

Parcours résidentiel des ménages concernés par le relogement



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Rappel du contexte

- ∞ **Des objectifs qualitatifs ambitieux** : renforcés par rapport aux périodes précédentes
- ∞ **Un déroulement dans un cadre contraint** :
 - Respect du calendrier opérationnel du PRU
 - Une construction très tardive du partenariat : inter organismes, intercommunal et inter réservataires (à l'exception de quelques agglomérations comme Lyon)
 - Un relogement ayant donc beaucoup reposé sur le potentiel du bailleur démolisseur
- ∞ **Développement d'une véritable ingénierie sociale chez les bailleurs : montée en compétences**
 - Conciliation du souhait du ménage, des objectifs du projet et des stratégies collectives
 - Construction de partenariat avec le réseau des acteurs sociaux
 - Meilleure connaissance des difficultés des ménages
 - Suivi post relogement
 - Enquête de satisfaction post relogement

Les résultats sur un échantillon de 22 000 ménages

∞ Des ménages plus pauvres, plus précaires, plus vulnérables que ceux logés dans le parc Hlm et la moyenne en ZUS

- Familles de 3 enfants et + : 25% (11% du parc Hlm)
- Familles monoparentales : 24% (19%)
- Chefs de ménages en recherche d'emploi 32%
- Chefs de ménages retraités 23%
- Revenus inférieurs PLAI 84% (75% en ZUS)
- Bénéficiaires APL 73%
- Plus de 15 ans d'ancienneté 28%

∞ Des départs spontanés : de l'ordre de 8 à 10%

Les résultats : une mobilité de proximité

- ∞ Relogement sur site :
 - hors Île de France 47%
 - Île de France 56%
- ∞ Relogement sur la commune d'origine 89%
- ∞ Transferts limités vers d'autres ZUS
 - hors Île de France 14%
 - Île de France 17%
- ∞ Le relogement hors site : un parcours ouvert à tous types de ménages
- ∞ Des ménages généralement attachés à leur quartier, à leur ville : mais les choix varient selon les contextes locaux et les possibilités offertes, d'autant plus vrai que le quartier se transforme et offre de nouvelles ressources pour ces ménages.

Les résultats : amélioration globale des conditions de relogement

- ∞ Amélioration de l'équilibre d'occupation des logements + traitement des décohabitations
- ∞ 52% des ménages bénéficient de surfaces plus importantes
- ∞ 30% des ménages bénéficient d'un relogement dans le neuf et 13% dans un immeuble réhabilité récemment
- ∞ Pas de critère significativement déterminant pour l'accès au neuf : loyer PLUS-CD + effet APL + aides spécifiques

Les résultats : impact financier du relogement sur les ménages

- ∞ Une évolution du reste à charge et des taux d'effort cohérente avec celle des surfaces
- ∞ Une tendance à la hausse des loyers, notamment dans le neuf, partiellement compensée par la diminution des charges : dans 60% des cas, la quittance brute augmente
- ∞ Pour plus de la moitié des ménages (52% et 55% pour les > PLAI), stabilité ou diminution des restes à charge
- ∞ Mais pour 37% des ménages, une augmentation supérieure à 30 € / mois : essentiellement des personnes au seuil d'exclusion APL (personnes isolées, couples de retraités, ...)
- ∞ A noter, l'effet solvabilisateur de l'APL : pour 66% des ménages dont la quittance augmente, compensation par l'APL de tout ou partie de l'augmentation
- ∞ Dans 18% des cas, une augmentation du reste à charge sans augmentation de surface qui reste à expliciter

Le vécu des ménages relogés

- ∞ Le bilan des bailleurs : un déroulement et des résultats satisfaisants, confirmés par :
 - Le niveau élevé de satisfaction dans les enquêtes post relogement : **80%**
 - Faible interpellation des élus
 - Un savoir-faire reconnu aujourd'hui par les habitants

- ∞ Des enquêtes de satisfaction qui révèlent :
 - Près d'un tiers des ménages ayant le sentiment de n'avoir pas connu de changement significatif (autocensure, sentiment de précipitation, ...)
 - Des améliorations nécessaires au niveau de l'information en amont
 - Généralement, le sentiment d'une écoute et la satisfaction d'avoir bénéficié d'un accompagnement individualisé

Le vécu des ménages relogés

- ∞ Une satisfaction qui varie selon les situations familiales, la localisation du relogement, les types de logements offerts et l'histoire résidentielle du ménage
 - Des taux de satisfaction très élevés chez les ménages relogés dans le neuf et l'individuel : un parcours qui paraissait hors de portée. Mais critère insuffisant : associé à la localisation, environnement urbain, quittance, ...
 - Un relogement vécu le plus souvent comme un traumatisme par les personnes âgées quels que soient les moyens d'accompagnement déployés
 - Une appréciation du parcours résidentiel pas seulement à partir de critères objectifs mais également d'éléments subjectifs comme l'histoire du ménage, l'appropriation de l'espace de vie, ...

Le vécu des ménages relogés

∞ Une montée des exigences en cours de projets

- Dans certains cas, sentiment des premiers relogés de n'avoir pas su négocier
- Sentiment de ne pas avoir eu le temps du choix
- De la mobilité, contrainte à la négociation de « son projet »

∞ Impacts positifs des conditions améliorées de logement sur la vie familiale, la valorisation de soi

- Meilleure isolation phonique
- Calme et tranquillité du quartier
- De nouvelles prestations (balcons, jardins, garages, ...)
- Un logement mieux adapté à la taille de la famille

∞ Des parcours d'insertion sociale qui ont parfois pu être réactivés : question centrale de l'accompagnement social post relogement

Le vécu des ménages relogés

∞ Des difficultés et des critiques

- Des logements neufs parfois critiqués : surface plus petite, agencement des pièces, malfaçons, loyer plus cher, charges individuelles mal évaluées, des conceptions urbaines pouvant générer des dysfonctionnements, ...
- Des difficultés d'intégration dans le nouvel environnement (ou un temps d'adaptation long) : pose la question de l'apprentissage de la mobilité
- Des cas de rejets dans le nouveau quartier : **importance de l'accompagnement dans le site d'accueil**
- Projet global insuffisamment explicité pour donner du sens au relogement
- Forte sensibilité à l'environnement du logement

Une typologie des ménages relogés qui se dégage

- ∞ Pour une majorité, le relogement est vécu comme une opportunité
- ∞ Ni perdant, ni gagnant
- ∞ Les insatisfaits du nouvel habitat
- ∞ Ceux qui expriment un mal être avant et après