



Compte-rendu

Atelier "Conditions de réussite du projet urbain : entre rénovation urbaine et cohésion sociale"

Thème « La question du logement et les enjeux de mixité »

Jeudi 27 mars 2008 à Quimper

Centre de ressources
Politique de la ville
Bretagne Pays de la Loire
19, rue Romain Rolland
44100 NANTES
resovilles@resovilles.com
site : resovilles.com

Présents :

Chapalain Marie-Françoise : Conseil Générale du Finistère
Kermorgant Yvette : Guingamp Habitat
Séradin Christelle : Guingamp Habitat
Loirand Elodie : Ville de Lanester
Corlosquet Régis : Ville de Lannion
Plouzennec André : Ville de Quimper
Prieur Béatrice : Brest Métropole Océane
Van Melder Michèle : Conseil Général du Finistère
De Beausses Hugues : Caisse des dépôts et consignation de Bretagne
Besson Philippe : Caisse des dépôts et consignation de Bretagne
André Marie : Ville de Rennes
Ravily Anne : Espacil Habitat
Louesdon Philippe : Ville de Ploufragan
Chauwin Jocelyne : Ville de St Brieuc
Le Moullec Dominique : Morlaix Communauté
Tétrel Laetitia : Cabri Habitat
Troel Philippe : CAF de St Brieuc
Langue Laurent : Ville de Vannes
Jestin Marie-Claude : DDE du Morbihan
Moreau Christophe : LARES Rennes
Détraz Marie-Christine : Ville de Lorient
Coché Myrienne : Ville de Lorient
Joron Richard : Ville de Lorient
Morel Stéphanie : Ville de Lorient
Leray Alain : CAP Lorient
Fresser Sandra : Lorient Habitat
Touminet Stéphanie : Lorient Habitat
Latanche Paul : association « l'Art S'emporte » Lanester
Le Bagousse Collette : BSH Lanester
Douvillez Grosset Morwena : Ville de St Benoît de la Réunion
Agnès Lemoine : CERUR Rennes
Bridel Céline : CERUR Rennes
Maltet Brigitte : RésO Villes
Noirot Muriel : RésO Villes
Hbila Chafik : RésO Villes

Excusés :

Lecoivre Sabrina : Ville de Lorient
Bertho Chantal : Cabri Habitat
Cécile Pontier : Bretagne sud Habitat
Danielou Lionel : Brest Métropole Océane
L'Hostie Claudie : Guingamp Habitat,
Biton Hélène : Ville de Guingamp
Pellé Paul : Ville de Quimper
Sindres Laurent : Caisses des dépôts et consignation de Bretagne
Le Cunff Elsa : Archipel Habitat
Martin Alice : Arohm Bretagne
Liautard Marie-Christine : Arohm Bretagne
Sciberras Patrick : Arohm Bretagne

Intervention de M. Henri SIMORRE – Direction des Solidarités – Conseil Régional de Bretagne

1/ Les objectifs de la Région Bretagne, la Convention de Partenariat Etat / Région et les sites concernés

Monsieur SIMORRE est directeur au Conseil Régional de Bretagne, à la Direction des Solidarités, qui recouvre elle-même plusieurs volets thématiques : Mission Logement ; Mission Ville ; Mission Renouvellement Urbain ; Mission Insertion Sociale des Jeunes. Son intervention a pour objet de resituer brièvement la place et le rôle de la Région Bretagne au sein des projets de rénovation urbaine, et d'en présenter les premiers éléments de bilan.

Il rappelle l'objectif premier de la Région, qui était bien de convaincre l'ANRU d'aller vers un programme ambitieux sur la Bretagne, y compris pour les villes moyennes, selon trois axes majeurs déclinés dans le cadre de sa politique sociale de l'habitat : diversité de l'habitat ; mixité sociale ; développement durable des quartiers.

Dans cette optique, une **convention de partenariat** est signée entre l'Etat et le Conseil Régional de Bretagne sur la **période 2004-2013**, en direction de **projets de 14 villes bretonnes** : pour la rénovation urbaine des quartiers sensibles de neuf villes (Brest, Guingamp, Lanester, Lorient, Quimper, Rennes, Saint-Brieuc, Saint-Malo et Vannes) et pour la construction, la réhabilitation et l'amélioration du cadre de vie et l'accompagnement social, de cinq villes moyennes (Auray, Lannion, Morlaix, Plédran et Redon).

M. SIMORRE souligne le fait que **le Conseil Régional de Bretagne n'a pas vocation à juger les projets des villes**, à faire-valoir un jugement d'opportunité, mais bien à se concentrer sur la réalisation en tant que telle du programme de rénovation et sur l'appel des financements possibles.

2/ Les moyens mobilisés par les partenaires

Au total, le budget s'élève à **668 millions d'euros** pour l'ensemble de ces opérations, lancées sur les 14 villes bretonnes. Monsieur SIMORRE rappelle combien l'enjeu de réalisation de ces opérations est important, ce budget étant en outre, à titre de comparaison, plus élevé que celui du Contrat Plan Etat / Région Bretagne.

Parmi ces 668 millions d'euros, 190 millions sont financés par l'ANRU et 53 millions par la Région, soit 243 millions, le reste c'est-à-dire 425 millions d'euros, étant apporté par les Villes, les Départements et les Organismes HLM.

Les moyens mobilisés par la Région s'élèvent donc à 53 millions d'euros :

- Au titre de la convention de partenariat Région / ANRU : 35 millions d'euros (dont financements espaces publics, équipements publics et associatifs, travaux de résidentialisation)
- Au titre du développement durable et de la maîtrise de l'énergie dans les logements neufs : 4 millions d'euros
- Au titre de la politique territoriales et des politiques sectorielles dans les quartiers ZUS et dérogoires : 10 millions d'euros
- Au titre des contrats de ville (entre 2004 et 2006) : 4 millions d'euros

Un **Comité Régional de Suivi du PNRU** en Bretagne s'est constitué dans ce cadre, mais ne s'est pas encore réuni.

A ce jour, **5 conventions ont été signées** (pour lesquelles la Région Bretagne a engagé au total 14 millions d'euros, un taux d'engagement satisfaisant). Par ailleurs, **3 programmes ont été validés** par le Comité d'Engagement.

3/ Le rééquilibrage financier entre l'Etat et la Région et les enjeux actuels pour la Région Bretagne

Le dernier tour de négociation avec l'ANRU a amené la Région à revoir **le rééquilibrage financier** de ces opérations. Au total, le budget s'élèverait à 682 millions d'euros, avec un apport financier de l'ANRU qui a augmenté. De ce point de vue, M. SIMORRE met en évidence le fait que « l'effet convention » a finalement joué en faveur des sites. Il rappelle que **pour toutes les conventions signées avant** ce rééquilibrage, **un avenant a été passé** (des réunions départementales ont été réalisées dans ce sens, afin de revoir le contenu de chaque convention, et cibler les interventions où la Région peut se substituer à l'ANRU).

Aujourd'hui s'ouvre la phase de réalisation et de suivi. Trois grands enjeux ou chantiers se dessinent pour le Conseil Régional Bretagne :

- Premier axe : suivre la réalisation progressive des opérations, les engagements financiers effectifs à la fois de la Région et de l'ANRU, dans le cadre du comité de suivi régional
- Second axe : promouvoir la qualité environnementale des démarches (de manière générale, une forte évolution étant repérée dans ce sens entre les projets de 2005 et les projets plus récents)
- Troisième axe : préciser l'implication de la Région dans les dispositifs CUCS. M. SIMORRE rappelle que la Région a été fortement sollicitée dans le cadre de la signature des CUCS. La Région souhaite effectivement s'engager dans ce dispositif, mais elle doit pour cela calibrer le cadre et le contenu de son implication partenariale.

Intervention de M^{me} Anne CHEMIER – Union Sociale pour l’Habitat

Une réflexion est actuellement engagée par l’ensemble des partenaires de l’ANRU, à l’initiative de l’USH, en vue de **faire évoluer les règles d’octroi des Plus-Cd**. En effet, ces dernières constituent aujourd’hui une contrainte forte qui pèse sur les opérations de relogement et elles risquent d’aboutir au renoncement de certains objectifs visés (dont l’accès aux logements neufs). M^{me} CHEMIER fait un point sur l’avancée des derniers échanges issus notamment de la réunion du 17 mars 2008 et présente les principales orientations retenues.

1/ La règle actuelle d’octroi des Plus-Cd et les difficultés rencontrées dans son application

Mme CHEMIER rappelle les trois principes auxquels les partenaires ont réaffirmé leur attachement lors de cette réunion: proposer aux familles un **relogement dans le neuf**; permettre aux ménages à faibles ressources le maintien d’un « **reste à charge** » **constant**, préserver la programmation d’une **offre nouvelle à loyer abordable**.

Ainsi, pour l’obtention de tous les Plus-Cd, 50% des relogements doivent être réalisés dans du neuf (ou logements de moins de 5 ans), et tous les ménages disposant de ressources inférieures à 60% du plafond HLM doivent être relogés dans un logement au loyer résiduel équivalent avant et après relogement (loyer + charge – APL = constant).

Ces conditions sont dans les faits difficiles à remplir, ré-interrogées par des principes de réalité à la fois nationale et locale. D’une part, l’écart entre les loyers parmi les plus bas pratiqués sur ces quartiers concernés par le relogement et les loyers de sortie dans le neuf est particulièrement élevé; de plus, près de **80% des ménages sur ces quartiers** concernés par le relogement disposent de **revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM**. D’autre part, le planning des opérations de reconstruction-démolition a bien souvent généré un nombre important de relogements dans le parc existant, y compris en logements-tiroirs; sans compter le souhait de nombreux locataires de rester vivre dans leur quartier d’origine, les incitant très souvent à préférer un relogement dans le parc existant sur le site en lieu et place d’un relogement dans le neuf hors du quartier. C’est pourquoi le réajustement des conditions d’octroi des Plus-Cd constitue dès lors un enjeu fort.

2/ Les principales orientations retenues par les partenaires

- **En cas de refus d’un relogement proposé dans le neuf** (et sur présentation d’une attestation signée par le locataire), celui-ci pourrait être comptabilisé malgré tout en tant que relogement dans le neuf (*cet assouplissement de la règle est déjà appliqué dans certains départements*)
- **Idem en cas de refus d’un double-déménagement dans le cadre des opérations-tiroirs pour aller in fine dans le neuf** (toujours sur justificatif),
- **Idem en cas de relogement en accession sociale à la propriété**,
- Enfin, si un écart persiste avec les 50% de relogements exigés dans le neuf, tous les ménages du quartier en PRU dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond ressources HLM et qui ont pu accéder à un **logement neuf**, pourraient être comptabilisés.

L’ANRU prépare une proposition d’adaptation intégrant ces orientations. M^{me} CHEMIER tiendra les participants de l’atelier au courant de l’avancement de ces échanges et des décisions qui seront prises les prochains mois.

Intervention de M. Paul PELLE – Ville de Quimper - Chef de Projet Renouvellement Urbain

1/ Eléments de cadrage : Kermoysan, un quartier prioritaire

Le quartier de Kermoysan est le seul quartier quimpérois en géographie prioritaire, qui bénéficie d'un projet de renouvellement urbain (PRU) et d'un projet urbain de cohésion sociale (CUCS). **Depuis 4 ans, une équipe de 4 personnes** intervient dans le cadre unique du **CUCS** et du **PRU de Kermoysan**.

Classé en Zone Urbaine Sensible, Kermoysan regroupe 100% de logements collectifs, gérés en quasi totalité par un seul bailleur, l'OPAC Quimper-Cornouaille. Malgré sa faible attractivité, le taux de vacance dans le parc social est ici particulièrement faible. Enfin, des voies surdimensionnées sont présentes sur le quartier, générant des phénomènes de rupture spatiale importants au sein du quartier.

La population du quartier, quant à elle, est caractérisée par une pauvreté semblable aux autres quartiers prioritaires. Les indicateurs de mesure relatifs à la précarité mettent en évidence un taux de pauvreté à Kermoysan 2 à 3 fois supérieur aux autres quartiers de la ville. **80% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond ressource HLM**. Enfin, il s'agit d'une population globalement fragile, les trois quarts des familles du quartier sont ainsi connus des services d'action sociale.

2/ Le projet de rénovation urbaine de Kermoysan

Les objectifs de projet de rénovation urbaine du quartier de Kermoysan sont ceux fixés au niveau national : transformer en profondeur et de manière durable le quartier ; générer de la mixité sociale et améliorer l'image extérieure du quartier.

Dans cette perspective, deux grands axes composent le programme :

↳ **Le logement :**

Le programme prévoit la réhabilitation de **320 logements** et la démolition de **362 logements, dont 280 occupés par des ménages** (voir diaporama ci-joint : localisation des démolitions). Il s'agit sur Quimper d'une opération sans précédent : une seule opération de relogement avant cela avait été réalisée par l'OPAC. 65 logements sociaux seront reconstruits sur site ainsi que d'autres formes d'habitat ; pour le reste, l'essentiel de la reconstruction s'opère dans les autres quartiers de la ville. Enfin, des actions de **résidentialisation** sont prévues sur Kermoysan.

↳ **Les équipements :**

Le projet de rénovation urbaine prévoit également le renforcement des équipements de proximité sur Kermoysan, en vue de constituer une nouvelle polarité au cœur du quartier, notamment :

- La reconstruction du **centre commercial**, afin de remplacer le bâtiment obsolète et introverti qui l'abrite actuellement
- La reconstruction de la **Maison de l'Enfance** (crèche et halte-garderie)
- L'extension de la **Maison Pour Tous**, avec la création d'une salle de spectacles de 300 places
- La construction neuve d'une **Maison des Services** qui intégrera notamment la nouvelle mairie de quartier (aujourd'hui située sur Penhars)

3/ Le dispositif de suivi et d'accompagnement des habitants dans le cadre du relogement

L'architecture du dispositif relogement sur Quimper présente trois grands échelons :

- ↪ **La cellule opérationnelle**, regroupant 3 personnes : **l'OPAC** en tant qu'opérateur (Geneviève CARIOU); **le CCAS** (Nathalie MARECHAL) et **le Conseil Général** (Michèle VANMELDEREN) pour l'accompagnement social. Ces trois professionnelles entièrement dédiées à l'opération sont en contact direct et régulier avec les habitants concernés par le relogement. L'objectif de la maîtrise d'ouvrage était ici de constituer un dispositif le plus simple et le plus lisible possible pour les habitants. *A noter que seuls les poste de l'OPAC et du CCAS bénéficient d'une prise en charge par l'ANRU.*
- ↪ **Le groupe de suivi**, regroupant les **responsables des services** OPAC, CCAS et Conseil Général, les trois professionnelles de la cellule opérationnelle, ainsi que le Directeur du Projet de Renouvellement Urbain PRU. Le groupe de suivi se réunit tous les mois. L'objectif est ici de faire le point sur les relogements réalisés, les propositions et attributions en cours, les difficultés rencontrées et les éventuels ajustements à réaliser.
- ↪ **Le comité de pilotage**, regroupant les différents partenaires institutionnels et décideurs impliqués à la fois dans la rénovation urbaine et dans le CUCS (Etat, Ville, Région, Département, OPAC, CDC...). En effet, depuis deux ans, un **comité de pilotage commun PRU / CUCS** a été constitué sur Quimper, permettant de faciliter l'articulation, les liens entre les deux volets « urbain » et « social ».

Une **Charte de Relogement** bâtie par l'OPAC a été signée par les 4 associations de locataires présentes sur le quartier, puis transmise à l'ensemble des ménages relogés. Il s'agit bien d'un cadre commun, qui n'entrave en rien la recherche de solutions individualisées, adaptées à chaque situation, chaque profil de ménage.

4/ La concertation relative au relogement

Le relogement constitue la première phase, et la plus sensible, de l'opération de renouvellement urbain.

Concernant le projet de renouvellement urbain, des réunions d'information sont organisées en direction des habitants.

Autour du relogement en tant que tel, des réunions avec les habitants sont également proposées, en présence de l'OPAC et d'élus, en vue de présenter le dispositif de relogement, la charte de relogement, les différentes étapes depuis la formulation des souhaits jusqu'à l'emménagement et au-delà, le calendrier... Même si l'ensemble des ménages à reloger est convié, le taux de participation reste relativement faible pour ces réunions.

Parallèlement à ces réunions, une lettre d'information du relogement paraît tous les mois et est diffusée aux habitants relogés.

Intervention de Geneviève CARIOU, Chargée du relogement – OPAC Quimper Cornouaille

1/ De l'annonce de la démolition à la visite à domicile

Geneviève CARIOU s'est occupée auparavant du relogement sur la tour de l'île du Man. Elle est aujourd'hui chargée de reloger les 280 ménages, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain.

Pour elle, le relogement est très difficile pour les habitants, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une demande qui émane de leur part. Cela nécessite donc un travail beaucoup plus approfondi, et un véritable accompagnement. A ce titre, elle rappelle les étapes suivantes réalisées en amont :

- Un travail a été mené avec les associations de locataires pour parvenir en 2006 à un **protocole d'accord** (charte de relogement).
- La Ville de Quimper, en particulier par l'intermédiaire de son **magazine mensuel**, a informé les habitants en expliquant, notamment, le projet de rénovation urbaine, les immeubles concernés par la démolition, le dispositif de relogement...
- Des **réunions de quartiers** ont été organisées, à la fois en direction des locataires, mais aussi en direction des acteurs de terrain.
- Des **entretiens** ont été menés par l'OPAC et le CCAS au **domicile** des ménages à reloger. « *tant qu'on n'était pas chez eux, les gens n'y croyaient pas vraiment* ».

L'objet de ces visites était de présenter les modalités du relogement, de saisir la situation actuelle du ménage, et de recueillir leurs besoins et leurs souhaits en matière de relogement (localisation, type d'habitat, typologie...). Le but était bien de se mettre d'accord sur la nature du futur logement afin de parvenir à un projet de relogement réaliste pour chaque famille ; « *la plupart souhaitant en effet un pavillon avec un jardin* ».

M^{me} CARIOU souligne **l'importance de ces visites à domicile, et de l'écoute** portée aux ménages. Il s'agit de laisser les habitants s'exprimer, de manifester leurs rancœurs. Certains d'entre eux vivaient dans le quartier depuis des dizaines d'années et ont très mal vécu l'idée de devoir le quitter. « *plusieurs personnes habitaient dans leur logement depuis 40 ans, il a fallu beaucoup écouter* ».

M^{me} CARIOU note par ailleurs que certaines familles sont restées sur la défensive et ont refusé de les accueillir dans un premier temps. Aussi, pour beaucoup de familles qui cumulaient des handicaps, il a fallu repasser à plusieurs reprises afin de les accompagner et les aider à régler leurs problèmes, y compris d'impayés. Ainsi, pour certains, une seule visite a suffi, mais **pour d'autres, plusieurs visites ont été réalisées**. Les familles pouvaient en outre joindre directement l'OPAC ou le CCAS, pour fixer un rendez-vous. Une grande disponibilité est ainsi nécessaire dans ce type de démarche.

Enfin, **toutes les visites ont été réalisées sur la même période**, tandis que les **relogements** allaient se dérouler **en deux phases** : 144 familles ont été relogées entre 2006 et 2007 ; la seconde phase a démarré en 2007 ; 55 relogements restent à faire aujourd'hui, conditionnés notamment par la livraison de logements neufs, prévue en 2009. « *on a fait les visites en même temps ; donc les gens pensaient qu'ils allaient être tous relogés en même temps* ». La **temporalité fut une difficulté de plus à gérer**. Durant ce laps de temps, M^{me} CARIOU reconnaît qu'il a fallu faire taire nombre de rumeurs du type « *un bâtiment reconstruit doit de nouveau être démoli...* ».

2/ Des propositions d'attribution de logement à la visite du futur logement, puis la préparation au déménagement

La charte relogement prévoit la possibilité de recevoir **3 propositions de relogement maximum**, au vu des souhaits formulés par les locataires lors des visites à domicile. En moyenne, 3 propositions ont été effectivement formulées aux familles, la 3^{ème} étant acceptée. Lorsque les négociations étaient plus difficiles, l'OPAC a parfois dû formuler plus de 3 propositions, avant que le locataire n'accepte.

La proposition acceptée par le locataire est alors transmise et présentée en **commission d'attribution**, pour validation. Les dossiers sont présentés par Geneviève CARIOU de l'OPAC et par Nathalie MARECHAL du CCAS.

Après validation en commission d'attribution, une **visite du futur logement** était proposée au locataire, accompagné du bailleur et du CCAS. M^{me} CARIOU souligne l'importance de ces visites accompagnées, qui permettent d'échanger, d'avoir des réponses techniques concrètes, de visualiser l'emplacement des meubles dans le futur logement « *l'angoisse très fréquente des gens de ne pas pouvoir mettre tous leurs meubles dans leur nouveau logement* »

L'entreprise de **déménagement** mobilisée sur le relogement travaillait déjà depuis plusieurs années avec l'OPAC, aussi il n'y a pas eu, selon M^{me} CARIOU, de soucis majeurs sur ce point. Un accompagnement individuel a été organisé, notamment en direction des personnes âgées, sur le temps du déménagement : un travail est réalisé avec la famille, avec l'entourage, pour que la personne puisse par exemple être accueillie dans sa famille la veille du déménagement...

3/ Les visites à domicile après relogement

Après leur emménagement, 80 ménages ont aujourd'hui bénéficié de la **visite du CCAS et du Conseil Général**, à leur nouveau domicile (principalement des personnes isolées et des familles). L'OPAC n'est pas présent lors de cet entretien, l'objet étant de cibler l'échange sur des questions plus sociales, et non sur des problèmes techniques.

L'objet de ces entretiens est bien d'évaluer l'intégration dans le logement et dans le nouvel environnement, mais aussi de repérer d'éventuelles difficultés ou besoins, d'accompagner le cas échéant vers le service social du quartier, d'informer sur les professionnels à contacter...

Par ailleurs, l'OPAC rencontre les locataires lors de la remise des clés, dans leur ancien logement. Il s'agit là aussi d'une occasion pour faire le point, pour recevoir des réponses aux questions posées (techniques, paiements de loyer...).

Enfin, des **actions collectives** ont été mises en place, par exemple sur la gestion de l'énergie (factures de gaz et d'électricité...), par le CCAS et le Conseil Général.

Intervention de Nathalie MARECHAL, Conseillère en Economie Sociale et Familiale – CCAS

Nathalie MARECHAL travaille sur le relogement depuis 2005. Elle était présente de manière systématique lors des premières **visites effectuées à domicile**, ce qui lui a permis de repérer les situations sensibles : personnes isolées, difficultés sociales, etc... Ces personnes ont bénéficié d'un accompagnement spécifique a été mis en place, en lien avec les différents partenaires.

Intervention de Michèle VANMELDEREN - Assistante sociale - Conseil général du Finistère

1/ L'appui du Conseil Général dans l'opération de relogement

Assistante sociale au Conseil Général 29, M^{me} VANMELDEREN travaillait auparavant dans l'équipe médico-sociale intervenant sur le quartier de Kermoysan, hors ORU. L'équipe médico-sociale regroupe notamment assistantes sociales, éducateurs, conseillers en économie sociale et familiale, infirmiers.

L'appui du Conseil Général à cette opération de relogement s'inscrit dans la lignée de son investissement dans le Contrat de Ville puis dans le CUCS. Les missions du Conseil Général (insertion, prévention, protection à l'enfance...) étant déjà exercées auprès de la population du quartier, l'implication du Conseil Général dans l'opération de relogement est apparue légitime et évidente, dans un **souci à la fois de globalité et de continuité**. Pour cela, un poste a été créé au sein du Conseil Général, dédié exclusivement à l'opération de relogement.

2/ Les missions de la chargée de relogement du Conseil Général 29

M^{me} VANMELDEREN s'est avant tout employée à observer si les familles du quartier concernées par le relogement étaient déjà suivies par un référent social ou médico-social. Dans ce cas, elle prend contact avec ses collègues, afin d'obtenir des informations sur les familles (**problématiques liées au logement**), en vue d'apprécier **leur capacité ou non à être relogées sans « accompagnement lourd »**. En outre, la visite à domicile OPAC/CCAS a permis de repérer les situations fragiles, pour lesquelles est mis en place un accompagnement spécifique dans le cadre du relogement voire au-delà, en lien avec les différents partenaires sociaux et médico-sociaux.

Dans le cas des relogements en-dehors du quartier de Kermoysan, M^{me} VANMELDEREN informe systématiquement les équipes de travailleurs sociaux de l'arrivée de ces familles sur leur territoire d'intervention. L'objectif de ces contacts étant bien d'établir une continuité dans l'action sociale auprès de ces familles.

3/ Trois exemples de situations de relogement menées par la cellule opérationnelle de relogement (présentés à trois voix : Michèle Vanmelderren, Nathalie Maréchal et Geneviève Cariou)

- ↳ Une famille de 4 enfants : Plusieurs regards divergents s'affrontaient sur une famille quant à sa capacité à se prendre en charge de manière autonome au sein d'un logement. Grâce au travail collectif, la solution retenue a été un relogement en pavillon CCAS.
- ↳ Une personne âgée : Une personne âgée de plus de 80 ans a vécu l'annonce de son relogement comme un choc. Elle vivait dans son logement depuis plus de 30 ans. Le travail mené en concertation avec l'OPAC a permis de lui trouver un logement adapté sur le quartier.
- ↳ Une personne isolée : Une personne très isolée vivait dans un logement particulièrement sale. Plusieurs acteurs ont œuvré ensemble pour trouver la solution la plus adaptée. Finalement, un travail spécifique a été effectué auprès de la personne vers la mise en place d'un accompagnement à la fois de la personne et de son environnement.

Globalement, les familles qui sont restées sur Kermoysan souhaitent continuer à bénéficier de l'offre actuelle de transports, de services et commerces de proximité présente sur le quartier. Par

ailleurs, le niveau assez bas des loyers pratiqués sur le quartier, ainsi que la surface habitable et la conception des logements, ont constitué des critères importants dans leur choix.

Pour les ménages relogés hors Kermoyan, sur Quimper, certains ont vécu le relogement comme une réelle opportunité de pouvoir quitter le quartier, d'éviter les phénomènes de nuisances sonores, les conflits... La plupart souhaitant emménager dans un logement neuf, le plus souvent en pavillon ou en semi-collectif.

4/ Le point de vue de la cellule opérationnelle concernant le dispositif relogement

Le dispositif de relogement sur Quimper a permis selon les trois professionnelles de :

- ↳ Asseoir une véritable dynamique partenariale, de pouvoir travailler en équipe de manière très opérationnelle et régulière. En outre, les membres de la cellule opérationnelle ont le sentiment que chacun a pu y trouver sa place et répondre aux attentes de son institution.
- ↳ Faire entendre la nécessité du relogement aux habitants, dans un contexte initial d'expression forte de mécontentement. L'accompagnement individuel, l'écoute et la disponibilité des professionnelles, a permis de « désamorcer les bombes ».
- ↳ Trouver des réponses adaptées aux besoins et situations de chaque ménage

Un partenariat opérationnel et original qu'il serait bien de faire perdurer selon les professionnelles, au-delà du dispositif de relogement

Echanges avec la salle

Salle : La formulation des souhaits, le choix de rester ou de quitter le quartier revêt un caractère particulièrement anxiogène. La peur de l'inconnu incite-t-elle certains à revenir sur leur souhait de vouloir quitter le quartier ?

OPAC Quimper : En effet, beaucoup ont du mal à couper le cordon qui les lie au quartier. Certains continuent de fréquenter le centre commercial. D'autres la mosquée... C'est pour cela, entre autres, que pour les personnes âgées, il a fallu procéder en plusieurs fois : visites préalables du quartier, des équipements, etc.

Salle : Quelle place ont occupé les associations de locataires dans la démarche de relogement ?

OPAC Quimper : Elles ont élaboré avec nous le protocole d'accord. Des points sont faits très régulièrement avec elles sur la progression du relogement. Ceci étant, les situations individuelles ne sont jamais abordées avec les associations, excepté lorsqu'elles souhaitent représenter un de leurs adhérents. Mais très peu de familles sont adhérentes à ces organisations.

Salle : Il est vrai qu'intégrer les associations dans le dispositif permet à ces associations de se repositionner dans le quartier et de ré-actualiser parfois des postures quelques peu anciennes.

Salle : Dans une petite ville, il est plus facile de mettre en mouvement le réseau partenarial puisque les acteurs se connaissent bien et travaillent ensemble depuis longtemps, bien avant les opérations de rénovation urbaine (un partenariat construit dans le cadre de la politique de la ville).

Salle : Quelles étaient vos relations avec l'hôpital psychiatrique ?

CCAS : Ce champ relève plus de l'intervention de conseillers spécialisés. Ils n'étaient pas directement intégrés dans le dispositif relogement, mais bien entendu sollicités en tant que partenaires médicaux.

Salle : Vous faisiez référence à la neutralité du CCAS et du CG dans les visites après le relogement. L'OPAC n'était pas présent à ces visites, pour quelles raisons ?

Conseil Général 29 : Si l'OPAC s'était joint à ces visites, les conversations auraient sûrement porté sur des questions uniquement techniques et locatives. Or, ce sont des aspects plus larges que nous souhaitions aborder avec les familles.

Salle : Pour autant, on ne peut pas dire que le travail de l'OPAC doit s'arrêter après le relogement. La question de l'implication du bailleur au-delà du relogement est une vraie question.

Les participants soulignent l'intérêt de ce dispositif resserré et partenarial, qui permet une mobilisation forte du réseau local, pour la mise en œuvre des actions d'accompagnement. Le suivi au-delà du relogement paraît le second point fort du dispositif (relais avec les équipes locales).

Intervention de M. Gildas LEGRAND – Directeur-Adjoint - OPAC Quimper Cornouaille

M. LEGRAND présente un point d'étape de l'opération de relogement de Kermoysan, avec quelques éléments quantitatifs (rappelons que 55 relogements restent à réaliser). Voici quelques données, en référence au diaporama joint en annexe :

- Des départs définitifs spontanés (20%) ont eu lieu en-dehors du dispositif relogement (départs spontanés dans le privé, en accession sociale à la propriété OPAC, en accession PSLA OPAC, mais aussi quelques décès).
- **Plus des deux tiers des ménages ont été relogés en-dehors du quartier, hors ZUS. Au départ du relogement, 55% des ménages souhaitaient rester sur le quartier. Un tiers est finalement resté sur Kermoysan** (dans le parc existant – pas de construction neuve possible lors de la première phase de relogement)
- 79% des ménages ont été relogés dans du collectif ou semi-collectif ; **21% dans un habitat individuel** (répartition correspondant globalement à celle de l'ensemble du patrimoine de l'OPAC)
- M. LEGRAND rappelle que les deux tiers du parc de l'OPAC se trouvent sur Quimper Communauté. 2 000 logements sont financés en HLMO, dont plus de 1 600 en ZUS Kermoysan, ce qui renvoie nécessairement aux difficultés repérées en début de séance, concernant le reste à charge constant demandé par l'ANRU avant et après relogement
- Par ailleurs, la moyenne d'âge du parc de l'OPAC Quimper Cornouaille n'est pas élevée : environ 16 ans d'ancienneté
- 56% des ménages ont été relogés dans un parc datant de moins de 5 ans ; 44% dans un parc de plus de 5 ans
- 362 logements neufs, dont 312 en PLUS-CD. Les constructions neuves ont été anticipées, dans la perspective notamment des relogements.
- **53% ont été relogés dans un logement neuf** ; 37% dans un logement HLMO
- 22% des ménages ont été relogés dans un logement plus grand ; 32% dans un logement plus petit (en terme de typologie). Le parc de logements sur Kermoysan regroupe en majorité des grands logements (T4, T5 et +), dont plusieurs étaient en effet sous-occupés.

- **Pour 70% des ménages relogés, le reste à charge avant / après relogement a augmenté** (plus de 40% d'entre eux connaissant une hausse comprise entre 0 et 49€). A noter : **ce reste à charge n'est pas calculé au prorata de la surface habitable** (loyer résiduel / m² avant et après relogement)
- Le taux d'impayés n'a pas évolué après la première phase de relogement

Face à la règle d'octroi des Plus-Cd définie par l'ANRU, les **difficultés rencontrées sur Quimper** ne se situent pas sur la proportion de relogements à réaliser dans le neuf (50%), mais bien **sur l'évolution du reste à charge** (loyer résiduel devant rester constant pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond ressources).

Intervention de M. Hervé LEON – AURES Groupe Reflex – Sociologue Directeur d'études

Hervé LEON est sociologue, directeur d'études à l'AURES - coopérative conseil basée sur Nantes depuis 25 ans. L'AURES intervient dans plusieurs domaines des politiques publiques dont la politique de la Ville. Recherche et études opérationnelles sont les deux formes de son approche des territoires, le premier aidant à prendre du recul par rapport à l'autre.

1/ La problématique posée et les cinq sites étudiés

En référence à un travail de recherche en cours mené en collaboration avec le CERUR pour le compte du PUCA (Plan Urbain, Construction et Architecture) du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, **l'intervention de M. LEON a pour objet d'interroger la notion consensuelle de « désir de mixité » au travers des opérations de rénovation urbaine.**

Si les enjeux de mixité font généralement consensus, c'est au travers des réponses données par le local et des perceptions et représentations des habitants que l'on peut tenter d'**apprécier les écarts entre discours et réalité, entre utopie des projets et pragmatisme de la démarche à l'échelle locale.** Surtout, on ne peut analyser en profondeur la place accordée au processus de relogement dans ces opérations sans tenter de caractériser les projets locaux au regard des intentions explicites et implicites des acteurs locaux. **Nous faisons ici l'hypothèse qu'au-delà du consensus sur la mixité, le contexte local, les modes d'intervention et in fine le ressenti et le vécu des habitants ne sont pas les mêmes d'un site à l'autre, et nous permettent d'interroger autrement le sens de ces opérations.**

Pour cela, **cinq sites contrastés** ont été retenus, Nantes (Malakoff) ; Brest (Pontanézen) ; Orléans (La Source) ; Cherbourg-Octeville (Amont Quentin) ; Quimper (Kermoisan). Dans une logique comparative et de mise en perspective, M. Léon présente rapidement les caractéristiques et spécificités de chaque site, ainsi que les logiques d'intervention qui semblent prédominer dans chaque projet - il est évident que d'autres ambitions sont visées pour chaque site.

| Des sites contrastés | Les éléments de contexte | Les tonalités dominantes du projet |
|--|--|--|
| NANTES <i>Malakoff - Pré Gauchet</i> | Enclavement social et géographique Proximité centre ville 4000 habitants (grandes familles, immigrés, jeunes) Faible attractivité des espaces publics et habitat Friches à proximité (15 ha) | Logique de « recomposition urbaine » -Création d'un nouveau quartier Pré-Gauchet, avec un enjeu fort de cohabitation entre les deux quartiers (ancien et nouveau) et de connexion avec le reste de la ville |
| BREST <i>Portanézen</i> | Quartier vertical enclavé dans un tissu urbain pavillonnaire Proximité centre 4500 habitants (grandes familles, jeunes) | Logique de « banalisation » - Inscription dans un grand quartier - ouverture sur la ville - Construction neuve sur l'ensemble de la ville, par « petites touches » |
| QUIMPER <i>Kermoyan</i> | Quartier « forteresse » - Situation géographique en hauteur Proximité centre 5300 habitants - 1/3 vit sous le seuil de bas revenus | Logique de « requalification urbaine » -Requalification du quartier existant (équipements, espaces, logements) |
| ORLEANS <i>La source</i> | Quartier - Ville nouvelle Éloignement du centre (10 kms) 25000 habitants (grandes familles immigrées) Forte vacance | Logique de « reconquête » -Démolition de 517 logements / Construction neuve de 400 logements sur site (dont 43% logement social) -Enjeu patrimonial fort (plusieurs 100 ^{ans} de logements vacants, pas de programme de réhabilitation jusqu'alors...) |
| CHERBOURG <i>Amont Quentin</i> | Espace tampon entre la ZUS Provinces et le centre Nombreux ménages isolés, très précarisés | Logique de « réhabilitation sociale » -Traitement des situations sociales à travers le relogement |

2/ La mixité : une notion consensuelle, renvoyant à une représentation collective idéale

La notion de mixité apparaît comme une notion consensuelle, dont les enjeux semblent partagés par tous. Elle se définit comme le caractère propre à un mélange d'éléments hétérogènes ou différents. Son caractère relativement indéterminé résulte du fait que l'on peut parler par exemple de mixité des formes d'habitat, de mixité des générations, de mixité des catégories socioprofessionnelles, de mixité culturelle ou ethnique, de mixité des sexes...

Le terme de mixité pose un problème de mesure, car l'état de mixité ne peut être identique **selon le ou les critères** retenus, **selon la ou les échelles** que l'on vise. La diversité sociale d'un quartier peut par exemple correspondre à la juxtaposition de plusieurs cités homogènes, tout comme l'hétérogénéité d'un établissement scolaire peut aussi dissimuler une ségrégation par classe.

En définitive, **la mixité n'est pas un concept scientifique, elle renvoie davantage à un mythe, à une représentation collective idéale.**

Alors, en quoi et pourquoi la mixité fait-elle consensus ? La « mixité » obtient un **consensus** des divers acteurs, politiques et professionnels, **dans la mesure où elle aurait pour vocation de remédier aux différents maux de la ville actuelle** : écart entre zones riches et zones pauvres ; concentration de population homogène dans les quartiers dits défavorisés ; risque de fractures entre quartiers et entre populations de ces différents quartiers ; crise du lien social se traduisant par un repli sur soi, la montée de l'exclusion des plus démunis... C'est bien la concentration d'individus et de familles d'origine étrangère, de bas niveau scolaire, de faibles qualifications, aux bas revenus, ..., bref l'absence de mixité sociale, qui constituerait le principal problème à résoudre.

Dès lors, **la mixité se présente comme un horizon politique qui s'impose à l'ensemble des acteurs de la ville.**

3/ Les trois axes majeurs de la mixité : urbain, social et résidentiel

Toutes les ORU font valoir un objectif commun de mixité. La vision collective et partagée de la mixité s'appuie sur trois grands enjeux : mixité urbaine ; mixité sociale et mixité résidentielle. M. LEON se propose de déconstruire rapidement chacun de ces trois axes de la mixité, en vue d'en interroger sens, contenu et vocation.

Qu'entend-on par mixité urbaine, sociale et résidentielle ? Quels sont les objectifs visés ? Sur quels constats s'appuient ces enjeux ? Quels sont les leviers mobilisés ? Quels sont les postulats – principes de départ finalement posés, peuvent-ils être ré-interrogés ?

↳ La mixité urbaine :

L'objectif premier de la mixité urbaine est de **recomposer physiquement le quartier, d'en « faire un quartier comme les autres »**, de faire évoluer le quartier conçu à l'origine dans une logique de mono-fonctionnalité résidentielle **vers une logique de pluri-fonctionnalité**. A travers cela, le postulat est bien qu'en agissant sur l'urbain, on peut agir sur le social.

Pour cela, les ORU s'appuient sur plusieurs leviers : la dédensification du bâti à travers les démolitions, la diversité des fonctions sur le quartier, l'articulation – les liaisons entre quartier et reste de l'agglomération, la requalification des espaces et services publics, la résidentialisation...

Il s'agit ici à la fois de **diversifier le quartier** (en termes de fonctions, habitat, bâti, espaces publics...) et de **banaliser le quartier** à l'échelle de la ville, de le « mettre à niveau » par rapport au reste de la ville, de garantir une plus grande homogénéité des territoires urbains. *Cette mixité urbaine s'appuie sur quelles références implicites de la ville, sachant que les autres quartiers présentent eux aussi leurs spécificités (quartier résidentiel chic, centre-ville...) ? Quelles sont les interactions réelles entre l'urbain et le social ; l'action sur l'urbain a-t-elle des impacts mécaniques sur la question sociale ?*

↳ La mixité sociale :

La mixité sociale vise à réduire « la distance à l'autre », à traiter la question du « ghetto », à lutter contre la concentration et le regroupement de ménages aux mêmes caractéristiques socio-économiques dans les mêmes lieux ; cette concentration faisant prendre un risque d'exacerbation des tensions et des conflits. **La mixité sociale est en réalité perçue ici comme une condition nécessaire et incontestable du lien social.**

Les leviers pour y parvenir s'appuient sur l'offre de logements et donc sur l'occupation résidentielle du quartier, à travers notamment la création d'une offre nouvelle de logements sociaux et la diversification du parc de logements (types, typologies, statuts d'occupation, niveaux de prestation...). Les effets de vases communicant entre quartier et ville sont ainsi censés **générer une dynamique nouvelle d'intégration des différentes composantes sociales, par frottement et cohabitation tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du quartier.**

La mixité sociale constituerait dès lors un **vecteur de cohésion sociale et de lutte contre le repli communautaire et identitaire**, le brassage social qu'elle provoquerait faisant émerger l'intérêt général en amenant les gens à **quitter leurs particularismes**. *Cette mixité sociale s'appuie sur quelles références implicites ? On souhaite éviter les particularismes, mais en référence à quel classe sociale, à quelles normes sociales, à quelles références culturelles, identitaires ? Enfin, la diversité sociale génère-t-elle nécessairement de la cohésion sociale ?*

↳ La mixité résidentielle :

L'objectif visé est de remettre la population en mouvement, de leur garantir des possibilités d'évolution dans leurs parcours résidentiels. L'enclavement physique de certains de ces quartiers devient une marque d'enclavement social, et donc d'immobilisme des habitants.

Il s'agit bien ici de **relancer l'ascenseur social en relançant la mobilité résidentielle**, de permettre aux habitants d'emprunter un **itinéraire « vers le haut »**.

Les opérations de relogement s'offrent ainsi comme une opportunité pour les habitants désireux d'emprunter un nouvel itinéraire logement mais jusqu'alors empêchés dans un quartier enclavé.

Des effets de contraste ou de balancier peuvent ici se dessiner : d'un côté, il s'agit d'impulser des dynamiques résidentielles vers l'extérieur du quartier et de l'autre de rendre ce même quartier attractif ; en outre le choix de quitter le quartier dans le cadre d'un relogement ne s'inscrit pas nécessairement pour les habitants dans une trajectoire résidentielle jugée par eux positive ou ascendante, pour d'autres en revanche il s'agit bien d'une opportunité. *Enfin, sur quels référents implicites s'appuie-t-on lorsque l'on parle d'ascenseur social, de trajectoires résidentielles vers le haut ? En quoi et pour quels types de ménages le relogement génère-t-il des dynamiques résidentielles ? Quelle réflexion sur les politiques de peuplement et d'attribution au sein du parc social, dans le cadre de ces démarches de renouvellement urbain ?*

4/ Au-delà de ce consensus sur la mixité, des spécificités locales en fonction du contexte du marché local de l'habitat, des calendriers et dispositifs mis en place, mais aussi des différentes stratégies résidentielles des habitants

Au-delà du consensus sur les objectifs de mixité, les démarches locales de renouvellement urbain trouvent une traduction qui leur est propre, et qui nécessairement ont des incidences sur l'objectif de mixité visé. Trois grands registres peuvent constituer une sorte de curseur différentiel de la mixité :

↳ **L'importance du contexte – Du marché tendu au marché détendu**

La question de la mixité renvoie à la question de l'offre et de la demande de logements à l'échelle des quartiers, de la ville et de l'agglomération. En raison de la jeunesse des ORU, l'ambition de mixité n'est appréciée ici qu'à travers la répartition spatiale des relogements ; la lecture sociologique des flux entrants dans le quartier nous échappant encore.

Selon que le marché soit tendu ou détendu, selon les disponibilités foncières et leur positionnement spatial, selon qu'un ou plusieurs bailleurs soient impliqués dans la démarche, selon l'anticipation ou non de la construction neuve Plus-Cd avant relogement (comme à Quimper)..., **les leviers dont disposent les sites pour mettre en œuvre leurs objectifs de mixité ne sont de toute évidence pas les mêmes.**

↳ **L'impact de la méthode – De la reconnaissance identitaire à la dynamique résidentielle**

La méthode employée pour accompagner le projet n'est pas indépendante du sens explicite ou implicite qui lui est attaché.

- Image des quartiers et sens du projet local : de la stigmatisation à la reconnaissance

La communication relative à l'ORU se révèle tout d'abord complexe, dans la mesure où elle doit tenir deux registres contradictoires : **valoriser les quartiers d'une part ; donner l'envie d'en partir d'autre part.**

Pour les habitants du quartier, le message largement véhiculé et entendu est le suivant : « il faudra de toute façon en finir avec les grands ensembles ». Cela contribue à alimenter l'opinion

selon laquelle ces quartiers ne devraient pas exister, réinterrogeant par là-même la légitimité et l'identité de ses habitants. En dépit des objectifs affichés, un **risque fort** est souligné par M. LEON, celui **de prolonger la stigmatisation de ces quartiers**.

Parallèlement, la communication peut aussi porter sur les immeubles neufs, le renouveau du quartier..., visant davantage à **promouvoir le quartier pour les gens de l'extérieur, plutôt que d'établir un échange avec les habitants du quartier sur la plus-value qu'ils auraient à y rester**.

De manière générale, plus le contexte local apparaît tendu ou incertain (marché de l'habitat, programmation de logements neufs, échéances de l'opération...), plus les relations entre habitants et institutions se révèlent distantes voire tendues.

- La durée de l'opération : entre attente et précipitation

La gestion des opérations dans le temps constitue un élément crucial du vécu de ces dispositifs par les habitants des quartiers : si certains projets apparaissent précipités, d'autres semblent davantage se prolonger dans le temps voire tirer en longueur (comme l'on illustré les chargées de relogement de Quimper, avec les habitants contactés deux ans avant la démolition de leur immeuble).

La durée de l'opération peut parfois provoquer des incompréhensions quant à la distance qu'elle génère entre l'annonce du projet et le relogement des habitants. Ainsi, M. LEON constate à travers les sites étudiés que plus la durée tire en longueur, plus il est difficile de faire passer le message aux habitants et le rendre légitime.

- L'accompagnement rapproché : du contrôle social à la dynamique de parcours

L'accompagnement est au cœur du dispositif de renouvellement urbain et du relogement. Il répond à une **diversité de profils des équipes** en charge de cette mission, selon les sites.

Le dispositif d'accompagnement est dans tous les cas l'occasion de révéler les difficultés rencontrées par les familles (d'accessibilité au marché banalisé du logement social à l'échelle de la ville ou de l'agglomération ; d'intégration sociale dans le logement social...), et au regard de celles-ci de trouver les solutions les mieux adaptées, en termes de propositions de logement. Certains sites ont fait de l'accompagnement social la pierre angulaire du projet de relogement (ex. Cherbourg), d'autres une préoccupation majeure (Quimper, Brest, Nantes), rarement mais parfois un instrument de sélection voire de sanction (Orléans).

De manière générale, plus les équipes sont resserrées sur la sphère du bailleur (Orléans), plus la **logique de « contrôle social individuel »** prévaut. A contrario, plus les équipes sont élargies aux partenaires sociaux, plus la **logique d'accompagnement social au profit des parcours individuels** est mise en avant. Dans l'ensemble des sites, l'accompagnement rapproché est plutôt perçu comme une aide et non comme un frein, et est par conséquent valorisé.

- La participation au projet de relogement : au-delà de l'approche individuelle, l'approche collective

Au-delà des deux vecteurs de l'intervention publique sur la question de la mixité (l'urbain et le social), un troisième vecteur tout aussi essentiel manque bien souvent au débat : **le vecteur démocratique**. Il s'agirait là d'un changement de posture : ne plus considérer ce type d'opération « comme devant faire le bonheur à tout prix des habitants avec ou sans leur consentement », mais « concevoir le renouvellement urbain comme un processus en partage ». Pas de démarches vont en réalité dans ce sens. Si des actions collectives sont néanmoins mises en œuvre (par exemple sur Nantes : réunions collectives, petits-déjeuners...), elles restent principalement sur une logique d'information descendante. A aucun moment la question de la démolition n'est soumise à la décision des habitants, comme cela peut se voir par exemple en Angleterre, Pays-Bas, Allemagne...

- La projection post-relogement : du contrôle à la médiation

Dans la suite des opérations, la question du peuplement redevient centrale. L'amorce du changement initiée dans le cadre de l'ANRU soulève la question de la projection du peuplement à long terme sur les sites concernés (maintien ou développement de la mixité). De ce point de vue, deux postures se distinguent :

D'un côté, le contrôle de gestion qui consiste à penser qu'une fois la normalisation du quartier effectuée, il ne reste plus qu'à maintenir les équilibres à travers une politique d'attribution fine sur les critères de mixité.

De l'autre, la mixité ne se décrétant pas, il s'agit plutôt de passer à une logique de médiation. Dans cette perspective, les équipes cherchent davantage à établir du lien entre les différentes populations, nouvelles et anciennes. Ici, le processus de changement se veut renforcé par une démarche de développement social (à travers des espaces collectifs de médiation).

↳ **Du côté des habitants : l'enjeu de la mixité entre partage et rejet**

La question de la mixité du côté des habitants répond à une dimension sensible, entre mythe de l'intégration et peur de l'exclusion. Dans le cadre des opérations de relogement, certains souhaitent rester, d'autres désirent au contraire partir. *Quels sont les arguments les plus couramment avancés par les habitants, par rapport à leurs souhaits ? Cette mixité, mise à l'épreuve des habitants, s'inscrit-elle finalement en décalage par rapport aux objectifs de mixité visés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ?*

- L'envie de rester : le refus implicite de la mixité

Le souhait de rester vient bien souvent à l'encontre des projections généralement portées sur ces quartiers (comment vouloir rester sur un quartier perçu comme grippé, enclavé, sans avenir dans sa conception urbaine actuelle... ?). La légitimité concernant l'envie de rester peut ainsi être mise à mal, dans la logique du projet de renouvellement urbain. Le désir de rester s'inscrit clairement à contre-courant par rapport à l'ORU – vecteur de mutation et de renouveau pour le quartier.

Pourtant, plusieurs raisons - tout à fait légitimes elles aussi - viennent expliquer ce désir de rester, notamment : le refus de l'injonction au changement à tout prix ; le risque du déracinement (attachement à leur histoire de vie à la fois collective et individuelle) ; la présence de réseaux sociaux et d'entraides forts ; l'ancrage physique et corporel au quartier ; l'appartenance communautaire ; la peur de l'inconnu et de l'ailleurs, l'indignation face au gaspillage et à la gabegie des démolitions...

Aussi, cette envie de rester n'est **pas seulement une vision par défaut d'une impossible mobilité résidentielle**, mais découle bien du fait qu'on y a aussi construit un mode de vie et d'habiter, un système d'ancrage et d'enracinement...

- Le désir de partir : une revendication légitime à la mixité

Deux logiques principales viennent abonder cette perspective de départ : fuir avant tout la situation d'un **enfermement** (sans le relogement, pas de possibilités de quitter le quartier en raison de ses revenus mais aussi d'un manque d'offre disponible de logements sociaux sur la ville ou l'agglomération) ; prendre un **nouveau départ**. Ces motivations à partir **viennent bien abonder dans le sens des constats posés et des enjeux affichés par le dispositif ORU**.

Les arguments avancés quant au départ souhaité sont là aussi multiples : refus de l'image négative du quartier ; sentiment qu'habiter le quartier constitue un handicap cause d'exclusion et de discrimination, et que le seul moyen de s'en sortir c'est de sortir du quartier ; fuir les situations

de tensions ou conflits actuelles ou redoutées sur le long terme ; possibilité d'accéder au rêve pavillonnaire...

- En conclusion

Face aux enjeux de mixité visés dans ces opérations, M. LEON pointe un phénomène récurrent : dans les relogements, ce sont bien souvent d'abord les populations les moins captives, ayant le plus de revenus, placées dans une dynamique de projet et de mobilité, armées pour faire face à l'inconnu et s'ouvrir à l'ailleurs, qui s'en vont de ces quartiers. Aussi, le dispositif de relogement, **le cadre proposé, doit-il pouvoir constituer un support et une aide à la décision** pour l'ensemble des ménages concernés par les démolitions, a fortiori pour ceux qui disposent d'une faible capacité à faire valoir leurs droits, à s'inscrire dans une logique de négociation avec les institutions.

En conclusion, selon M. LEON note la montée en puissance de l'urbain face aux autres répertoires de la politique de la ville. Penser en premier lieu qu'il faut agir sur l'urbain et que cela va nécessairement influencer de manière favorable sur le social, n'est pas gage de réussite. La logique d'intervention première sur le bâti peut générer des effets d'appel, mais qui profiteraient à la fois à ceux qui sont déjà dans une dynamique de mobilité et à ceux identifiés comme les plus fragiles déjà pris en charge par le suivi social et institutionnel. En revanche, les autres, « ceux qui n'ont rien demandé », risquent d'être confrontés à la gestion d'une situation qu'ils ont refusée, les fragilisant, en se positionnant plutôt en victimes d'une mobilité imposée.

Le risque pour M. LEON est finalement de voir partir les ménages qui ont de la ressource (réseau social, ancrage dans la vie urbaine, revenus...) au profit d'une concentration renforcée des plus pauvres et des plus captifs, et cela sans présumer encore du profil des nouveaux arrivants sur le quartier. L'hypothèse d'une superposition sociale plus exacerbée encore est posée, entre anciens et nouveaux habitants dont les statuts et les modes de vie seront très différents, avec une impréparation des uns et des autres à vivre ensemble. En définitive, il importe selon lui d'**agir d'abord pour et avec les habitants, avant de penser changer le territoire qui est le leur.**

Echanges avec la salle

Salle : L'articulation entre approche collective et approche individuelle peut s'inscrire à la croisée entre « rénovation urbaine » et « cohésion sociale ». Sur Quimper, comment s'articulent les dispositifs PRU et CUCS ?

André PLOUZENNEC : Il est vrai que le projet de rénovation urbaine fait suite à 15 à 20 ans de politique de la Ville. Ce projet arrive en effet alors qu'il existe déjà tout un tissu de relations. Par ailleurs, nous n'avons pas créé de nouveau comité de pilotage : nous avons un seul et même pilotage CUCS et PRU. Le cadre, le squelette est donc posé mais comment articule-t-on ces deux dynamiques ? Ce n'est pas simple dans les faits, car nous ne sommes pas dans les mêmes temporalités. Alors que nous, de notre côté, étions sur la fin du contrat de ville et préparions le CUCS, l'ORU, de son côté, démarrait. Ce n'est donc que depuis 1 an que nos dispositifs sont véritablement en ordre de marche.

Les articulations ne sont pas si évidentes au quotidien. La rénovation urbaine est certes intéressante pour le citoyen qui passe et qui l'observe mais la question sociale plus souterraine demeure. L'intérêt d'avoir un comité de pilotage commun est de pouvoir l'aborder, car au-delà de la transformation rapide et radicale du quartier, il faut traiter ces questions.

Salle : Existe-t-il d'autres pistes d'actions collectives ?

Hervé LEON : Il y a un enjeu à terme au regard de la question de la mixité. Elle constitue un mythe : celui de juxtaposer des populations différentes. La ville a toujours été composée de ségrégations multiples. L'enjeu réside donc dans la question de savoir comment cette mixité peut réellement exister. En effet, « faire de la mixité » sans se poser cette question, peut provoquer une montée en charge des demandes de sécurité par exemple, de la part d'une partie de la population juxtaposée à l'autre. Pour éviter de sombrer dans ces dérives, il faut se demander comment on fait en sorte qu'il y ait des moments de « frottements » entre ces populations ?

Salle : Il est possible de travailler sur la mémoire du quartier, c'est vrai. Mais rares sont les projets qui ont travaillé sur le futur. Comment le faire avec des habitants qui vont partir ? Peut-on faire venir des propriétaires privés pour échanger sur le quartier de demain ? Tant que la demande ne vient pas d'en bas, c'est une affaire compliquée.

Salle : Cela peut se faire avec des habitants qui restent. La projection dans l'avenir doit se faire avec eux.

Hervé LEON : Depuis l'existence de la Politique de la Ville, on a toujours été confronté à cet effet de balancier entre l'urbain et le social (cf les dispositifs HVS et DSQ). Un troisième pôle n'a jamais été posé de manière claire : le volet démocratique. Agir sur un milieu est semblable à de la chirurgie sur un corps. Il est nécessaire d'accompagner la personne afin qu'elle subisse des traumatismes. Donc l'enjeu est bien d'accompagner le processus démocratiquement. Les gens ont leur mot à dire. Il serait intéressant de les faire parler sur leur envie de partir ou de rester. Une mise en perspective serait nécessaire en créant, par exemple, un collectif d'habitant.

Et puisqu'on est sur de la déconstruction-reconstruction, il y a là nécessité de reconstruction d'une identité collective. S'il s'agit uniquement de banaliser le quartier, cela n'a pas vraiment de sens, puisque le but au-delà est bien de s'identifier au quartier.

Paul PELLE : Sur l'idée de relier le quartier à la ville, aujourd'hui on ne soucie que de l'intégration des habitants qui sont partis. Mais il faudra aussi se soucier de l'intégration des habitants qui vont habiter le nouvel îlot. Il faut réussir la transformation du cœur du quartier si l'on souhaite que les habitants s'identifient au quartier.

Salle : Qu'est-ce que le pôle démocratique ? Comment le définiriez-vous ? Pouvez-vous donner quelques précisions ?

Hervé LEON : Ce qui est en jeu, c'est la prise de décision des habitants eux-mêmes sur leur propre territoire. Le chaînon manquant est le fait que l'on puisse décider des ORU sans demander l'accord des habitants. Or, ceux-ci doivent le donner. Ils pourraient même aller jusqu'à refuser. A ce jour, on est plus dans de l'information descendante.

Salle : Comment s'y prend-t-on pour cela ? Ce sont toujours les mêmes qui s'expriment. Or, sont-ils représentatifs de tous, je ne le crois pas.

Salle : La mixité non construite existe aussi ailleurs. Je suis toujours surpris qu'il faille l'organiser comme tel dès lors qu'il s'agit d'un quartier prioritaire.

Hervé LEON : La différence entre l'ailleurs et les ZUS est précisément que cette mixité existe déjà dans l'ailleurs, comme le centre-ville.

Salle : Certes, mais la question ne doit-elle pas se poser plus en terme de mobilité urbaine et sociale au lieu de vouloir faire à tout prix cohabiter des populations différentes ensemble. Par exemple, le tramway de Bellevue à Nantes joue un rôle important à ce niveau-là.

Paul PELLE : L'absence de politique de peuplement à Quimper conduit justement à des problèmes de peuplement. Autrement dit, à la concentration d'une même population dans un quartier. La commission d'attribution des logements devrait jouer un rôle central.