interlocuteurs locaux présentent néanmoins la population logée à Pasteur comme assez homogène, qu'il s'agisse de la partie démolie ou de la partie restant debout.

421. La composition des ménages

TABLEAU 2 : PROFILS DES MENAGES RELOGES RENCONTRES

Sites	Personnes seules		Couples sans enfants et autres	Familles avec enfants		
		Dont âgées			Dont monoparentales	Dont avec > 3 enfants
Plan d'Aou ⁴⁵	5 (dont 3 décohabitants)	2	9 (dont 5 décohabitants)	32 (dont 6 décohabitants)	7 (dont 3 décohabitants)	5
Croix des Oiseaux ⁴⁶	9	8	7	8	5	4
Pasteur ⁴⁷	5	4	2	31 (dont 1 décohabitant)	8	11
Total	19	14	18	58	20	21

Le nombre de ménages pour lesquels des données fiables sont disponibles est certes limité mais la mise en relief de ces données donne un aperçu probablement significatif des caractéristiques des ménages relogés à l'occasion des différentes opérations étudiées. Le contraste est saisissant entre Croix des Oiseaux où les ménages relogés par Vaucluse Logement se répartissent à peu près également entre des personnes seules et des familles avec enfants et Pasteur où les ménages relogés sont, à plus de 80%, des familles. Quant à Plan d'Aou, les familles avec enfants y sont dans une proportion importante bien qu'inférieure à celle de Pasteur ; il en va de même pour les isolés et la particularité de la population relogée de ce quartier de Marseille est la part plus importante de couples sans enfants.

Précisons que ces catégories sont assez grossières ; chacune recouvre en effet plusieurs situations : les personnes seules sont le plus souvent âgées mais non uniquement ; les familles avec enfants comprennent dans bien des cas des adultes qui sont les ascendants du locataire en titre mais qui ne sont plus des enfants, selon le phénomène désormais bien connu de l'allongement de la vie au domicile des parents, et ce d'autant plus qu'il s'agit de familles modestes et pauvres.

La part des familles monoparentales est plus importante dans l'opération d'Avignon (5/8 familles) qu'à Nice et à Marseille où elle représente respectivement le quart et le cinquième des familles. Il en va de même de la proportion de familles nombreuses (définies comme ayant ou ayant eu plus de trois enfants) : la moitié des familles de La Croix des Oiseaux, le tiers à Pasteur et moins encore à Plan d'Aou.

422. Les revenus des ménages et leur origine

Les tableaux de la page suivante indiquent la composition et les tranches de revenus des ménages rencontrés dans les trois opérations.

Sur l'ensemble des trois sites, les revenus des ménages sont constitués principalement de revenus du travail (salaires, retraites et indemnités de chômage), dans des proportions diverses selon les sites : la quasi-totalité à Avignon avec une forte prééminence des retraites (population âgée), plus des trois quarts à Marseille où les retraites tiennent également une place importante, un peu plus de la moitié à Nice où là ce sont les salaires des actifs qui dominent.

Corollairement, les aides sociales sont davantage présentes dans les revenus des ménages de Nice que dans les autres sites et notamment treize sur trente huit ménages de Pasteur rencontrés n'ont que des allocations comme source de revenus. Dans l'ensemble des sites, les allocations familiales et le RMI (ou RMA dans un cas) sont les aides les plus répandues.

⁴⁵ L'analyse porte sur les 46 relogements réalisés depuis la signature de la convention ANRU

⁴⁶ L'analyse porte sur 24 ménages du patrimoine de Vaucluse Logement

⁴⁷ L'analyse porte sur les 38 ménages interviewés dans le cadre de l'étude

En somme, ces éléments donnent à voir des populations caractérisées d'un côté par des travailleurs âgés à la retraite et d'un autre côté des ménages plus jeunes dont de nombreux dépendent de prestations sociales.

Du point de vue des montants financiers dont disposent les ménages, sachant que les données n'ont pas été fournies à Croix des Oiseaux, celles des opérations de Marseille et de Nice sont assez homogènes : les ménages relogés perçoivent des retraites en majorité comprises entre 500 et 999 euros et/ou des allocations et aides diverses du même ordre, bien que d'un montant parfois supérieur, notamment dans les cas d'allocation pour adulte handicapé. A Marseille, plus de la moitié des salaires se situent entre 1 000 et 1 999 euros, à Nice c'est la moitié exactement, tandis que cinq ménages bénéficient de revenus salariaux plus élevés (2 000 euros et plus), en particulier lorsque plusieurs membres de la famille (les deux du couple par exemple) ont un salaire.

TABLEAU 3 : ORIGINES DES REVENUS

Sites	Allocations et minima sociaux dont			AAH et pension maladie	Allocations de chômage	salaire (1 ou plusieurs)	retraite	Inconnu
	Minimum vieillesse	RMI ou RMA	API et allocations familiales					
Plan d'Aou	0	6 (dont 2 décohabitants)	2 décohabitants	1 décohabitant	1	20	16	
Croix des Oiseaux		1		1	3	4	13	
Pasteur	5	6	13	4	1	16	5	2
Total	5	13	15	6	5	40	34	2

TABLEAU 4 : ORIGINES DES REVENUS CROISEES AVEC LES MONTANTS

Niveaux de ressources du chef de famille et de son conjoint (en €)	Retraite			Salaire			Allocations familiales, pensions et minima sociaux			Allocations de chômage			Total ⁴⁸		
	Pd'Aou	Croix	Pasteur	Pd'Aou	Croix	Pasteur	Pd'Aou	Croix	Pasteur	Pd'Aou	Croix	Pasteur	Pd'A	Croix	Pasteur
<500	2					1			6				2		6
[500-999[	9		2	1		2	9		11				19		15
[1000-1499[	1		2	6		5	1		1	1			9		8
[1500-1999[	1			7		3							8		3
2000 et +	2			4		5			1				6		6
Inconnu	1		1	2					4			1	3		6
Total	16		5	20		16	10		23⁴⁹	1		1	47		44

⁴⁸ Le total est supérieur au nombre d'entretiens parce qu'il prend en compte toutes les composantes du revenu familial ; celui-ci est mixte dans 19 ménages (18 à Pasteur et 1 à Plan d'Aou) composé de salaires et d'allocations diverses ou de RMI.

⁴⁹ Ce total est inférieur à celui cumulé des colonnes 1 à 4 du tableau précédent parce que certains ménages cumulent plusieurs catégories d'allocations.

4.3. LES RELOGEMENTS

Les processus de relogement amènent les bailleurs et leurs locataires à se positionner face au changement. L'issue de ces processus dépend de plusieurs variables qui pèsent de façon différenciée dans les logiques des uns et des autres.

431. Stratégies de logeurs et stratégies de logés autour du logement et de sa localisation

Les éléments qui se manifestent au premier plan dans les commentaires tant des bailleurs que des locataires sont les types de logement et les localisations. Toute la tension du relogement se joue autour de la taille du logement et de son lieu d'implantation.

Le pouvoir de l'attribution

Les opérations anciennes se sont parfois déroulées sur une longue durée, Plan d'Aou et Croix des Oiseaux pour Vaucluse Logement sont dans ce cas, tandis que les nouvelles opérations ANRU sont censées être plus rapidement menées, comme cela a été aussi le cas dans le parc de l'OPHLM d'Avignon à la Croix des Oiseaux. Il n'empêche qu'après des années d'études successives et d'atermoiements, lorsque les financements sont mis en œuvre, les opérations sont déclenchées et les opérateurs font au plus vite. Aussi voit-on les choix de relogements se faire parfois sous la pression des maîtrises d'œuvre sociales ou des services sociaux des bailleurs, tandis que, paradoxalement, l'offre disponible ne leur permet pas toujours de tenir les délais. Certains locataires, lassés d'attendre une offre qui leur convienne sont ainsi partis dans le privé à Marseille.

Un élément saillant des relogements est la capacité des bailleurs à satisfaire à des demandes de mutation et de décohabitation formulées bien avant l'épisode de la démolition mais auxquelles il était invariablement opposé que l'offre disponible ne permettait pas de répondre favorablement. Cette capacité est fondée sur deux dispositions : d'une part l'érection des relogeables en catégorie prioritaire parmi les prioritaires ; d'autre part, la remise en location de logements dégradés (quitte à les rafraîchir) ou mal situés, opérant ainsi une recréation d'offre artificielle.

Les conséquences, si elles permettent de vider un appartement dans un immeuble à démolir, sont positives pour le bailleur, mais à court terme seulement ; car, pour les relogés, les désagréments risquent de prendre le dessus plus ou moins rapidement et entraîner de nouvelles demandes de mutation ; celles-ci, à leur tour, ne pourront être satisfaites tandis que des demandes de réparations et de travaux d'amélioration dépendront, si elles sont légères, de l'organisation des services techniques et, si elles sont plus importantes, d'opérations lourdes de réhabilitation qui ne sont pas nécessairement programmées.

Il est bien possible aussi, au regard de l'état de certains appartements qui ont servi au relogement, que ces locataires auront peut-être à subir une nouvelle opération de démolition. De tels cas existent : nous avons rencontré, à Marseille et, dans une moindre mesure à Nice, des ménages qui en étaient au troisième déménagement en quinze ou vingt ans, du fait de démolitions successives.

Les types de logements de relogement

TABLEAU 5 : EVOLUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS DANS LE RELOGEMENT

Relogements	Plan d'Aou ⁵⁰		Croix des Oiseaux Vaucluse logement		Pasteur	
	Nombre de relogements	%	Nombre de relogements	%	Nombre de relogements	%
Dans un logement plus petit	48	17,6	5	20	11 + 20 = 31	33,6
Dans un logement de typologie identique	153	56	14	56	28 + 12 = 40	43,4
Dans un logement plus grand	72	26,4	5	24	15 + 6 = 21	22,8
Total	273	100	24	100	54 + 38 = 92	100

Bien qu'affectés de quelques différences, les processus de relogement d'une ville à l'autre, se ressemblent en ce qu'ils se font pour une grande part dans des logements de type identique à celui qui a été quitté : cette modalité est largement majoritaire à Marseille et à Avignon ; elle est moins présente à Nice où les relogements dans des types inférieurs à ceux quittés sont dans une proportion plus importante que dans les autres villes.

Les stratégies à l'œuvre

Que le type reste le même ou qu'il change n'est pas significatif en soi ; ce qui l'est, c'est la correspondance entre le souhait du locataire à reloger et ce qu'il obtient finalement dans la négociation entre logeurs et logés que représente le relogement. Quels sont les critères des uns et des autres dans ce processus ?

Les logeurs sont dans l'obligation de reloger tous les locataires en titre ; ce faisant, tout en tenant compte des souhaits des locataires, ils cherchent à éviter d'une part des impayés de loyer, ce qui revient à veiller à attribuer aux ménages des logements dont ils pourront payer le loyer et les charges ; cette approche peut se traduire de deux manières.

A Plan d'Aou, les simulations sur les loyers que les relogés sont amenés à payer ne peuvent pas toujours prendre en compte les évolutions possibles de ces loyers. Ce fait est dû au blocage de ces derniers depuis 1998, dans les immeubles à démolir. Il n'y avait donc guère d'autres possibilités que d'attribuer des logements avec un loyer nettement supérieur à celui du logement précédent. Dans ce cas très spécifique, seuls les ménages bien solvabilisés par les aides au logement ne ressentent pas trop fortement la différence, les autres, par opposition, ont l'impression de perdre en pouvoir d'achat. C'est une situation qu'il est nécessaire de relativiser au regard du prix de leur loyer antérieur qui pouvait être bien en deçà des prix du marché.

Une opération qui s'allonge dans la durée, comme celle du Plan d'Aou, a pu entraîner un blocage dans les mobilités géographiques et a participé à refermer un quartier sur lui-même. Au Plan d'Aou, il n'y a plus de nouveaux habitants depuis plus de 10 ans, les gens restent comme suspendus à ce projet, ils restent pour certains en attente et ce, de plus en plus car l'aboutissement approche et ils pensent avoir tout à gagner à rester « *ce n'est pas maintenant, après tout ce que j'ai subi que je vais partir, j'attends mon appartement* ». Et c'est un peu comme un village qui se referme sur lui-même, où chacun est persuadé d'être prioritaire ou plus prioritaire que l'autre de par sa plus grande ancienneté dans le village. Certains jeunes qui souhaitent avoir leur propre appartement ignorent les processus d'attribution, ignorent ce qu'est un dossier de demande de logement, n'ont jamais pensé regarder des offres dans le privé (et ce quel que soit leur niveau de revenu) ils sont persuadés qu'ils font partie du projet en mettant en avant leur ancienneté dans le quartier « *je suis né là, j'aurai un appartement là !* »

⁵⁰ Sur 319 relogements de locataires en titre connus, nous pouvons analyser 273 situations pour lesquelles nous connaissons les typologies avant et après relogement.

A Pasteur c'est plutôt l'attitude inverse qui a été celle du bailleur, freinant les demandes de relogement dans des immeubles plus prestigieux que ceux quittés, sur la base d'une connaissance du niveau de solvabilité des ménages.

A Avignon les relogements dans le parc de Vaucluse Logement de la Croix des Oiseaux s'effectuent dans des logements qui viennent d'être réhabilités – les loyers sont plus élevés mais ils n'augmenteront pas ultérieurement.

Un autre critère des bailleurs dans le relogement est lisible dans le fait qu'ils entendent généralement profiter du relogement pour tenter de défaire des regroupements jugés dérangeants par le voisinage et isoler les fauteurs de troubles.

Les locataires placés devant l'obligation de mobilité, sont principalement animés par la possibilité d'améliorer leurs conditions de logement ; or les représentations de cette amélioration varient selon les critères propres à chacun et selon le degré de prise en considération de contraintes externes.

L'attachement au quartier ou son rejet

Dans les trois sites étudiés, la demande majoritaire concernait le relogement sur place. A Plan d'Aou, celui-ci a été accordé à 226 ménages, dont 57 décohabitants, cette seconde catégorie ayant été davantage relogée hors site (109 cas connus) parce que moins prioritaire. Afin de convaincre les locataires en titre (185 hors site) et les demandeurs de décohabitation d'accepter des logements ailleurs, une commission s'est efforcée d'informer ce public de l'offre existante et de faciliter l'accès à ces logements. Ainsi, au fil des années, on a pu assister à des stratégies très construites de la part des habitants, selon les représentations qu'ils se faisaient des quartiers environnants dans une perception globale des « quartiers Nord » et dans les distinctions établies au sein de cet ensemble.

A La Croix des Oiseaux, le souhait de rester sur place n'a pas été satisfait dans une majorité de cas, du fait, selon le bailleur, d'un manque de logements disponibles dans le quartier et de contraintes difficilement imposables à des personnes âgées (nombreuses dans le public à reloger) telles que l'absence de logements à rez-de-chaussée ou au premier étage ou des appartements trop petits pour des familles nombreuses également très présentes dans la clientèle à reloger. Mais les ménages relogés ailleurs ont plutôt gagné au change en termes de qualité urbaine : s'ils n'en ont pas été conscients sur le moment, nombre d'entre eux y ont attaché une certaine importance après coup et ne se déclarent pas mécontents.

A Pasteur, la notion de « sur place » est vraiment circonscrite à un périmètre restreint qui s'étend de part et d'autre de la rue Maccario et le long du quai du Paillon ; et de fait, quelques familles (15) ont été relogées, à leur demande, dans cet espace, soit dans le bâtiment non démoli soit dans deux immeubles voisins en mauvais état mais promis à une réhabilitation inscrite dans le projet urbain de Pasteur. A côté de cela, la grande majorité des relogements s'est faite à proximité, dans le secteur de Nice Est, mais les personnes rencontrées insistent sur le fait que ce sont d'autres quartiers. Il y a là une prise de distance fondée sur une vision très restrictive de son espace d'appartenance : elle est exprimée notamment par un certain nombre de personnes qui ont vécu longtemps dans le logement qu'elles ont dû quitter et qui s'étaient, en dépit de critiques adressées à l'environnement social, à la gestion locative, au défaut d'entretien et de maintenance, adaptées et ancrées là.

A l'opposé de ces comportements dans le processus de relogement, le souhait de ne pas quitter le quartier peut être modéré par d'autres projets lorsque les ménages confrontés à la démolition envisagent de saisir l'occasion d'accéder à la propriété ou de se loger dans le privé ou tout simplement de quitter un quartier négligé pour un logement social dans un autre environnement. Quel type de locataire s'est avéré porteur de tels projets ?

Il est difficile de répondre à la question posée autrement que par la connaissance générale que l'on a des trajectoires résidentielles des locataires de logement social dans lesquelles l'accès au locatif privé ou à la propriété est le fait de locataires plus aisés que la moyenne ou, à défaut de moyens financiers consistants, sont dans une dynamique d'autonomie et se tournent vers les dispositifs d'aide à l'accession très sociale. Dans les opérations anciennes de Marseille et d'Avignon, l'information manque sur ce point. Quant à Nice, on sait que les habitants de Pasteur ont été relogés aux trois quarts dans le patrimoine de l'OPAM (81 sur 106). Seuls deux locataires sont partis avant la mise en place du relogement et dans le cadre de ce relogement, six ont choisi le privé.

Quel impact des stratégies de voisinage ?

Cet impact est présent à Plan d'Aou où certains ont fini par valoriser plus le relogement sur un critère de voisinage que sur les autres critères de taille du logement et d'image du quartier. Il apparaît comme bien plus faible à Pasteur.

Entre les deux le contexte a changé, tant du point de vue du marché du logement, des possibilités d'accès au logement social que de vie sociale : dans le cas de Pasteur la plupart des personnes rencontrées après relogement, soit de cinq mois à trois ans après, mettent en avant le peu de relations avec leurs voisins ; certains le regrettent, d'autres cultivent leur quant à soi, comme si, au sortir de Pasteur, lieu de mauvaise réputation, il fallait se faire très discret, voire se rendre invisible. Une dame a clairement illustré cette attitude en disant qu'elle avait senti la méfiance des habitants de l'immeuble à l'arrivée de son ménage composé de son mari, d'elle-même et de leur enfant et que maintenant « *ils trouvent qu'on est des gens très bien* ». Ceux-là même qui valorisent les relations d'entraide et d'amitié du lieu de résidence antérieur se refusent souvent à imaginer renouer le même genre de relations désormais. L'expression n'en est pas amère, c'est plutôt une sorte d'auto censure banalisée. Certains entretiens ont toutefois révélé la permanence de relations de voisinage notamment chez des personnes âgées, soit qu'elles aient insisté pour être relogées au même endroit que des voisins de Pasteur, soit qu'elles aient réussi à nouer des relations avec de nouveaux voisins ; ce sont surtout des femmes seules qui se lient avec d'autres femmes dans la même situation. Et Plan d'Aou offre un exemple emblématique de négociation collective qui a occasionné le déménagement de toute une cage d'escalier vers une autre.

La vie familiale, quant à elle, reste prégnante. Faut-il rappeler l'expression de Michel Anselme qui employait le terme de « réseaux familiaux à l'assaut des HLM⁵¹ » lorsqu'il observait à quel point les familles logées en HLM faisaient en sorte de se regrouper dans de mêmes cités, de mêmes quartiers et que là des réseaux inter familiaux se créaient, véritables vecteurs d'identité de quartier et ferments de la vie sociale qui s'y déroulait ? Aujourd'hui, les deux sphères se sont quelque peu dissociées, celle du social et celle de la famille. La seconde est présente dans les stratégies de relogement observées chez des locataires qui font en sorte de se retrouver près de leurs parents ou de leurs enfants, de façon transversale aux différents segments du marché du logement : tels parents acceptent un relogement dans un immeuble du bailleur proche du logement privé de leur fille ; telle jeune femme réussit non seulement à décohabiter mais à être relogée dans le même immeuble que sa mère.

432. L'état du bâti et de l'environnement des lieux de relogement

Les relogements se sont effectués dans différents types de bâti.

LES TYPES DE BATI DU RELOGEMENT

Types	Plan d'Aou (sur site)	Pasteur
Bâtiments à réhabiliter ou à démolir	81	63
Dont relogements provisoires	81	
Bâtiments réhabilités	43	39
Bâtiments neufs	183	0
Total	307	102⁵²

Ces données ne sont pas disponibles pour La Croix des Oiseaux

Le relogement provisoire n'a été pratiqué qu'à Plan d'Aou. Il était destiné à des ménages devant être relogés dans les nouveaux logements construits sur site, de sorte qu'il y a eu des relogements provisoires tout au long de l'opération, pour des périodes plus ou moins longues. Au fil de l'opération, les locataires ont connu plusieurs relogements provisoires sans toujours savoir, au moment même du relogement, que celui-ci était provisoire (le projet ayant été modifié plusieurs fois, des relogements dits définitifs se sont révélés provisoires.). Les quinze locataires rencontrés au

⁵¹ M. Anselme : Du Bruit à la parole, p. 125, Editions de l'Aube, 2000

⁵² Ce total comprend les relogements effectifs à ce jour dans le parc de l'OPAM (89) et chez les bailleurs Erilia, NLA et Logis Familial (13).

cours de l'étude hors du site de Plan d'Aou ont tous vécu dans plusieurs appartements à Plan d'Aou avant de quitter le quartier. Les constructions neuves sont donc l'aboutissement d'un parcours de relogement qui s'avère être une sorte de parcours du combattant.

Depuis 2005, les relogements provisoires ont cessé : en effet, des bâtiments neufs sont désormais construits avant démolition, selon une stratégie du bailleur visant à éviter précisément les relogements provisoires, considérés comme une nuisance. En revanche, dans la dernière phase de relogement, certains locataires des bâtiments à démolir souhaitaient un logement provisoire (moins cher et plus grand). La négociation s'est soldée par un effort du bailleur en termes de décohabitation dans des logements définitivement attribués.

Les déplacés du Plan d'Aou se répartissent en deux grandes catégories : ceux qui ont été relogés sur site et ceux qui ont déménagé ailleurs.

Dans le premier cas, trois situations se présentent aujourd'hui :

- Les premiers relogés sont les moins satisfaits, les programmes neufs réalisés il y a une dizaine d'années sont apparemment ceux qui ont présenté le plus de malfaçons, mais surtout une organisation de l'espace sans confort véritable et une qualité de réalisation assez médiocre.
- Les seconds sont les relogés des opérations neuves récentes : la qualité des logements est reconnue par tous à un détail près, la superficie des pièces.
- Les troisièmes ont un logement dans des immeubles réhabilités ; ils semblent être les plus satisfaits au regard de l'arbitrage à faire entre coût de loyer et espaces de l'appartement.

Pour ceux qui ont quitté Plan d'Aou, il est difficile de tirer des enseignements bien précis tant les situations de relogement sont diverses et suivent les évolutions du marché local. Une chose est sûre, en dehors des ménages qui se sont vu attribuer un appartement dans un programme neuf, tous ceux qui sont restés dans le logement social (à La Castellane, La Bricarde...) ont l'impression, souvent fondée, que leur situation est bien moins bonne que s'ils étaient restés au Plan d'Aou.

A Croix des Oiseaux, les relogements sur place se sont faits dans des bâtiments bas réhabilités.

A Nice, les relogements provisoires n'ont pas été pratiqués dans l'opération de Pasteur. Ils l'ont été précédemment lors de la démolition d'une partie de la cité de transit de Bon Voyage, dont un bâtiment existe toujours. Certains ménages ont alors été relogés à Pasteur dont ils ont été délogés récemment et Bon Voyage a été un des lieux de relogement, sans que ce soit seulement dans l'immeuble de transit. Une tour a en effet été construite sur le site de Bon Voyage (qui est, ironie du sort ou intention, habité par de nombreuses familles gitanes) à l'emplacement de ce qui a été démoli.

A partir de Pasteur donc, les relogements sont attribués comme définitifs. A la demande des locataires ils se font principalement dans le parc que le bailleur possède dans Nice Est, donc dans du bâti de plus ou moins bonne qualité. La réhabilitation n'est actuellement programmée que pour deux immeubles dans ce secteur de la ville, mais la plupart des autres nécessitent de l'être aussi. Les ménages relogés rencontrés ont, pour bon nombre d'entre eux, indiqué le type de travaux qui leur avait été annoncé pour compenser certains défauts du logement ou de l'immeuble, en précisant toujours que rien n'avait été fait et qu'ils n'avaient pas d'information sur la date à laquelle il serait procédé à ces travaux. Aucun relogement n'a été fait dans des logements nouvellement construits.

433. L'évolution du coût du logement dans le processus de relogement

Les taux d'effort ont généralement augmenté, comme le montrent les tableaux des chapitres précédents. L'intensité des variations n'est pas la même partout. Ainsi, à Plan d'Aou, l'étude de l'évolution des taux d'effort de onze ménages ne fait apparaître que des hausses, dont certaines sont fortes : plus de 10 points dans trois cas, à propos desquels il faut préciser que deux d'entre eux ne perçoivent pas d'APL et que le troisième, dont le taux d'effort passe de 12 à 23%, voit son reste-à-vivre baisser de 12% du fait d'avoir insisté pour être relogé dans un T4 bien que le ménage ne comporte que deux personnes.

A La Croix des Oiseaux, l'étude faite sur 14 logements révèle deux situations dans lesquelles le taux d'effort ne varie quasiment pas, une où il baisse et onze dans lesquelles il s'élève dans des proportions plus modestes qu'à Marseille, la plus forte hausse étant de 8 points.

A Pasteur, sur 13 ménages relogés dans des types identiques et avec un nombre de personnes identiques, trois taux d'effort n'augmentent que d'un point, trois sont en baisse et parmi les sept autres les augmentations sont modérées. Les diminutions ou stabilité des taux d'effort sont dues à une croissance conséquente de l'APL qui sur-compense l'augmentation de loyer effective dans tous les cas.

4.4. LES TYPES DE MOBILITE A L'OCCASION DU RELOGEMENT

La typologie que nous proposons au démarrage de cette étude n'est que faiblement illustrée par les cas sur lesquels nous nous sommes penchés à Marseille, Avignon et Nice.

A Marseille, si nous exceptons les ménages partis très tôt et avant les années 1990, la plus grande part des mobilités à Plan d'Aou est une mobilité d'adaptation, mais aussi « opérationnelle », c'est-à-dire le résultat d'une action publique contraignant des familles à se déplacer alors qu'elles n'en auraient peut-être pas formulé ne serait-ce que le projet dans une autre circonstance... Cela ne signifie pas que cette mobilité opérationnelle soit négative, mais simplement qu'elle est une imposition externe. On note une mobilité segmentielle sur site pour les ménages qui ont attendu que les constructions neuves sortent de terre pour y être relogées ; or, la notion d'amélioration contenue dans ce type n'est pas complètement vérifiée pour ces ménages car l'espace public de quartier est encore à moitié en chantier et à moitié à l'abandon, tant la restructuration prend de temps.

A Avignon, il est surtout question de mobilité d'adaptation et, dans une moindre mesure, pour un quart des ménages, de mobilité segmentielle ; celle-ci revêt deux types l'un choisi, l'autre subi dans un premier temps puis assumé par la suite dans les cas de ménages relogés hors site contre leur gré et qui ont finalement su apprécier d'habiter dans de meilleurs quartiers.

A Nice, on est aussi entre mobilité adaptative et mobilité segmentielle pour la plupart des relogements. Mais il faut noter que dans un certain nombre de cas, ces types ne sont pas purs si l'on peut dire. En effet, des personnes qui n'ont pas obtenu l'adaptation qu'elles souhaitaient en matière de taille de logement n'ont pas toujours été relogées dans des quartiers plus valorisés, ce qui aurait été conforme au type de mobilité segmentielle subi puis assumé, observé à Avignon ; elles sont alors dans une mobilité segmentielle négative.

De façon générale la mobilité d'adaptation n'est que ponctuelle, du fait de l'évolution de la composition familiale : les grands logements se retrouvent sous-occupés lorsque les enfants sont devenus autonomes, tandis que de jeunes couples ayant obtenu trois pièces au lieu de deux du fait de la naissance d'un enfant, sont à l'étroit quelques années après si d'autres enfants sont nés entre temps et que leurs demandes de mutation ne sont pas satisfaites. Un cas, rencontré à Nice, est particulièrement critique : un ménage ayant un jeune enfant et prévoyant d'en avoir un autre dans un avenir proche quitte un T3 pour un T4 dans le cadre du relogement ; or la jeune mère donne naissance à des jumeaux et le couple doit accueillir une nièce à son domicile ; le ménage de trois membres, brutalement passé à six, est d'emblée à l'étroit dans le nouveau logement et demande une mutation, sans succès, depuis deux ans.

4.5. LA PLACE DU RELOGEMENT DANS LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

Indépendamment de la qualité des logements obtenus dans les processus de démolition et de recomposition des quartiers d'habitat social étudiés, on peut considérer que ces processus constituent :

- Des fins de trajectoires pour des personnes âgées, qui attendaient parfois depuis fort longtemps de pouvoir changer de logement. Elles espèrent vivre ce relogement et être enfin tranquilles dans un immeuble propre et correctement isolé.
 - Des aboutissements pour des familles dans lesquelles les parents sont d'âge mur et les enfants adultes et adolescents.
 - Des opportunités pour ceux qui décohabitent à cette occasion.
 - Des transitions pour de jeunes ménages si les deux ont du travail et peuvent alors faire des projets d'accession ou de changement de standing.
-

Mais ce schéma, quelque peu théorique, ne dit pas qu'une vieille dame de Pasteur est morte peu après son emménagement dans le privé, auquel elle s'était résolue parce qu'elle n'était pas bien relogée et qu'elle a mal supporté l'éloignement de ses connaissances et n'a pas eu la force de se maintenir...

Il ne dit pas que des personnes âgées, ayant entendu parler d'un projet qui ne s'est véritablement précisé qu'en 1998 et vivant dans des immeubles de plus en plus dégradés frappés de graves problèmes d'humidité et d'isolation, ont pu dire que les bailleurs attendaient qu'elles soient mortes pour les reloger...

Il ne dit pas que ces démolitions et surtout les restructurations qui les suivent n'ont que peu à voir avec un plan d'amélioration du logement des locataires de l'habitat social qu'on aurait pu attendre d'une politique nationale du logement si elle était intelligemment conjuguée avec la rénovation urbaine...

Il ne dit pas qu'en période de renchérissement foncier et de faiblesse de la construction d'habitat social le relogement des délogés obère les chances d'accès au logement social des demandeurs qui arrivent sur le marché du logement social ou qui y sont en attente et qui se font « doubler » par les délogés des opérations de démolition qui deviennent prioritaires ...

Que dire, alors, des trajectoires résidentielles et du rôle qu'y tient le relogement lorsque l'immeuble est démoli ?

Plusieurs facteurs sont à prendre en compte dans cette analyse : l'évolution de la situation du parc social et des quartiers d'habitat social en France et les trajectoires ayant mené leurs habitants dans des logements aujourd'hui démolis.

En ce qui concerne l'évolution générale de l'habitat social, on peut lire une filiation entre les opérations anciennes ou, anciennement commencées, et les opérations contemporaines conduites sous l'égide de conventions avec l'ANRU. Les premières ont été déclenchées dans les années 1980, alors que la démolition était très largement rejetée par les bailleurs et par l'Etat ; elle n'était envisagée et pratiquée que dans des cas jugés extrêmes, ceux-ci étant alors minoritaires dans l'ensemble des quartiers d'habitat social au niveau national. Pendant tout le temps qu'on duré les négociations entre bailleurs, Etat et collectivités, pendant que des études successives étaient menées, l'aggravation de la situation de nombreux quartiers est devenue patente sous les effets conjugués de modes de gestion parfois inefficaces de la part des bailleurs et de l'appauvrissement de la population logée. Malgré des réhabilitations, des restructurations et des résidentialisations dont certaines ont apporté des améliorations sensibles au bâti et à l'espace public, nombre de situations se sont détériorées et l'hypothèse de la démolition a gagné du terrain. Certains quartiers d'habitat social sont peu à peu apparus comme des réserves foncières intéressantes, au voisinage d'implantations économiques et/ou de grandes infrastructures de transport ; d'autres sont attractifs pour les prospects ou la verdure qu'ils détiennent ; les potentialités que recèlent de tels quartiers pour loger des couches moyennes poussées des centre-villes vers les périphéries par la pression foncière et immobilière, ouvrent la voie à des opérations d'envergure. La démolition – restructuration urbaine s'impose alors en réponse à ces tendances.

Les habitants ont, jusqu'à l'épisode (ou aux épisodes) de la démolition, des trajectoires diverses mais dont on peut tirer une typologie approximative en trois catégories : d'une part des personnes âgées seules qui ont vieilli sur place, avec ou sans famille, ayant quitté de petits logements souvent sans confort et accédé à l'habitat social alors qu'elles étaient salariées de l'industrie ou du commerce dans les années de construction des grands ensembles ; d'autre part des migrants ruraux venus de la campagne provençale ou d'Italie ou de pays du Maghreb, qui ont fait souche en quelque sorte dans l'habitat social depuis au moins deux générations, les enfants, une fois adultes, cherchant à être logés dans les mêmes groupes ou bien dans le privé, voire en accession à la propriété à proximité du noyau familial ; enfin, des ménages qui peuvent être considérés comme des passants dans l'habitat social, qui y sont arrivés par accident ou par commodité à un moment mais qui parfois étaient mieux logés avant et n'ont pas séjourné pendant la plus grande partie de leur vie en logement social. Les catégories les plus susceptibles d'agir sur leur parcours résidentiel et de formuler des projets sont la dernière nommée et, partiellement, les enfants de la deuxième catégorie.

Les habitants de ces quartiers convoités sont convoqués à un processus qui les dépasse considérablement. Il est frappant de constater qu'ils s'y prêtent sans s'insurger parce qu'ils sont généralement soulagés de quitter des quartiers difficiles à vivre et qu'en ce sens ils manquent de recul critique sur les enjeux réels de ces opérations. Mais plusieurs des témoignages recueillis au cours des entretiens disent en peu de mots, à mots couverts ou à demi-mots, des déchirures, des pertes graves de repères. Certes ils ne sont pas propriétaires et n'ont donc pas le pouvoir de décider ce qu'il advient de leur logement, mais alors il faut se rendre à l'évidence : les opérations de démolition visant la restructuration urbaine de quartiers habités par des pauvres ne génèrent qu'une mobilité opérationnelle et ne participent pas de parcours résidentiels parce que les relogés n'en sont pas sujets mais objets.
