



P A C T
A R I M

9 JUIN 2004
À LA COURNEUVE

LES FORUMS

UNE DYNAMIQUE POUR UN PARCOURS RELOGEMENT
RÉSIDENTIEL

Quelques jours avant la démolition des deux barres Ravel et Présov prévues pour le 23 juin 2004, La Ville de La Courneuve, L'OPHLM et le Pact Arim 93 ont organisé un temps d'information et de débat sur les Mous (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) relogement avec les acteurs positionnés sur le renouvellement urbain. Cette rencontre a permis de présenter le bilan de cette opération qui a duré trois ans et demi pour reloger, avec les efforts de tous, 385 familles. Elle a également donné l'occasion de poursuivre les échanges avec les partenaires sur la méthodologie utilisée, l'écoute des besoins de la population, les moyens mis en œuvre.

Une centaine de personnes ont participé à ce Forum au centre culturel Jean Houdremont. Cette publication, seconde de la collection des Forums du Pact Arim 93 après celle consacrée au bilan 2003 des résidences sociales, relate les principaux thèmes abordés lors de cette journée.

LES MOUS RELOGEMENT SOMMAIRE

LES MOUS RELOGEMENT : **4**
UNE **VOLONTÉ POLITIQUE** ET
LE **SAVOIR-FAIRE** D'UN OPÉRATEUR

BILAN DES RELOGEMENTS
DES BARRES **RAVEL** ET **PRÉSOV** **2**

MISSIONS **EXTERNALISÉES**
OU **INTERNES** **7**

LA **GESTION** DES RELOGEMENTS **8**

DROIT COMMUN ET/OU **MOYENS**
EXCEPTIONNELS **10**

LES MOUS RELOGEMENT UNE VOLONTÉ POLITIQUE ET LE SAVOIR-FAIRE D'UN OPÉRATEUR

Dix années de Mous relogement

L'expérience a conduit le Pact Arim 93 à penser les maîtrises d'œuvre urbaine et sociale, Mous relogement, comme un dispositif permettant la mobilisation de logements décents pour tous mais aussi l'ascension sociale des familles fragilisées. Ces missions de grande envergure nécessitent une volonté politique forte et l'engagement des différents partenaires.

*Philippe Darteil,
directeur du
Pact Arim 93*

Gilles Poux, dans son discours d'ouverture, a insisté sur le contexte difficile du grand ensemble des 4000 à La Courneuve et sur la nécessité d'une volonté politique forte pour mener à bien, dans l'intérêt des populations qui y vivent souvent dans des conditions très précaires, une opération de renouvellement urbain de grande envergure, longue, difficile et coûteuse. Le grand ensemble des 4000, construit entre 1959 et 1968 par la Ville de Paris, est cédé par l'Opac de Paris en 1984 à l'OPHLM de La Courneuve.

Dès 1986 une première barre, la barre Debussy, est démolie. En 1996, La Ville de La Courneuve et l'OPHLM confient au Pact Arim 93 une Mous relogement des habitants de la barre Renoir sur une durée de trois ans, la barre est démolie en juin 2000. Dans le cadre du Grand projet ville (GPV), priorité est donnée à la mise en œuvre du projet de restructuration du quartier de la tour. La restructuration du quartier des Clos est l'un des principaux volets du GPV avec la démolition des barres Ravel et Présouv. Une nouvelle mission de relogement est confiée au Pact Arim 93 le 12 avril 2000 pour une durée de quatre ans.

Philippe Darteil a présenté l'expérience acquise par l'association au cours des dix dernières années sur les communes de Montfermeil, Saint-Denis, La Courneuve, Rosny-Sous-Bois, Aubervilliers et Pantin dans le cadre des missions de relogement pour des immeubles anciens insalubres ou pour des barres, récentes mais déjà fortement dégradées. Forte de cette expérience, le Pact Arim 93 a choisi de proposer l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire pouvant intervenir conjointement sur le relogement des ménages mais aussi sur l'accompagnement et la prise en compte des familles en difficulté. Cette intervention a un coût et elle s'inscrit dans le contexte de la lutte contre l'exclusion. Dans le cadre de la Loi Borloo, de nombreuses opérations démolitions-reconstructions sont prévues dans le département de La Seine-Saint-Denis. Il est donc urgent de réfléchir ensemble aux missions de relogement tant sur leur contenu que sur la méthodologie adoptée.



LA MOUS RAVEL PRÉSOV : BILAN DES RELOGEMENTS

LES MOUS RELOGEMENT

*Marie-Louise Mouket
responsable du Pôle d'aide
à la famille, Pact Arim 93
Laurence Lefebvre, chef de
projet, Pact Arim 93*

*La mission confiée
au Pact Arim 93, en
avril 2000, par la ville
de La Courneuve et
L'OPHLM avait pour
objet d'organiser
et d'accompagner
le relogement des
340 ménages encore
présents dans les
bâtiments Ravel
et Présouv avant la
démolition.*

*Gilles Poux,
maire de
La Courneuve*



OBJET DE LA MISSION

L'équipe mise à disposition pour cette opération se composait d'un chef de projet (un peu plus d'un mi temps), un chargé de relogement et un travailleur social (à mi-temps). La première phase a permis d'établir un diagnostic social en rencontrant chaque famille à son domicile et aussi de mobiliser les locataires et les partenaires. La seconde phase a consisté au relogement effectif de chaque locataire.

LES OCCUPANTS ET LES BESOINS EN RELOGEMENT

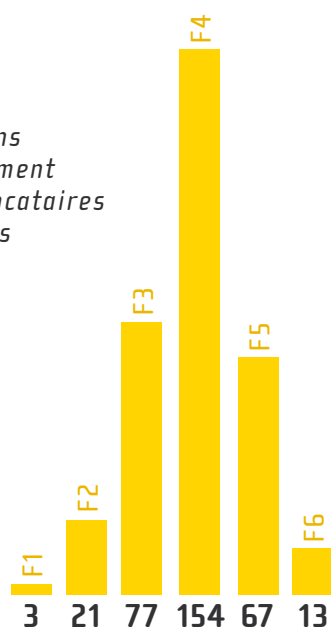
340 ménages restaient à reloger : 162 à Ravel et 178 à Présouv. Près d'un tiers des familles étaient monoparentales, ce qui a constitué une spécificité de l'opération : familles fragilisées nécessitant un accompagnement particulier. Le quart de familles étaient nombreuses avec entre quatre et neuf enfants : 865 enfants vivaient dans ces deux bâtiments. Ce fût la principale difficulté de l'opération qui a nécessité de mobiliser de grands logements. Pour les jeunes majeurs qui le souhaitaient, nous avons travaillé à un projet de décohabitation. Les ménages percevaient des ressources modestes, notamment au regard du nombre de personnes (entre quatre et onze individus) composant la cellule familiale. Les revenus modestes nous ont contraints à rechercher des logements à loyer modéré. La population présente est multiculturelle. Une solidarité intracommunautaire est organisée à l'échelle du quartier des 4000 Sud.

Dans le cadre des enquêtes réalisées à domicile, nous avons identifié 58 familles dont la situation, notamment financière, ne permettait pas de travailler sur un relogement. Pour ces familles, la difficulté principale portait sur un endettement locatif supérieur à 7622 euros. Les ménages dont l'endettement était moins élevé étaient suivis par le travailleur social de l'OPHLM. L'évaluation de ces situations nous a permis de constater qu'à ces difficultés financières en étaient associées d'autres, concernant la famille, la santé, l'emploi. Pour mener à bien notre mission d'accompagnement des familles fragilisées, nous avons sollicité auprès du FSL le financement d'un poste de travailleur social supplémentaire.

Nous avons enregistré 43 demandes de décohabitation nécessitant des recherches supplémentaires : 5 F1, 13 F2, 19 F3, 6 F4. En ce qui concerne

la localisation, la quasi-totalité des ménages a exprimé le souhait d'être relogée sur La Courneuve, et 87% d'entre eux souhaitaient quitter les 4000.

Les besoins en relogement des 335 locataires rencontrés



Cette opération ambitieuse sur le plan social, a donné une réelle chance à tous, de retrouver un parcours locatif grâce à la mise en place de moyens humains et financiers exceptionnels de la part de tous les acteurs.

PARTENAIRES ET RELOGEMENTS

Pour atteindre les objectifs fixés par la mission, il était nécessaire de travailler à la mobilisation de l'ensemble des partenaires intervenant sur cette opération : bailleurs, acteurs sociaux, partenaires institutionnels. Un groupe de travail composé du GPV, du service municipal du logement, de l'OPHLM, de la Caf, du service social, de l'équipe du Pact Arim 93 s'est réuni tous les mois et a permis de faire le point sur l'avancée des relogements, soulever les points de blocage et proposer des solutions. Des réunions complémentaires ont permis d'aborder des questions spécifiques : les procédures contentieuses, la mobilisation des grands logements, la gestion des refus, les problématiques sociales ...

Au total, le Pact Arim 93 a accompagné 385 familles vers une solution de relogement en quarante mois : 340 locataires en titre et 32 décohabitants, 11 hébergés, 2 occupants sans titre. Sa mission s'est achevée en décembre 2003. Les familles en difficulté ont bénéficié d'un accompagnement de proximité ; Les travailleurs sociaux ont pu mobiliser des aides de droit commun (FSL accès, prêt Caf, aide du CCAS ...) et des aides dérogatoires : FSL renouvellement urbain pour les dettes de loyer élevées. Les travailleurs sociaux ont ainsi accompagné les familles dans une démarche de stabilisation de leur situation : reprise du paiement du loyer courant, situation administrative à jour ...

La contribution des bailleurs a été essentielle, les relogements se sont ainsi répartis : 248 pour l'OPHLM, trente pour le contingent préfectoral, onze pour le 1% logement, huit sur le contingent municipal, quatre relogements en province, cinq accessions à la propriété, quinze solutions personnelles. Globalement, la Mous a permis d'améliorer la situation des familles en attribuant un logement plus adapté à la situation familiale de chacun.



Maire-Christine
Guillet, Cergy-
Pontoise

Olivier Duvernois, GPV de La Courneuve
Jean-Baptiste Depelley, travailleur
social, Pact Arim 93
Marie-Louise Mouket, responsable de
pôle, Pact Arim 93

LES MOUS RELOGEMENT MISSIONS EXTERNALISÉES OU INTERNES

Une mission à Cergy-Pontoise

*La mission menée par le
Pact Arim 93 pour le site
de la Croix Petit confirme
la répartition des rôles
indispensables :*

- la mission de relogement
est confiée à un opérateur
et financée par le bailleur*

- un protocole précise
les engagements des
différents acteurs : Ville,
État, bailleur.*

- la mission
d'accompagnement social
est assumée par la Ville
avec un partenariat
actif du service social
départemental et de
la Caisse d'allocations
familiales*

- la coordination et
l'animation sont assurées
par un opérateur.*

*Cette table ronde a mis en évidence les spécificités de
chaque opération. De ces contextes spécifiques découlent
des stratégies et des choix différents en fonction des
maîtres d'ouvrages, des difficultés rencontrées, de la
taille de l'opération ...*

Si dans certains cas, il est préférable d'externaliser les missions de relogement et d'accompagnement social (situations conflictuelles, contexte difficile ...), dans d'autres, le bailleur pourra les conduire en interne de manière tout à fait satisfaisante. Dans tous les cas, il est important que les partenaires positionnés puissent s'engager dans une dynamique de projet en intégrant l'ensemble des contraintes sociales, économiques, politiques liées à l'opération, et ce à court, moyen et long terme. En corrélation avec les nouvelles formes partenariales mises en place, les résultats obtenus pourront alors s'inscrire dans la durée.

Les participants ont également insisté sur trois éléments clés :

Le maître d'ouvrage doit avoir précisé dans le cahier des charges les missions de chacun : missions de relogement, missions de suivi social, missions de coordination.

Tout au long de l'opération, le maître d'ouvrage doit assurer le contrôle de l'avancée et de la qualité des relogements.

L'opérateur doit pouvoir jouer son rôle de tiers dans l'intérêt des familles.

LES MOUS RELOGEMENT LA GESTION

En s'appuyant sur l'exemple de la Mous relogement de Ravel et Presov, les participants ont débattu autour des axes de la méthodologie employée.





*Laurence Lefebvre,
chef de projet,
Pact Arim 93*

DES RELOGEMENTS

*Olivier Mauffrey, GPV de La Courneuve
Olivier Fadat, chargé de relogement, Pact Arim 93
Resky Hachour, OPHLM de La Courneuve*

La mission de relogement implique une connaissance précise de chaque dossier : composition familiale, situation administrative, situation professionnelle et budgétaire ... Un traitement individualisé en fonction des souhaits de relogement de chacun est indispensable. Les enquêtes à domicile et les permanences sur site permettent la prise en compte des particularités et des besoins de chaque ménage. Chaque relogement est spécifique et doit être traité de manière particulière. La recherche de partenaires spécialisés, en fonction des problématiques rencontrées, peut contribuer à la mise œuvre de solutions adaptées : relogement des familles polygames, accompagnement des familles d'origine culturelle différente ...

La communication avec les habitants est essentielle et pour la favoriser, il est important de capitaliser les compétences des différents acteurs présents sur le territoire : relais institutionnels, associatifs, habitants relais ... Il est important de pouvoir échanger avec tous les locataires sur le sens de l'opération : difficultés de quitter un quartier, ses habitudes, mais aussi perspective de pouvoir intégrer un logement décent, un immeuble plus tranquille ...

Au cours des missions de relogement, des points de blocage peuvent survenir. La mise en place de groupe de travail associant les différents partenaires doit faciliter la recherche de solutions adaptées. Dans tous les cas, il est important que l'ensemble des intervenants soit au même niveau d'information et ce tout au long de l'opération, le manque d'information pouvant constituer à lui seul un point de blocage ou un temps de réaction inadapté.

*L'ensemble du dispositif
Mous relogement doit "tirer
les familles vers le haut"
et participer à la lutte
contre l'exclusion. Il faut
accompagner les familles
pour qu'elles puissent
prendre conscience qu'un
nouveau départ est possible
et qu'elles ne sont pas
seules pour l'impulser.*



*Olivier Fadat,
chargé de relogement,
Pact Arim 93*

Laurence Lefebvre, chef de
projet, Pact Arim 93
Anne Divaret, travailleur
social, Pact Arim 93
Valérie Bejic, travailleur
social, DPHLM La Courneuve

LES MOUS RELOGEMENT DROIT COMMUN ET/OU MOYENS

Compte tenu des difficultés rencontrées et des moyens devant être mis en œuvre, cette question concernant la mobilisation de moyens exceptionnels, a fait l'objet de nombreux débats tout au long de l'opération. L'équipe a cherché, en mobilisant le réseau de partenaires et en sollicitant les dispositifs existants, à inscrire les familles dans le droit commun.

*Le bâtiment Présov
à La Courneuve,
peu avant la
démolition*



EXCEPTIONNELS

Les enquêtes réalisées à domicile et la constitution des demandes de logement ont contribué à positionner l'ensemble des locataires dans une situation de droit commun : demande de logement identique, circuit de demande habituel, constitution des dossiers traditionnelle ... L'accompagnement des familles fragilisées (familles monoparentales, familles endettées ...) a aussi eu pour objectif de les ramener dans une démarche de droit commun avec pour perspective le retour à l'autonomie.

Il est important, après avoir pris la mesure des besoins de chacun, de mobiliser le droit commun sur la base d'un travail en réseau. Les dispositifs existent (FSL, résidence sociale, accompagnement social lié au logement ...), mais il faut réussir à amener des acteurs ayant des positionnements différents à travailler ensemble. Toutefois, des difficultés particulières (endettement important, relogement de familles polygames ...) peuvent nécessiter la mise en place de moyens exceptionnels. La Mous Ravel Presov a nécessité la mise en place du FSL renouvellement urbain, avec un engagement important sur le plan financier, mais aussi la mobilisation de tous pour la recherche des grands logements.

La mise en place de moyens dérogatoires interroge la volonté politique des différents acteurs, elle pose aussi la question des limites de chacun.

Arnaud Cursente, délégué de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (Anru) a tenu à rassurer les travailleurs sociaux sur la prise en compte par les services de l'État des besoins en moyens humains découlant de ces opérations. L'analyse de ces opérations interroge sur les moyens mis en œuvre en amont pour éviter la dégradation du patrimoine et de son occupation.

La Mous représente un moment exceptionnel et privilégié pour un nouveau départ. Il ne peut pas se faire sans un portage politique fort. Le tissage d'un réseau partenarial contribue, vu le contexte particulier de chaque opération, à son bon fonctionnement et à sa continuité.



*54-56, avenue du
président Wilson
93104 Montreuil cédex
Tél. : 01 49 88 46 80
Fax : 01 49 88 46 90
www.pactarim.com*

P A C T
A R I M

93

