

OBSERVATOIRE DU RELOGEMENT – 3^{ème} trimestre 2006

Sur l'ensemble des opérations de relogement

Le 3^{ème} trimestre 2006 est un trimestre marqué par la reprise des relogements après un trimestre de « pause » relative. **65** relogements ont été effectués au cours pour **37** relogements au 2^{ème} trimestre 2006, dont **1** sans intervention de l'organisme (**3** au 2^{ème} trimestre 2006). Les dispositifs d'accompagnement mis en place au niveau des villes concernées paraissent installés et sont sollicités par la quasi-totalité des ménages concernés.

A l'issue du trimestre, sur les 4 sites considérés, Bassens-Le Bousquet, Cenon-8 mai 1945, Floirac-Libération et Lormont-Carriet ce sont **897** relogements qui ont été effectués, soit **69.11%** des **1298** relogements à effectuer (Génicart non compris, le total étant alors de **2644** logements). A l'issue du deuxième trimestre 2006, il restait donc **401** relogements à effectuer.

Il faut noter que ce trimestre se caractérise par la livraison de **45** logements neufs se répartissant sur 2 sites à savoir Cenon-8 mai 1945 (**12** logements) et Lormont-Carriet (**33** logements) et représentant **64,29%** des relogements du trimestre. Cette forte proportion d'entrée dans des appartements neufs, qui plus est situé sur site aura logiquement une forte incidence sur les indicateurs de relogement.

1) Sur la destination du relogement

Le relogement s'effectue toujours dans une proportion constante à proximité du lieu de résidence qu'il s'agisse du quartier, de la commune ou de l'ensemble du GPV. En données cumulées, ce sont **75.79%** des relogements qui ont lieu sur l'ensemble GPV (**74.84%** du total cumulé des relogements au trimestre précédent). Les relogements hors des 4 communes représentent **22.74%** de l'ensemble des relogements et sont en quasi-totalité sur la CUB (**20.57%** du total) et rarement dans d'autres quartiers en ZUS (**3.06%** du total). Ce sont donc **3.71%** des ménages relogés qui s'éloignent dans les communes de la deuxième couronne (**1.74%** du total) et en secteur rural (**1.90%** du total).

Ce trimestre est donc marqué par l'importance du relogement sur le territoire du GPV et plus précisément sur les quartiers-mêmes concernés par le renouvellement urbain qui représentent **64,29%** du total trimestriel. Au total si l'on prend en compte les ménages ayant été relogés sur la même commune (**8.57%**) et les autres communes du GPV (**8.57%**) ce sont plus de 80% des familles relogées qui ont choisi de demeurer sur le territoire du GPV (**81.43%**). Il faut donc noter, mais c'est anecdotique, la très faible proportion de ménages relogés sur la CUB ce trimestre (**11.43%**) et une proportion relativement plus importante de ménages relogés dans l'agglomération et le reste du département (respectivement **4.29%** et **2.86%**).

L'ensemble de ces observations, confirme à la fois l'attachement au territoire et la corrélation du rythme des mutations avec la livraison de nouveaux programmes immobiliers. Depuis 2004 c'est au plus de la moitié des ménages relogés qui est restée sur sa commune de résidence (**29.35%** sur site et **24.84%** sur d'autres quartiers de la commune) et moins d'un quart qui choisit d'être relogé dans une autre commune du GPV (**23.06%**).

2) Sur le type de nouveaux logements occupés

Le choix des nouveaux logements est donc toujours corrélé à l'offre disponible sur les nouveaux lieux de résidence et donc, principalement sur les Hauts de Garonne.

Le troisième trimestre 2006 confirme que le relogement dans du neuf ou du logement de moins de 5 ans s'inscrit en correspondance avec la livraison de programmes neufs. Ce trimestre avec les livraisons de programme sur le 8 mai 1945 et Carriet, ce sont **64,29%** des relogements qui s'effectuent dans le neuf et **71.43%** qui correspondent aux normes de relogement posées par l'ANRU en intégrant les **7.69%** de ménages relogés dans des appartements de moins de 5 ans.

Les immeubles livrés étant des collectifs d'habitation, il y a peu de relogement dans l'habitat individuel (**4.29%**) alors que, depuis 2004, **27.42%** des relogements ont été effectués dans de l'individuel.

L'accession à la propriété est infime pour les relogements certainement en raison d'une absence d'offre couplée à la faiblesse des ressources des familles. Elle n'atteint pas 1% des relogements effectués depuis 2004 (**0.97%**) et cette

inadéquation de l'offre d'accession sociale à la propriété avec les ressources des familles ne concerne pas que les personnes relogées.

Le changement de logement voit une modification du nombre de pièces (ce qui ne signifie pas, au contraire, une diminution de la surface habitable, les appartements étant plus spacieux à nombre de pièce équivalent). En données cumulées depuis 2004, **28,55%** des relogements se font dans des logements ayant un nombre de pièces inférieur au précédent, **30,48%** dans des logements ayant un nombre de pièces supérieur et **40,97%** des personnes relogées conservent le même nombre de pièces. Pour le troisième trimestre 2006, ces proportions sont respectivement de **18,57%**, **27,14%** et **69,52%**.

Dans toutes les configurations, le relogement demeure l'occasion pour les familles concernées d'opérer une redéfinition de leurs besoins en logement tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Elle est en outre l'occasion de procéder à des décohabitations familiales qui représentent **7,30%** des relogements sur les relogements effectués par Aquitanis (qui comptabilise systématiquement les décohabitations).

3) Sur les répercussions financières du changement de logement

Le relogement amène une modification du montant du taux d'effort qui se traduit, en données cumulées, par une augmentation pour **59,02%** des foyers relogés et une diminution pour **40,98%** d'entre-eux. Paradoxe apparent, malgré la proportion importantes de locataires qui emménagent dans des logements neufs, les proportions de ce troisième trimestre paraissent moins marquées puisque 58,33% voient leur taux d'effort diminuer pour **41,67%** qui le voient augmenter. Ces évolutions seront examinées suivant chacun des sites mais sont à croiser avec la diminution du nombre de pièces, et parfois de la superficie, du logement.

Toutefois, au-delà de sa mesure en valeur absolue, il faut analyser plus finement ses évolution suivant l'importance du taux d'effort analysée par tranches. Dans cette perspective on constate que les modifications de la structure du taux d'effort sont statistiquement marginales et que la proportion de personnes ayant un taux d'effort supérieur à 25%, ne progresse que d'un peu plus de 2 points.

Données cumulées depuis 2004	Avant relogement	Après relogement
Taux d'effort < 15%	37,26%	34,84%
Taux d'effort : > 15% et < 25%	38,13%	38,23%
Taux d'effort > 25%	24,61%	26,94%

Ce trimestre-ci, la livraison de logements neufs aboutit bien à une diminution globale du taux d'effort, très certainement par adaptation de la taille du logement.

Données 3ème trimestre 2006	Avant relogement	Après relogement
Taux d'effort < 15%	23,34%	36,66%
Taux d'effort : > 15% et < 25%	43,33%	33,34%
Taux d'effort > 25%	33,33%	30,30%

Il s'agit toutefois de données agrégées et une observation uniquement statistique peut cacher un ensemble de disparités et de situations qui d'abord peuvent être acceptées et intégrées financièrement notamment lorsque l'installation dans des logements neufs se traduit par une augmentation immédiatement perceptible de la qualité du logement et de son confort. Pour autant, ces changements peuvent avoir à titre individuel des conséquences préoccupantes pour certaines familles dont le nombre est évidemment limité mais pour lesquelles un partenariat actif des bailleurs, des services sociaux de la CAF, du Conseil Général et des villes doit être maintenu.

Carriet : (Domofrance)

39 relogements ont été effectués au cours du 3^{ème} trimestre 2006, dont 1 sans intervention de l'organisme (**14** relogements au 2ème trimestre 2006).

A l'issue du trimestre, ce sont **235** relogements qui ont été effectués, soit **71,21%** des **330** relogements à effectuer. En octobre 2006, il restait donc **95** relogements à effectuer.

Depuis fin 2004, moment de démarrage de l'observation détaillée, le relogement s'opère pour l'essentiel sur le site même (**61,60%** des relogements), sur le reste de la commune (**8,00%**) ou des autres communes du GPV (**8,80%**). **16,80%** des

ménages relogés s'installent sur d'autres communes de la CUB. Ce trimestre avec la livraison de 33 logements neufs sur site voit encore augmenter la proportion des relogements sur site (**78.57%**) et diminuer la proportion d'autres lieux de relogement (**2.38%** sur la commune, **2.38%** sur les autres communes du GPV, **7.14%** sur le reste de la CUB, **4.76%** sur les autres communes de l'agglomération et **4.76%** sur le reste de l'espace départemental).

De même, on constate que, sur Carriet par rapport à ce que l'on constate sur l'ensemble du GPV, les personnes relogées optent davantage pour des logements plus petits et en moindre proportion pour des logements plus grands, situation qui peut être en lien notamment avec la proportion de personnes âgées habitant le quartier.

Ce choix des locataires, peut être d'autres mécanismes de stabilisation et le fait que le chauffage est souvent individuel dans les nouveaux logements, font que les évolutions constatées du montant du loyer comme du taux d'effort restent extrêmement stable voire diminuent sur Carriet. Ainsi en données cumulées la proportion des ménages ayant un taux d'effort inférieur à 15% passe de **26.83%** à **35.77%** et celles ayant un taux d'effort supérieur à 25% diminue passant de **39.02%** initialement à **28.46%**.

8 Mai 1945 : (Aquitanis)

15 relogements ont été effectués au cours du 3^{ème} trimestre 2006, aucun sans intervention de l'organisme.

A l'issue du trimestre, sur Cenon-8 mai 1945, ce sont **381** relogements ont été effectués, soit **72.02%** des **529** relogements à effectuer. En octobre 2006, il restait donc **148** relogements à effectuer.

Ce chiffre ne permet pas de réel traitement statistique qui sera effectué au niveau global. Tout au plus peut on remarquer que s'agissant d'immeubles neufs et situés sur le site, ce trimestre va dans le sens de la réalisation des objectifs contractualisés avec l'ANRU.

A partir des données cumulées, compte tenu de l'actuelle pénurie relative de l'offre sur place, le taux de relogement des ménages sur le site ANRU n'en demeure pas moins limité (**15.00%**) ou dans les autres quartiers de Cenon (**22.86%**). Il s'accompagne logiquement d'un taux de relogement plus important sur les autres communes du GPV (**37.50%**) qui est donc en diminution puisqu'il dépassait 40% dans le cumul relevé au trimestre précédent. Les proportions de relogement sur le reste de la CUB (**23.21%**) et les autres communes de l'agglomération ou de l'espace rural (**3.57%** au total) sont équivalents à la moyenne relevée sur l'ensemble des sites du GPV.

Libération : (Aquitanis)

11 relogements ont été effectués au cours du 3^{ème} trimestre 2006 (pour **19** au 2^{ème} trimestre 2006), dont aucun sans intervention de l'organisme. En données cumulées après 3 trimestres (**43** relogements depuis le 1^{er} trimestre 2006) ont été effectués **20.38%** des 211 relogements prévus. **168** relogements restent à effectuer.

Sur de tels chiffres on peut dégager quelques tendances. En données cumulées on peut constater que l'on a un relogement que l'absence de foncier rend actuellement difficile sur le quartier (**9.76%**), et que les solutions sont trouvées en proportion croissante sur le reste de la commune **31.71%** et sur les autres communes du GPV **19.51%**. Le relogement des ménages sur les autres communes de la CUB s'établit à **36.59%** et **7.32%** hors CUB (**2.44%** pour le reste de l'agglomération et **4.88%** hors agglomération).

Ce trimestre voit, excepté sur le relogement sur le quartier, les proportions se rapprocher de ce que l'on constate sur l'ensemble du GPV (qui représente **69.23%** des relogements du trimestre pour **60.98%** des données cumulées) réparties entre Floirac et les autres communes (**30.77%** ce trimestre). La CUB n'attirant plus que 23.08% des relogements du trimestre. Ce qui pourrait donc signifier, si cette tendance se confirme que les relogements initiaux concernaient des ménages souhaitant une mutation sur la CUB et mettant à profit les opérations de relogement des projets ANRU.

Quant aux conséquences financières, à partir d'une situation initiale où **47.50%** des personnes relogées avaient un très faible taux d'effort (< 15%) on assiste à une forte évolution. La proportion des personnes à faible taux d'effort chute à 30%, ce qui correspond peu ou prou à la moyenne du GPV, par contre on voit la proportion de ménages ayant un important taux d'effort (>25%) augmenter pour atteindre **32.50%** alors que la moyenne observée sur le GPV est de 26%. Si l'on raisonne en valeur absolue, ce sont en fait 13 ménages qui ont un taux d'effort supérieur à 25% dont 6 nouveaux. Peut être serait-il nécessaire de procéder à une analyse plus fine de ces situations dont on a pu voir sur d'autres sites qu'elles correspondaient à des choix de vie et des arbitrages du budget des ménages.

En résumé l'examen des données recueillis sur la durée permet de présenter :

1) Les éléments d'appréciations positifs sur le relogement

Le territoire est attractif et choisi par les ménages relogés Pour les relogés qui choisissent au ¾ de rester sur les Hauts de Garonne, on ne peut donc plus parler de populations « captives » par plus que de départ massif de ménages précarisés sur d'autres territoires de l'agglomération ou du reste du département. Il faut peut être voir dans ces choix un pari sur l'évolution du territoire en même temps que l'affirmation de l'ancrage local.

Le coût économique pour les ménages apparaît globalement et statistiquement maîtrisé toutefois une observation uniquement statistique peut cacher un ensemble de disparités. Ces situations d'augmentation du taux d'effort semblent, dans l'ensemble, être acceptées et intégrées financièrement ; l'accession à un logement de qualité ayant aussi pour effet de réinscrire une part importante des familles concernées dans une dynamique d'insertion sociale positive. Pour autant, ces changements peuvent avoir individuellement des conséquences préoccupantes pour certaines familles.

- Il peut s'agir de ménage dont le taux d'effort est important en lui-même. Dire que l'on passe de 24.61% à 26.94% des familles ayant un taux d'effort supérieur à 25% indique une relative stabilité mais signifie également que ce sont 30 à 40 familles supplémentaires (sur 630 relogements) qui basculent dans cette catégorie.
- Il peut s'agir de ménage qui sans atteindre des taux d'efforts extrêmes ont connu une augmentation importante de leur taux d'effort.
- Se pose enfin, la question de l'accession dans les programmes neufs ayant une surface plus importante (à nombre de pièces égal) et dotés de prestations de bon niveau ; prestations qui ne sont pas toujours prises en compte dans le calcul de l'APL (les jardins ou les garages).

Le relogement permet aux personnes relogées de redéfinir leurs besoins en termes de capacité de logement qu'il s'agisse du taux d'effort, du nombre de pièce et de la superficie du logement (en arrondissant 30% optent pour un nombre de pièces inférieur et 30% un nombre de pièces supérieurs).

L'articulation satisfaisante entre les groupes locaux « relogement » et le partenariat institutionnel et de terrain qui s'opère et le niveau global intercommunal l'observatoire partagé au sein du GIP-GPV jouant le rôle de lieux de débat et de partage/rappel de stratégies.

2) Les points d'appel et risques

Maintenir la qualité de l'actuelle des dispositifs locaux d'accompagnement au relogement Pour l'instant la moyenne s'établit à 43 relogements par trimestre mais ces données présentent une forte amplitude puisqu'elles vont de 10 relogements au trimestre 2005 à 67 relogements au 1^{er} trimestre 2006; 3 trimestres atteignant un total dépassant 60 relogements. La question est donc bien, au moment où, après la signature de la convention de Lormont-Génicart, tous les quartiers du GPV vont entrer en phase de relogement, d'articuler les possibilités de réponses et de suivi social à ces flux en maintenant le niveau de qualité actuel visiblement apprécié par les partenaires.

Le besoin croissant de compléter le suivi global et statistique par une démarche d'analyse qualitative les débats au sein de l'observatoire montrent qu'une partie des inquiétudes exprimées initialement sur les difficultés pour les personnes relogées sont fortement réduites et pour certaines ont disparues au moins au niveau du partenariat local. Il n'en reste pas moins que certaines interrogations demeurent. Ces interrogations tiennent aux possibilités de suivi financier dans la durée de ménages ayant modifié leur taux d'effort et de gestion autonome de charges autrefois collectives et désormais individualisées (au premier chef le chauffage). D'un autre côté les premières évaluations, opérées notamment par Aquitanis à l'achèvement des relogements à Bassens-Le Bousquet, confirment d'autres appréciations des membres de l'observatoire sur l'hypothèse d'une redynamisation sociale d'une partie des personnes relogées. La prochaine étude qualitative de l'observation du changement social qui portera sur l'ensemble du territoire du GPV, intégrera, entre autres, des personnes ayant été relogées et pourra permettre de mesurer plus finement l'impact du relogement sur les conditions individuelles et les perceptions de ces habitants.