



LES MÉNAGES RELOGÉS

PROFIL ET MESURE DE LA SATISFACTION

COMMANDE DE LA VILLE DE BLOIS

DIRECTION DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
(SERVICE PROJET DE RÉNOVATION URBAINE ET SERVICE POLITIQUE DE LA VILLE, ESPACE DU PROJET ET DE LA CITOYENNETÉ)



MARS 2013

CONTEXTE ET MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre de la convention du **Projet de Rénovation Urbaine** signée entre la Ville de Blois, l'ANRU et ses partenaires, le **service Projet de Rénovation Urbaine** et le **service Politique de la Ville** sont en charge de la coordination du suivi des opérations de relogement et de l'accompagnement des personnes concernées.

Depuis 2001, environ 700 familles ont été relogées. Près de 1 400 logements ont été démolis. Il reste à démolir le bâtiment O TDLH rue Maryse Bastié et le porche du bâtiment K Jacques Gabriel place Mirabeau soit une centaine de logements.

Le service Politique de la Ville de Blois, nommé **Espace du Projet et de la Citoyenneté (EPC)** effectue un suivi des relogements en coordonnant les comités techniques relogement.

Les **bailleurs sociaux** fournissent des fichiers concernant l'ensemble des ménages qu'ils ont relogé (633 familles). En parallèle, une **enquête de satisfaction** est réalisée par l'EPC après chaque vague de relogement. Elle a permis la constitution d'un fichier de 352 ménages.

En 2008, l'analyse des données à **mi-projet** avait donné lieu à un premier document. La ville de Blois a confié à l'Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher le soin d'opérer une **nouvelle exploitation**, qui vient clôturer **10 ans de relogement**, dans le cadre de la convention initiale : **profil statistique issu des fichiers des bailleurs sociaux et réponses aux enquêtes de satisfactions** menées par l'EPC.

Sommaire

CONTEXTE ET MÉTHODOLOGIE

1

ANALYSE QUANTITATIVE

2

ENQUÊTE DE SATISFACTION AUPRÈS DES RELOGÉS

46

ANALYSE QUANTITATIVE

Cette analyse repose sur les données statistiques collectées par l'Espace du Projet et de la Citoyenneté auprès des bailleurs sociaux. Ces données se rapportent à la situation au moment du relogement.

La cartographie est basée sur le fichier de l'Espace du Projet et de la Citoyenneté qui rassemble l'ensemble des ménages présents dans les bâtiments à la date d'arrêt de démolir (716 ménages entre fin 2001 et 2013).

L'exploitation statistique (graphs et tableaux) porte sur un échantillon plus restreint : 633 ménages suivis dans les fichiers des bailleurs. Les ménages concernés par des événements tels que décès, incarcération, expulsions, partis sans laisser d'adresse... ne sont pas suivis dans le fichier des bailleurs.

Pour précision, sur les 1 500 logements à démolir, seuls 1 182 logements le seront dans le cadre de la convention ANRU, soit 631 des 716 logements habités.

Sommaire 3

Données de cadrage

- > 716 ménages à reloger
- > Localisation des bâtiments démolis

Portrait statistique des ménages relogés 5

- > Un ménage sur trois présent dans son logement depuis au moins 10 ans
- > Une proportion élevée de familles avec enfant, notamment monoparentales
- > Des ménages en moyenne plus grands que sur l'ensemble de la ville
- > Situation au regard de l'emploi : une proportion importante de ménages en situation difficile

Le relogement 9

- > 86 % des ménages relogés dans le parc locatif social
- > Les familles relogées dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU)
- > Près de 2 ménages sur 3 relogés dans la ZUS

Les caractéristiques du nouveau logement 12

- > Des logements proposés de même typologie ou plus grands
- > Une majorité de logements collectifs conventionnés depuis plus de 5 ans
- > Le relogement dans le neuf
- > Des loyers nettement supérieurs à ceux du parc d'origine mais un taux d'effort stable
- > Rappel du règlement ANRU concernant la prise en compte du reste à charge

Cartographie par bailleur 18

- > SA Jacques Gabriel
- > Terres de Loire Habitat
- > SA Loir-et-Cher Logement

Données de cadrage

716 ménages à reloger

BÂTIMENT	DATE ARRÊTÉ DE DÉMOLIR	NB DE LOGEMENTS	NB DE LOGEMENTS HABITÉS	BAILLEUR	ADRESSE	OPÉRATION	TAUX DE VACANCE AVANT DÉMOLITION
B10	12/12/01	318	21	SA. Jacques Gabriel	Place Surcouf	Démoli	73 %
B10'	12/12/01		16	SA. Jacques Gabriel	2 à 4 bis rue Jean Bart	Démoli	
H8	15/05/02		9	SA. Jacques Gabriel	35 place de Grasse	Démoli	
B9	30/09/02		39	SA. Jacques Gabriel	6 au 22 place de Grasse	Démoli	
Tour T4	11/01/07	50	0	SA. Jacques Gabriel	3 rue Alain Gerbault	Démoli	100 %
Tour T3	(bureaux)	50	0	SA. Jacques Gabriel	5 rue Alain Gerbault	Syndicats Démoli	100 %
Tour M	16/07/04	67	0	SA. Jacques Gabriel	48 rue Lewes	Démoli	100 %
L5	13/09/05	43	26	SA. Jacques Gabriel	18 au 22 rue Alain Gerbault	Démoli	40 %
A	13/09/05	50	17	SA. Jacques Gabriel	36 au 46 rue Lewes	Démoli	66 %
A	28/07/08	52	37	SA. Jacques Gabriel	22 au 34 rue Lewes	Démoli	29 %
L	28/07/08	70	43	SA. Jacques Gabriel	3 au 15 place Mirabeau	Démoli	39 %
O	13/03/09	16	11	SA. Jacques Gabriel	27 et 29 place Jules Ferry	Démoli	31 %
J	13/03/09	73	29	SA. Jacques Gabriel	4 au 18 place Kennedy	Démoli	60 %
I	13/03/09	53	25	SA. Jacques Gabriel	2 place Kennedy	Démoli	53 %
N	13/03/09	49	36	SA. Jacques Gabriel	31 au 41 rue Jules Ferry	Démoli	27 %
K	03/09/12	19	15	SA. Jacques Gabriel	24 au 30 place Mirabeau	En cours	21 %
CE mitoyenne*		24	15	SA. Jacques Gabriel	24 au 30 place Mirabeau		38 %
SA. Jacques Gabriel		884	339			(- 50 bureaux)	62 %
B11a	16/07/04	126	8	Terres de Loire Habitat	8 au 16 rue Alain Gerbault	Démoli	69 %
CE mitoyenne*			3	Terres de Loire Habitat	6 rue Alain Gerbault		
B11b	16/07/04		28	Terres de Loire Habitat	23 au 31 rue Roland Garros	Démoli	
B8	03/10/07		9	Terres de Loire Habitat	15 rue Dumont D'Urville	Démoli	
B8	13/09/05	66	29	Terres de Loire Habitat	1 au 13 rue Dumont D'Urville	Démoli	56 %
B6	05/02/07	9	8	Terres de Loire Habitat	14 rue Christophe Colomb	Démoli	11 %
I	13/02/08	90	50	Terres de Loire Habitat	10 au 26 rue Jean Perrin	Démoli	44 %
G	15/04/08	112	50	Terres de Loire Habitat	1 au 23 place du Dr. Roux	Démoli	55 %
O	10/03/10	80	51	Terres de Loire Habitat	2 au 20 rue Maryse Bastié	En attente de démolition	36 %
Terres de Loire Habitat		492	230				53 %
L3	18/04/03	70	42	SA. Loir-et-Cher Logement	27 au 33 place de Grasse	Démoli	40 %
B13	20/09/05	14	14	SA. Loir-et-Cher Logement	1/3 rue Jean Bart	Démoli	0 %
CE mitoyenne*		8	8	SA. Loir-et-Cher Logement	14 place Duquesne		0 %
B14	20/09/05	24	23	SA. Loir-et-Cher Logement	30 au 34 rue Roland Garros	Démoli	4 %
CE mitoyenne*		11	8	SA. Loir-et-Cher Logement	28 rue Roland Garros		27 %
U1C	20/09/05	20	19	SA. Loir-et-Cher Logement	2/4 rue Leverrier	Démoli	5 %
CE mitoyenne*		8	7	SA. Loir-et-Cher Logement	92 avenue de France		13 %
E	04/03/08	8	8	SA. Loir-et-Cher Logement	48 avenue de France	Démoli	0 %
CE mitoyenne*		8	6	SA. Loir-et-Cher Logement	46 avenue de France		25 %
E'	04/03/08	12	8	SA. Loir-et-Cher Logement	13 rue Becquerel	Démoli	33 %
CE mitoyenne*		7	4	SA. Loir-et-Cher Logement	11 rue Becquerel		43 %
SA. Loir-et-Cher Logement		190	147				23 %
Ensemble		1 566	716				54 %
Dont démolis (hors CE mitoyenne*)		1 500	665				56 %

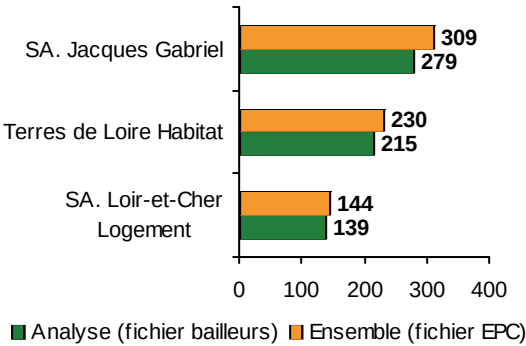
> Les bâtiments concernés par un arrêté de démolir avaient un taux de vacance très élevé pour la plupart (trois immeubles étaient vides).

> Le taux global de vacance des bâtiments concernés par la démolition (hors immeuble de bureaux) s'élevait à 54 %.

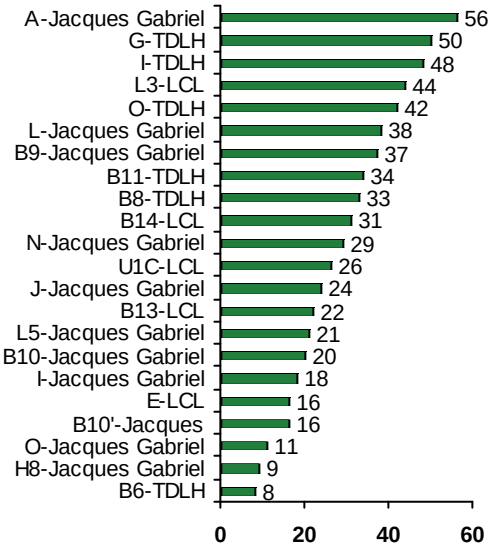
Pour précision, les bâtiments B10, B10', H8 et B9 de la SA Jacques Gabriel ont été démolis dans le cadre du contrat de ville (hors ANRU).

*CE mitoyenne : cage d'escalier mitoyenne

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS PAR BAILLEUR D'ORIGINE

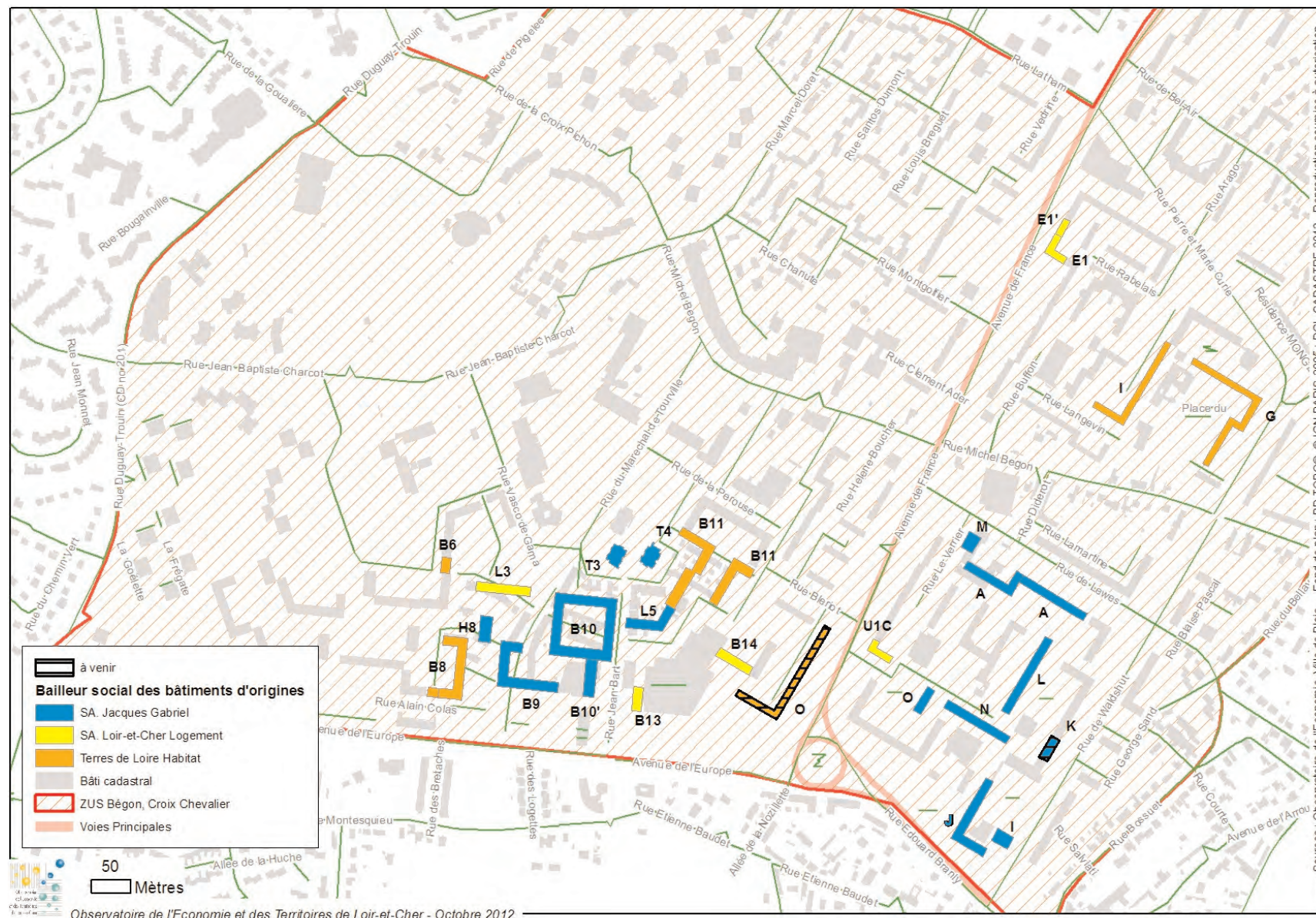


RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS PAR BÂTIMENT D'ORIGINE



Données de cadrage

Localisation des bâtiments démolis

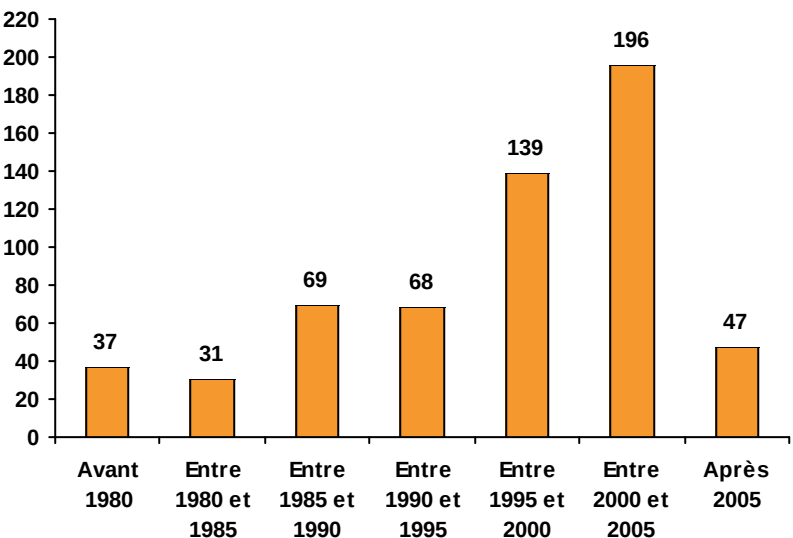


Démolition de la tour rue Alain Gerbault

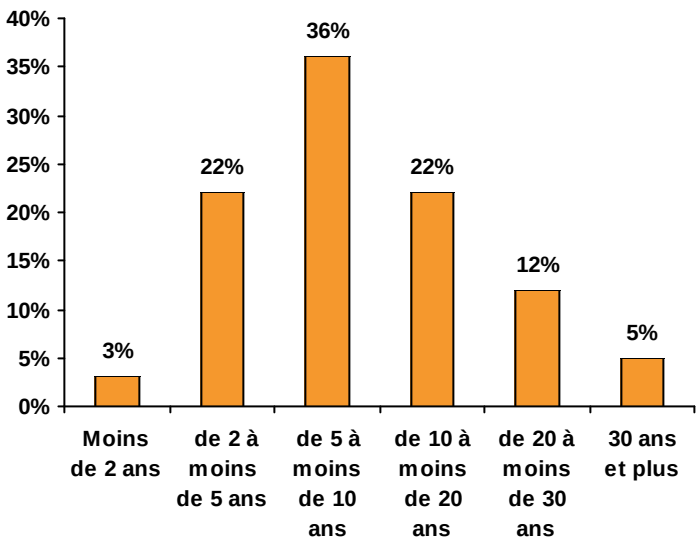
Portrait statistique des ménages relogés

Un ménage sur trois présent dans son logement depuis au moins 10 ans

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LA DATE D'ENTRÉE
DANS LEUR LOGEMENT D'ORIGINE



RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LA DURÉE
D'HABITATION DANS LEUR ANCIEN LOGEMENT (EN %)



* La durée d'habitation correspond à la période s'écoulant entre la date d'entrée dans le logement et celle de la sortie (remise des clefs ou fin de location).

PART DES MÉNAGES PRÉSENTS DEPUIS PLUS
DE 20 ANS DANS LEUR LOGEMENT
SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE

Bâtiment d'origine	Nombre de ménages pour 10
E-LCL	4,7
O-Jacques Gabriel	3,8
O-TDLH	3,2
I-TDLH	3,1
B6-TDLH	2,9
L-Jacques Gabriel	2,8
B10-Jacques Gabriel	2,5
N-Jacques Gabriel	2,4
B8-TDLH	2,0
U1C-LCL	2,0
G-TDLH	1,8
B13-LCL	1,5
J-Jacques Gabriel	1,4
A-Jacques Gabriel	1,3
B10-Jacques Gabriel	1,3
I-Jacques Gabriel	1,3
L5-Jacques Gabriel	1,0
B14-LCL	0,7
L3-LCL	0,5
B9-Jacques Gabriel	0,3
B11-TDLH	0,0
H8-Jacques Gabriel	0,0
Ensemble	1,7

> METHODOLOGIE

L'analyse des durées d'habitation du logement est réalisée sur les 587 ménages pour lesquels on dispose à la fois de la date d'entrée* dans le logement et de la date de sortie (fin de location ou remise des clefs) soit 93 % des foyers relogés.

*Lorsque le bailleur indiquait seulement l'année d'entrée dans le logement d'origine, nous avons arbitrairement daté l'évènement au 30 juin.

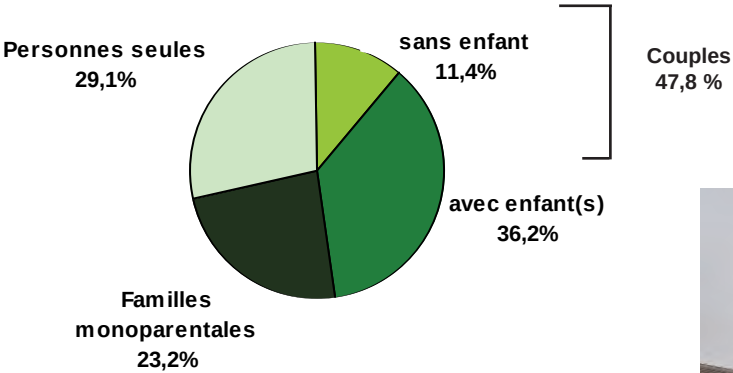
> Quatre ménages sur dix habitaient dans leur logement depuis au moins 10 ans (1 sur 6 depuis plus de 20 ans).
> Pour l'ensemble des ménages relogés, la durée d'habitation moyenne avoisine les 11 ans et 3 mois*.

> Les nouveaux venus étaient peu nombreux dans les immeubles démolis.

Portrait statistique des ménages relogés

Une proportion élevée de familles avec enfant, notamment monoparentales

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LA COMPOSITION FAMILIALE (EN %)



Analyse réalisée sur 629 ménages.



Rue Belin, construction de Loir-et-Cher Logement.

PART DES FAMILLES MONOPARENTALES
PARMI LES MÉNAGES RELOGÉS
SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE

Bâtiment d'origine	Nombre de ménages pour 10
L-Jacques Gabriel	5,5
J-Jacques Gabriel	5,4
B13-LCL	3,6
A-Jacques Gabriel	2,9
B9-Jacques Gabriel	2,8
N-Jacques Gabriel	2,8
B11-TDLH	2,6
B10'-Jacques Gabriel	2,5
L5-Jacques Gabriel	2,4
L3-LCL	2,3
B14-LCL	2,3
H8-Jacques Gabriel	2,2
B10-Jacques Gabriel	2,1
U1C-LCL	2,0
E-LCL	1,9
O-Jacques Gabriel	1,8
G-TDLH	1,6
B8-TDLH	1,5
B6-TDLH	1,3
I-Jacques Gabriel	1,1
O-TDLH	0,7
I-TDLH	0,0
Ensemble	2,3

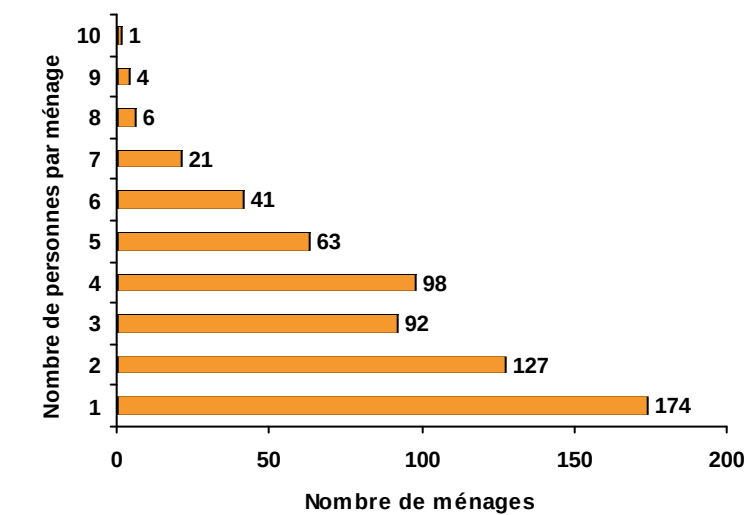
> Les foyers monoparentaux sont au nombre de 146. Ils représentent un peu moins d'un quart des ménages relogés (10 % pour les ménages de la ville de Blois au recensement 2009 de l'Insee), mais 39 % de ceux ayant au moins un enfant.
> Leur présence est particulièrement marquée dans les bâtiments L, J et B13.

> Trois ménages sur 10 sont constitués d'une personne seule (47 % sur Blois).
> 48 % vivent en couple.

Portrait statistique des ménages relogés

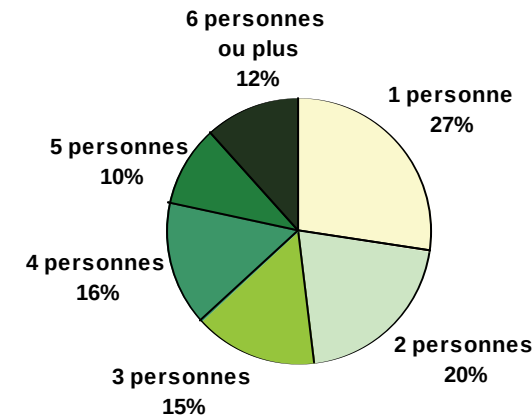
Des ménages en moyenne plus grands que sur l'ensemble de la ville

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LE NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE



Analyse réalisée sur 627 ménages

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LE NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE (EN %)



Rue Jean Bart, construction de J. Gabriel

PART DES MÉNAGES DE 6 PERSONNES OU PLUS SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE

Bâtiment d'origine	Nombre de ménages pour 10
B6-TDLH	3,8
B10'-Jacques Gabriel	2,5
L3-LCL	2,5
B13-LCL	2,3
L-Jacques Gabriel	2,1
B8-TDLH	1,8
L5-Jacques Gabriel	1,4
G-TDLH	1,4
A-Jacques Gabriel	1,3
J-Jacques Gabriel	1,3
B14-LCL	1,0
O-TDLH	1,0
B11-TDLH	0,9
B9-Jacques Gabriel	0,6
I-TDLH	0,4
U1C-LCL	0,4
N-Jacques Gabriel	0,3
B10-Jacques Gabriel	0,0
E-LCL	0,0
H8-Jacques Gabriel	0,0
I-Jacques Gabriel	0,0
O-Jacques Gabriel	0,0
Ensemble	1,2

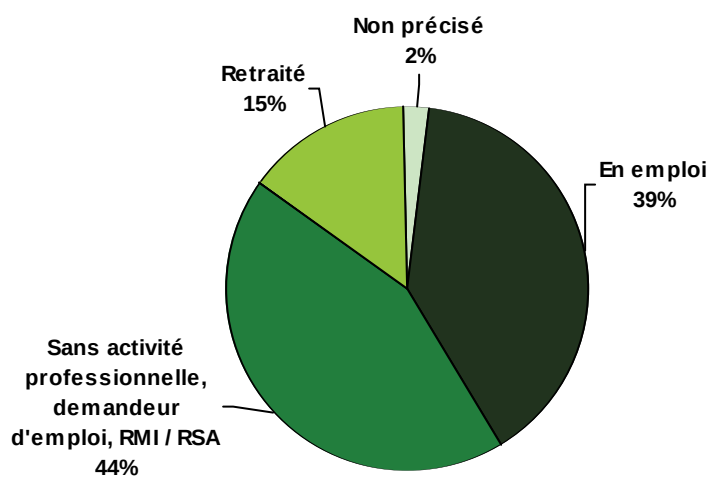
> Le nombre moyen de personnes par foyer est nettement supérieur à la moyenne de la ville (3,0 contre 2,0).
> La part des grands ménages (6 personnes ou plus) est relativement élevée (12 % contre 7,7 % à Blois au recensement 2009).

> Cette proportion apparaît nettement supérieure pour les ménages originaires de 6 bâtiments comportant de grands logements : B6 (près de 4 ménages sur 10) ; B10' et L3 (un quart), B13, L et B8 (environ 2 sur 10).

Portrait statistique des ménages relogés

Situation au regard de l'emploi : une proportion importante de ménages en situation difficile

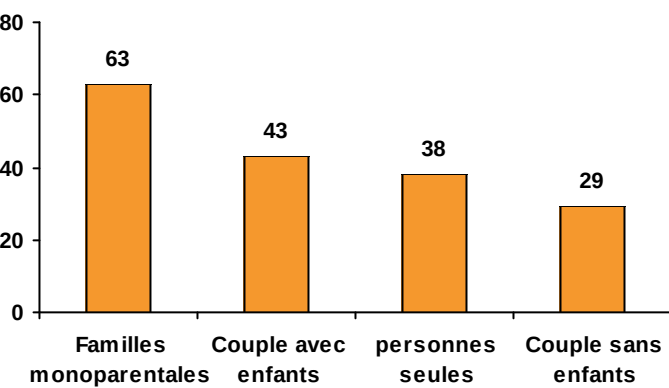
RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LA SITUATION DU CHEF DE FAMILLE AU REGARD DE L'EMPLOI (EN %)



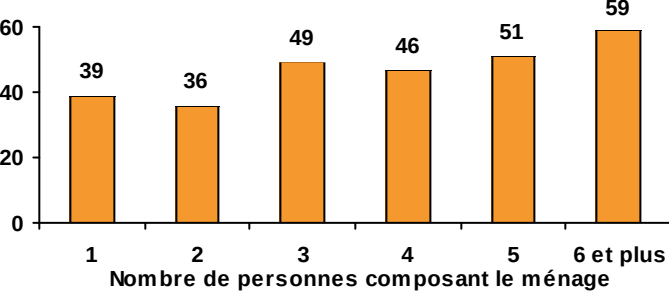
> Au regard de l'emploi :

- 39 % des chefs de ménages sont en emploi
- 44 % sont en situation plus difficile (sans activité professionnelle, demandeur d'emploi, RMI / RSA). Cette proportion est beaucoup plus élevée encore pour les familles monoparentales (63 %) ou pour les ménages composés de 6 personnes ou plus (59 %).

PART DES MÉNAGES EN SITUATION DIFFICILE* AU REGARD DE L'EMPLOI SELON LA COMPOSITION FAMILIALE (EN %)



PART DES MÉNAGES EN SITUATION DIFFICILE* AU REGARD DE L'EMPLOI SELON LE NOMBRE DE PERSONNES DANS LE MÉNAGE (EN %)



> Les écarts entre les bâtiments d'origine sont importants. L3, B9, I-Jacques Gabriel, H8, L et B13 présentent une proportion de ménages en situation difficile au regard de l'emploi nettement plus importante que l'ensemble des relogés.

PART DES MÉNAGES EN SITUATION DIFFICILE* AU REGARD DE L'EMPLOI SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE

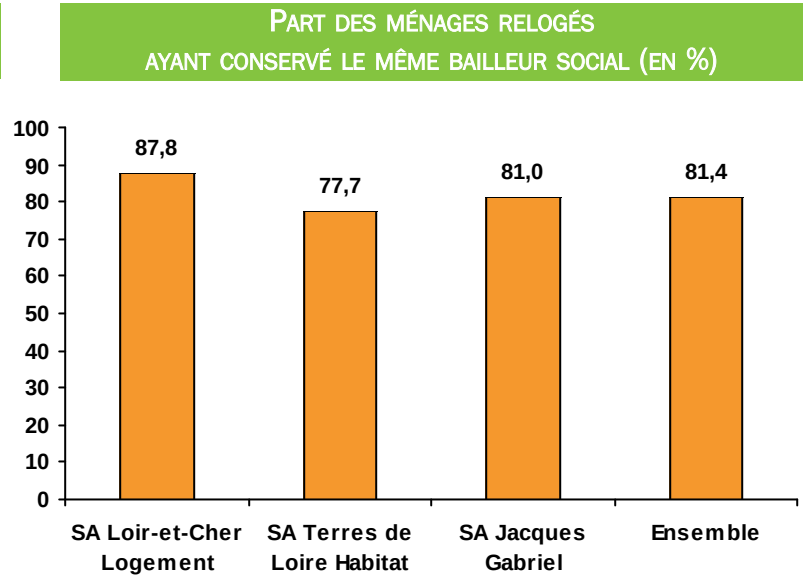
Bâtiment d'origine	Nombre de ménages pour 10
L3-LCL	6,8
B9-Jacques Gabriel	6,6
I-Jacques Gabriel	5,6
H8-Jacques Gabriel	5,6
L-Jacques Gabriel	5,5
B13-LCL	5,5
L5-Jacques Gabriel	5,2
N-Jacques Gabriel	5,0
A-Jacques Gabriel	4,8
B8-TDLH	4,5
O-Jacques Gabriel	4,5
B14-LCL	4,5
B10-Jacques Gabriel	4,2
B10'-Jacques Gabriel	4,0
G-TDLH	3,8
B11-TDLH	3,5
J-Jacques Gabriel	3,5
I-TDLH	3,3
O-TDLH	2,9
E-LCL	2,7
B6-TDLH	2,5
U1C-LCL	1,6
Ensemble	4,4

* sans activité professionnelle, demandeur d'emploi, RMI/RSA

Le relogement

86 % des ménages relogés dans le parc locatif social

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA NATURE DU LOGEMENT DE DESTINATION		
	Nombre de ménages	Poids en %
Parc locatif social	547	86%
dont SA Loir-et-Cher Logement	131	21%
SA Jacques Gabriel	230	36%
TDLH (ex-OPAC)	172	27%
Immobilier Val de Loire	13	2%
Autre bailleur	1	0%
Hors parc locatif social	86	14%
Ensemble	633	100%

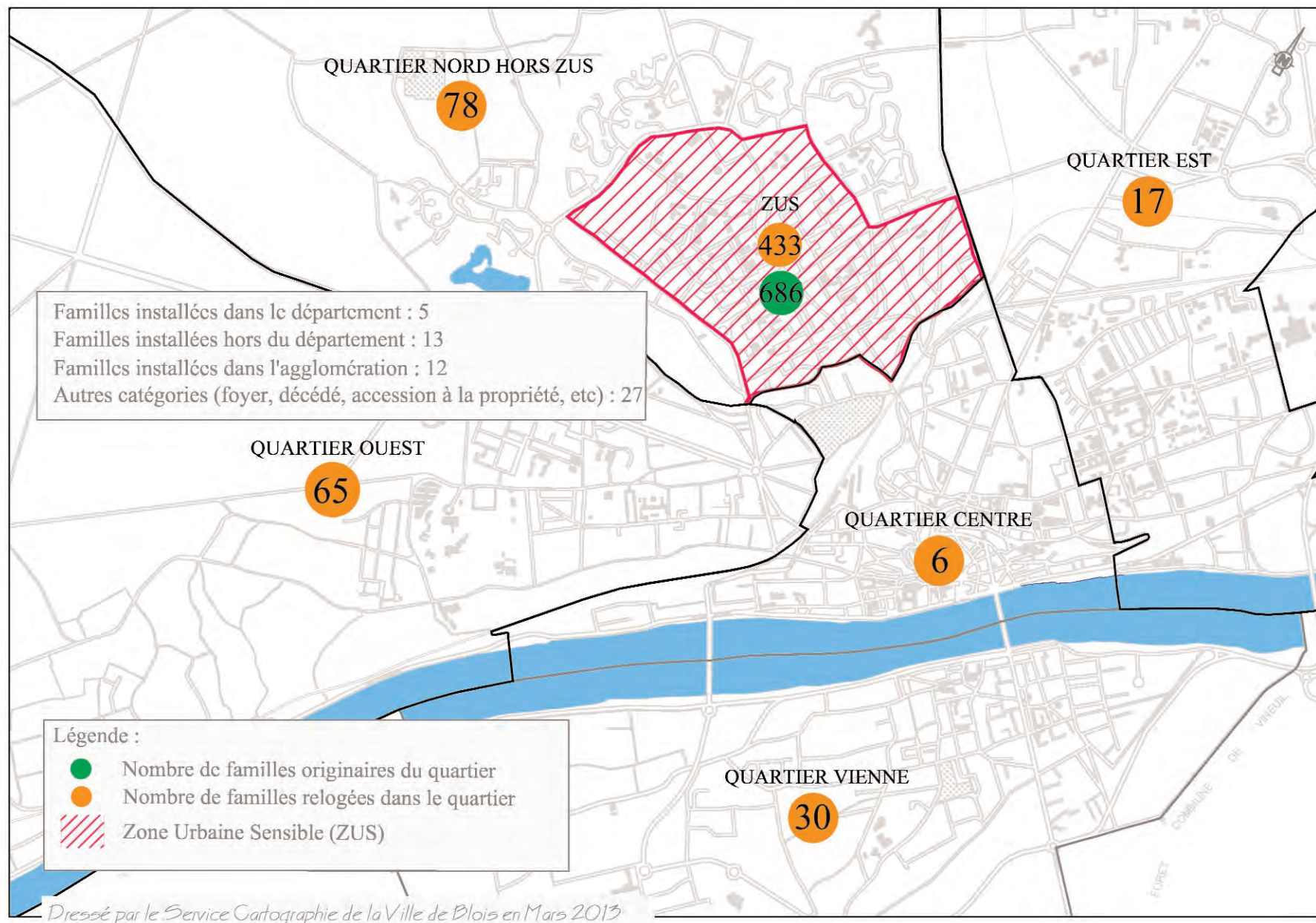


Démolition de la tour Kennedy J. Gabriel

> Environ 9 ménages sur 10 ont été relogés dans le parc locatif social.
> 8 ménages sur 10 ont conservé leur bailleur d'origine. Il convient de préciser que les bailleurs étaient en charge du relogement de leurs locataires.

Le relogement

Les familles relogées dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) hors bâtiment K



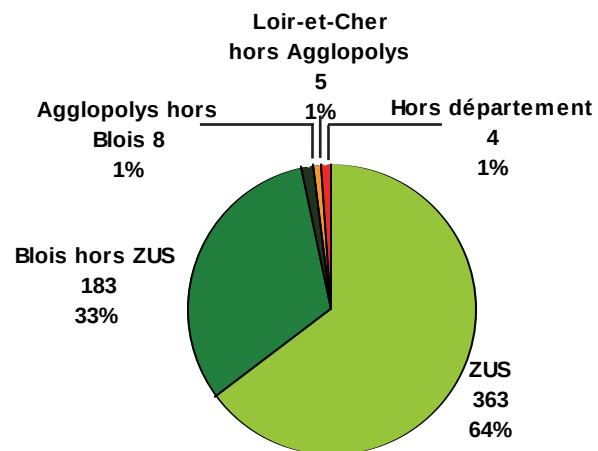
Le relogement

Près de 2 ménages sur 3 relogés dans la ZUS

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LES PRINCIPAUX QUARTIERS DE DESTINATION

	Nombre de ménages	Poids en %
Croix-Chevalier	187	33%
Coty	91	16%
Kennedy	85	15%
Cabochon/Quinière	48	9%
Sarrazines	35	6%
Chavy/Hautes Saules	23	4%
Vienne	19	3%
Cornillettes	9	2%
La Pinçonnière	9	2%
Les Provinces	8	1%

Analyse réalisée sur les 563 ménages pour lesquels le quartier de destination est connu



Rue Maryse Bastié, construction de J. Gabriel

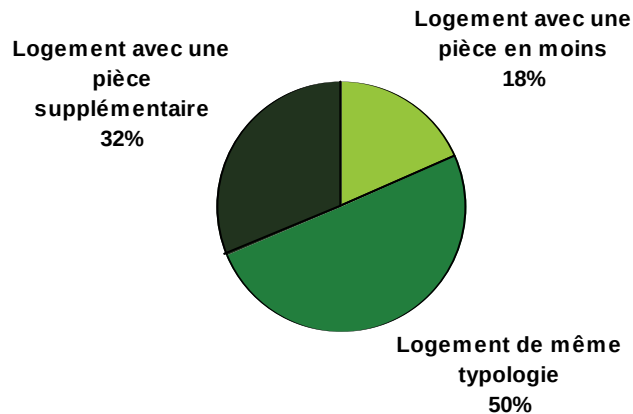
- > Près de 2 ménages sur trois ont été relogés dans la ZUS.
- > Le quartier Croix-Chevalier a accueilli à lui seul un tiers des ménages relogés.
- > A quelques exceptions près, le nouveau domicile n'apparaît pas

très éloigné de celui d'origine (seuls 17 ménages ont été relogés en dehors de Blois). Il semblerait que bon nombre d'habitants ne souhaitent pas quitter la ville car ils sont dépourvus de moyens de déplacement.

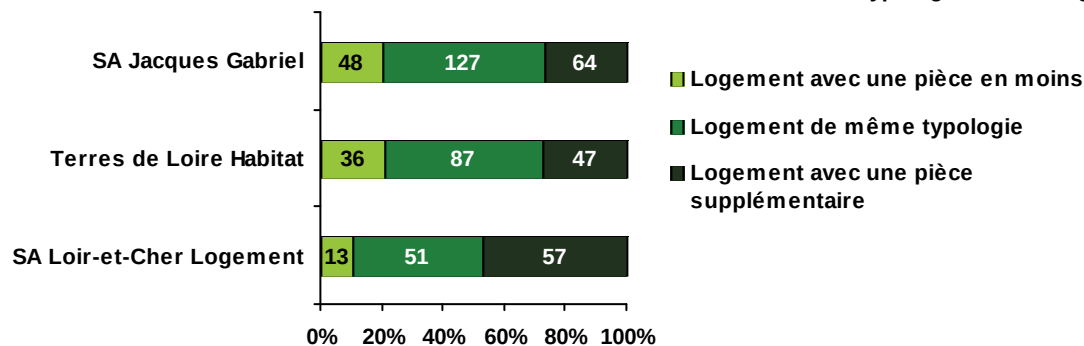
Les caractéristiques du nouveau logement

Des logements proposés de même typologie ou plus grands

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LE DIFFÉRENTIEL DE TYPOLOGIE DU LOGEMENT (EN %)

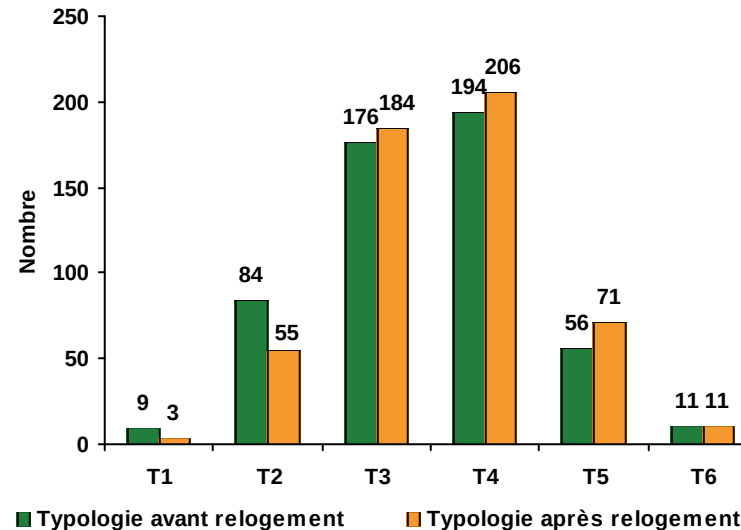


RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS SELON LE DIFFÉRENTIEL DE TYPOLOGIE DU LOGEMENT PAR BAILLEUR D'ORIGINE (EN %)



- > La moitié des ménages ont gardé le même type de logement.
- > Les cas d'agrandissement du logement ont été deux fois plus fréquents que l'inverse.
- > 18 % des ménages ont investi un logement plus petit.

RÉPARTITION COMPARÉE DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE AVANT ET APRÈS RELOGEMENT



- > Notons que le relogement est également l'occasion d'adapter la taille du logement à la nouvelle configuration familiale en tenant compte des ressources des ménages (loi MOLLE).

> Rappel du cadre législatif

La loi MOLLE (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009 s'attache à accroître l'offre de logements disponibles dans le parc HLM en veillant à sa juste occupation.

Certaines dispositions de la loi relatives à la mobilité résidentielle visent à fluidifier le parc social ; il s'agit pour les bailleurs de :

- Libérer les logements sous-occupés,
- Libérer les logements adaptés au handicap lorsqu'ils ne sont pas occupés par des personnes handicapées,
- Organiser la sortie du parc social des locataires en double dépassement des plafonds de ressources durant deux années consécutives.

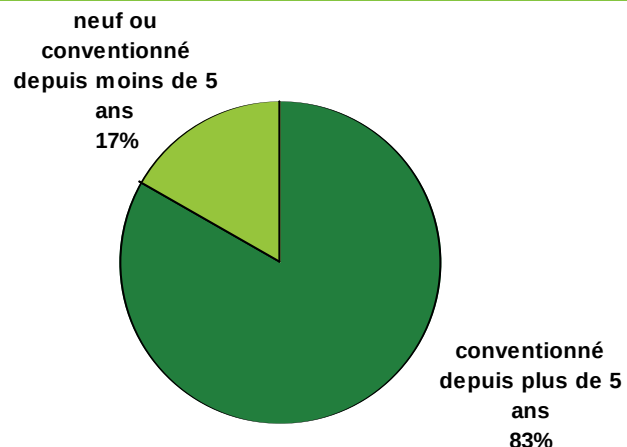
> METHODOLOGIE

L'analyse des différences de typologies de logement est réalisée pour les 533 ménages pour lesquels on dispose à la fois de la typologie de l'ancien et du nouveau logement, soit 84 % des foyers relogés.

Les caractéristiques du nouveau logement

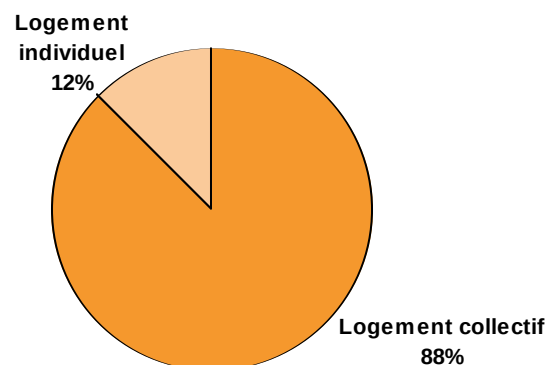
Une majorité de logements collectifs conventionnés depuis plus de 5 ans

RÉPARTITION DES MÉNAGES
SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT DE DESTINATION (EN %)



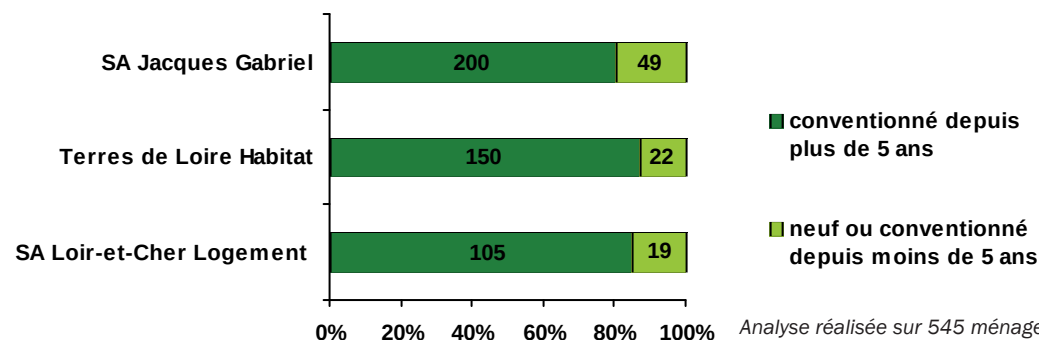
Analyse réalisée sur 545 ménages

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE CARACTÈRE
INDIVIDUEL OU COLLECTIF DU LOGEMENT DE DESTINATION (EN %)



Analyse réalisée sur 551 ménages

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT
DE DESTINATION PAR BAILLEUR D'ORIGINE (EN %)



Analyse réalisée sur 545 ménages

> La majorité des ménages ont été relogés dans un logement conventionné depuis plus de 5 ans, seul un ménage sur 6 s'est vu attribuer un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

> Les fichiers des bailleurs ne contiennent plus d'information sur

la réhabilitation des logements. Sur la période 2001-2007, on sait que 61 % des logements de plus de 5 ans avaient été réhabilités.

> 67 ménages (12 % des répondants) déclarent avoir obtenu un logement individuel dont 5 par accession à la propriété.

> Les travaux de réhabilitation

Les opérations de réhabilitation réalisées sont variables selon les bailleurs.

Elles portent principalement sur des travaux de plomberie (remplacement des équipements sanitaires et de la robinetterie), de mise aux normes électriques des logements, remplacement des menuiseries des fenêtres et des revêtements des sols, remplacement des garde-corps, traitement de l'étanchéité ou amélioration des façades, peinture des parties communes....

Les caractéristiques du nouveau logement

Le relogement dans le neuf

> Rappel du règlement ANRU concernant les ménages à reloger dans le neuf

Objectif : assurer un parcours résidentiel positif aux personnes relogées

Règle : Le règlement général de l'ANRU indique l'obligation de reloger un nombre de ménages issus des bâtiments démolis au moins égal à 50% du nombre de logements financés en PLUS-CD, dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans à la date du relogement.

Assouplissement de la règle : prise en compte également

- des relogements temporaires (double relogement)
- des ménages concernés par les démolitions bénéficiant d'une accession sociale à la propriété sécurisée par le bailleur
- des ménages issus de la ZUS, sous plafond de ressources PLAI, relogés dans le neuf.

Chiffres :

- nombre de PLUS-CD inscrits dans la convention ANRU : 417 logements
- nombre de ménages à reloger dans le neuf ou le conventionné depuis moins de 5 ans : 209 ménages
- décompte au 22/01/2013 : 199 ménages peuvent aujourd'hui être comptabilisés
- relogements restant à effectuer suite aux démolitions : 15 ménages (porche K de Jacques Gabriel)

> Accès aux logements neufs pour les ménages relogés ou issus de la ZUS sous plafond PLAI : des paramètres qui freinent la mobilité

- localisation : de nombreux programmes sont réalisés hors ZUS, alors que la plupart des ménages relogés ou des habitants de la ZUS souhaitent rester sur le quartier (attachement au quartier, réseau familial et social...)

- temporalité : il y a un décalage dans le temps entre les démolitions et les reconstructions. Ainsi, l'essentiel des démolitions a été réalisé entre 2006 et 2011, alors que les programmes neufs ont commencé à être livrés sur 2009, et se réaliseront jusqu'en 2018.

Démolition : date d'OS des démolitions

Reconstruction : date de livraison des logements

2006 : 286 logements

2007 : 136 logements

2008 : 38 logements

2009 : 9 logements

2010 : 432 logements

2011 : 162 logements

2007 : 7 logements

2008 : 63 logements

2009 : 104 logements

2010 : 86 logements

2011 : 201 logements

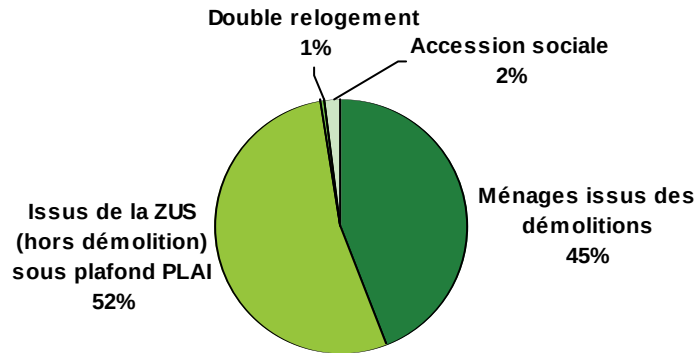
2012 : 181 logements

- montant des loyers : il n'a pas toujours été possible de proposer des logements neufs aux ménages relogés, le niveau de ressources de ces ménages n'étant pas forcément compatible avec le montant de loyer des logements financés en PLUS. Souvent, seuls les logements PLAI (seulement 13 conventionnés dans le PRU de Blois) et PLUS-CD permettent d'offrir un reste-à-charge équivalent, ce qui est moins le cas pour les logements PLUS, pourtant majoritaires dans la convention ANRU de Blois.

Les caractéristiques du nouveau logement

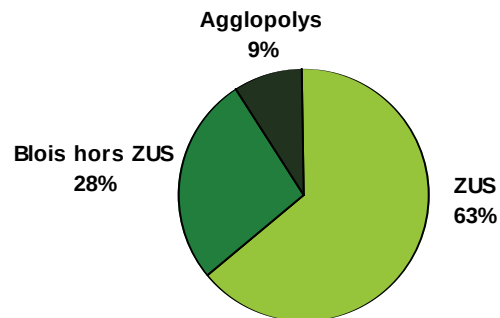
Le relogement dans le neuf

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS DANS LE NEUF OU CONVENTIONNÉ DEPUIS MOINS DE 5 ANS SELON LES CRITÈRES ANRU (EN %)

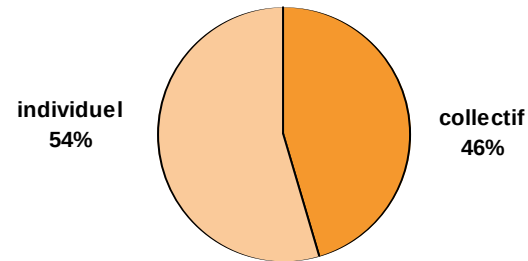


Analyse réalisée sur 191 ménages

RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS DANS LE NEUF OU CONVENTIONNÉ DEPUIS MOINS DE 5 ANS SELON LA LOCALISATION DU NOUVEAU LOGEMENT (EN %)



RÉPARTITION DES MÉNAGES RELOGÉS DANS LE NEUF OU CONVENTIONNÉ DEPUIS MOINS DE 5 ANS SELON LE TYPE DE LOGEMENT DE DESTINATION (EN %)



Carrefour Médicis, construction de J. Gabriel

Les caractéristiques du nouveau logement

Des loyers nettement supérieurs à ceux du parc d'origine mais un taux d'effort stable

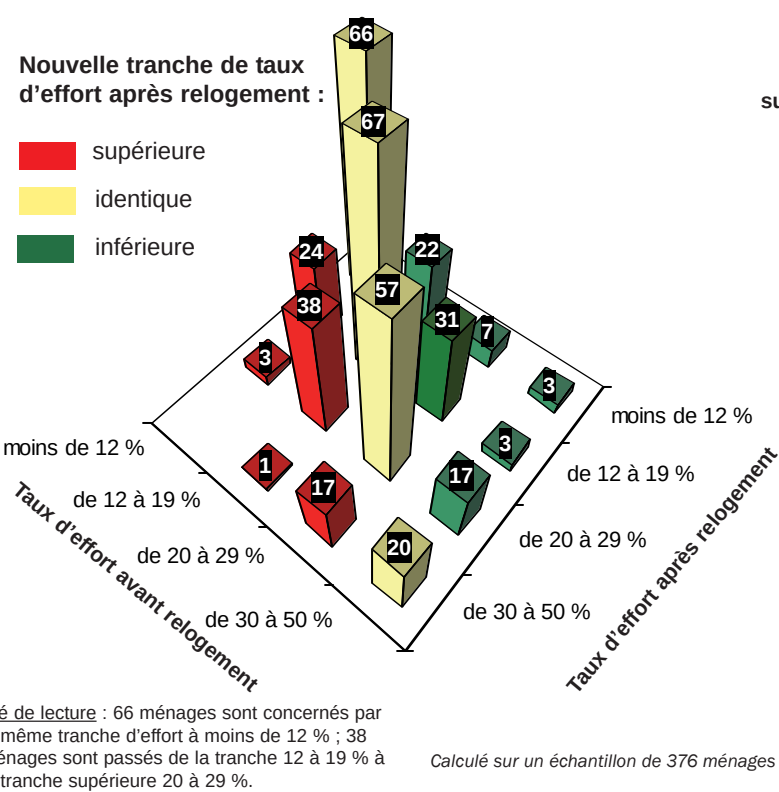
ÉVOLUTION DU LOYER ET DU TAUX D'EFFORT AU COURS DU RELOGEMENT

	LOGEMENT D'ORIGINE	LOGEMENT DESTINATION	DIFFÉRENTIEL	NB DE MÉNAGES (POUR LE CALCUL)
Loyer moyen* hors APL (euros)	318,3	378,1	+ 59,9	517
Montant moyen de l'aide perçue (euros)	167,6	209,9	+ 42,3	460
Montant moyen du reste à charge (euros)	170,43	182,6	+ 12,2	485
Taux d'effort moyen** (en %)	16,0	16,5	0,5 point	373

* Loyer charges comprises.
** Le taux d'effort correspond au montant du loyer et des charges déduction faite de l'APL rapporté au total des ressources du foyer. Il est recalculé ici sur la base des informations transmises : taux d'effort, loyer résiduel, le fichier ne précisant pas le montant des ressources des ménages.

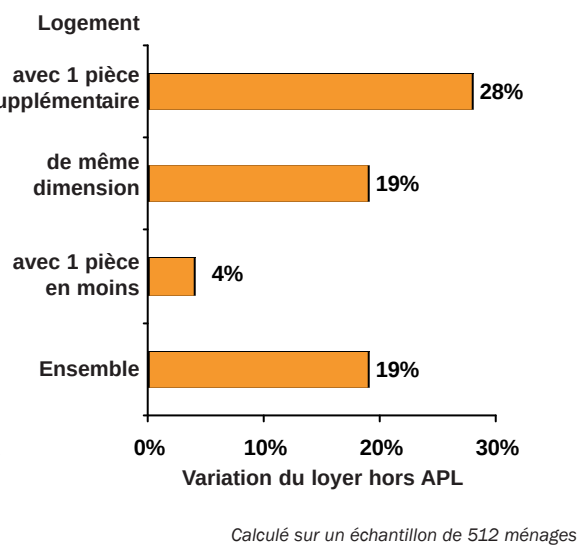
> Hors APL, le loyer moyen constaté dans les bâtiments d'origine s'élevait à 318,30 euros.
> Après relogement, à échantillon égal, il s'élève à 378,10 euros, soit une augmentation moyenne de 59,90 euros par foyer (+ 18,8 %). En toute logique, le loyer progresse davantage lorsque le nouveau logement compte une pièce de plus que celui d'origine.
> Le montant moyen de l'aide personnalisée au logement (APL)

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT CALCULÉ DANS LES LOGEMENTS D'ORIGINE ET DE DESTINATION



semble également avoir progressé à échantillon égal (+ 42,30 euros, + 25,2 %).
> Le taux d'effort moyen est par conséquent quasi stable.
> Au delà de 30 % de taux d'effort, les bailleurs considèrent généralement que la gestion du budget logement d'un ménage est très difficile. Le nombre de foyers concernés est sensiblement identique après relogement.

VARIATION DU LOYER HORS APL SELON LE DIFFÉRENTIEL DE TYPOLOGIE DU LOGEMENT (EN %)



> METHODOLOGIE

L'analyse des différences de loyer est réalisée pour les 517 ménages pour lesquels on dispose à la fois de la connaissance des loyers de l'ancien et du nouveau logement, soit 82 % des ménages relogés. L'étude comparative des taux d'effort est, quant à elle, basée sur 373 ménages (59 % des ménages relogés). Les loyers ainsi que les ressources des ménages sont ceux au moment du relogement.

Les caractéristiques du nouveau logement

Rappel du règlement ANRU concernant la prise en compte du reste à charge

Objectif : favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages

Règle : Le règlement de l'ANRU indique l'obligation d'assurer aux ménages directement concernés par la démolition, des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières dans la recherche permanente d'une mixité sociale sur site et hors site. Il s'agit pour cela :

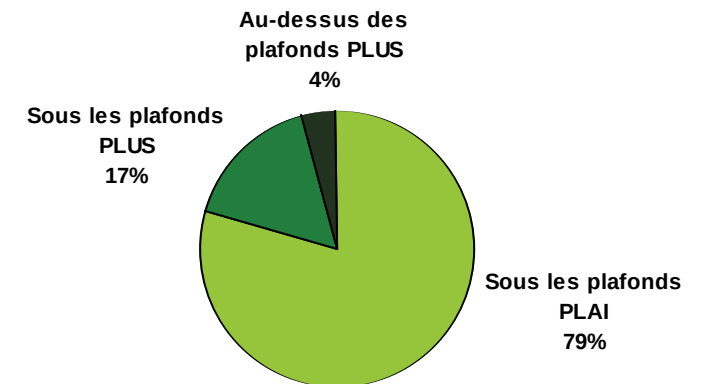
- pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressource PLAI) et pour un logement de surface égale, d'offrir un reste à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) constant ;

- pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS ;

- pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources.

(applicable aux opérations dont les DAS ont été prises après le 3 avril 2007)

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LES PLAFONDS PLAİ ET PLUS (EN %)

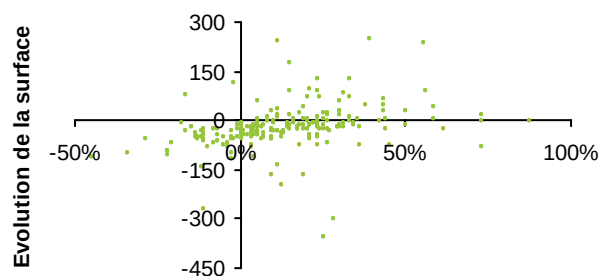


Analyse réalisée sur 288 ménages

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÉVOLUTION DE LA SURFACE DU LOGEMENT ET DU RESTE À CHARGE

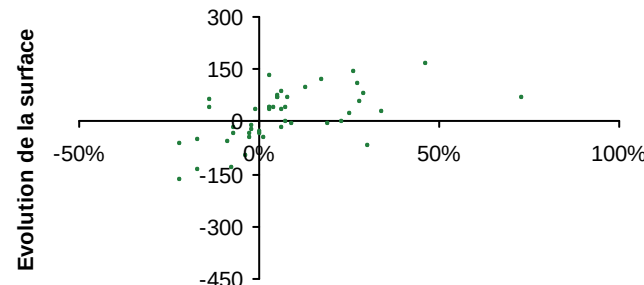
MÉNAGES SOUS LES PLAFONDS PLAİ
228 MÉNAGES CONCERNÉS

Evolution du reste à charge (en euros)



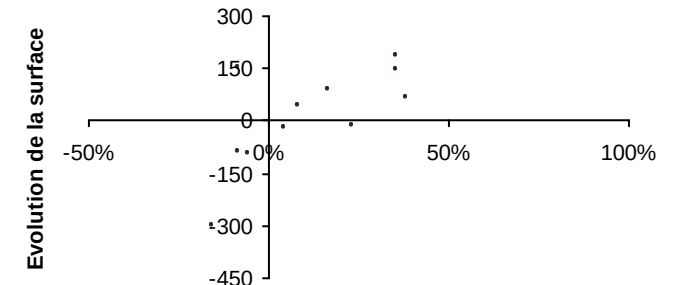
MÉNAGES SOUS LES PLAFONDS PLUS
49 MÉNAGES CONCERNÉS

Evolution du reste à charge (en euros)



MÉNAGES DÉPASSANT LES PLAFONDS PLUS
11 MÉNAGES CONCERNÉS

Evolution du reste à charge (en euros)



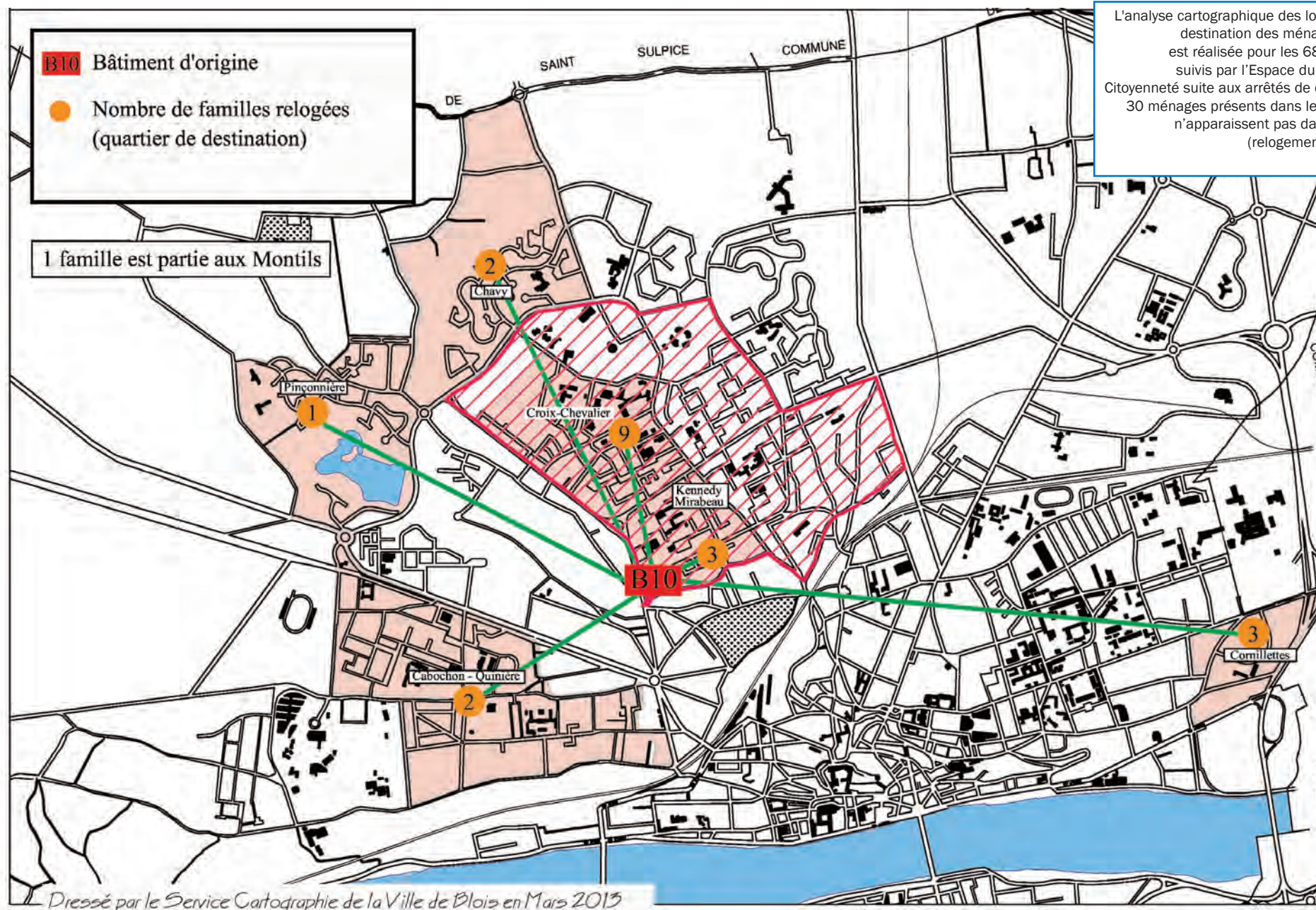
SA Jacques Gabriel



B 10 - Place Surcouf - SA Jacques Gabriel - Destination des 21 ménages

> METHODOLOGIE

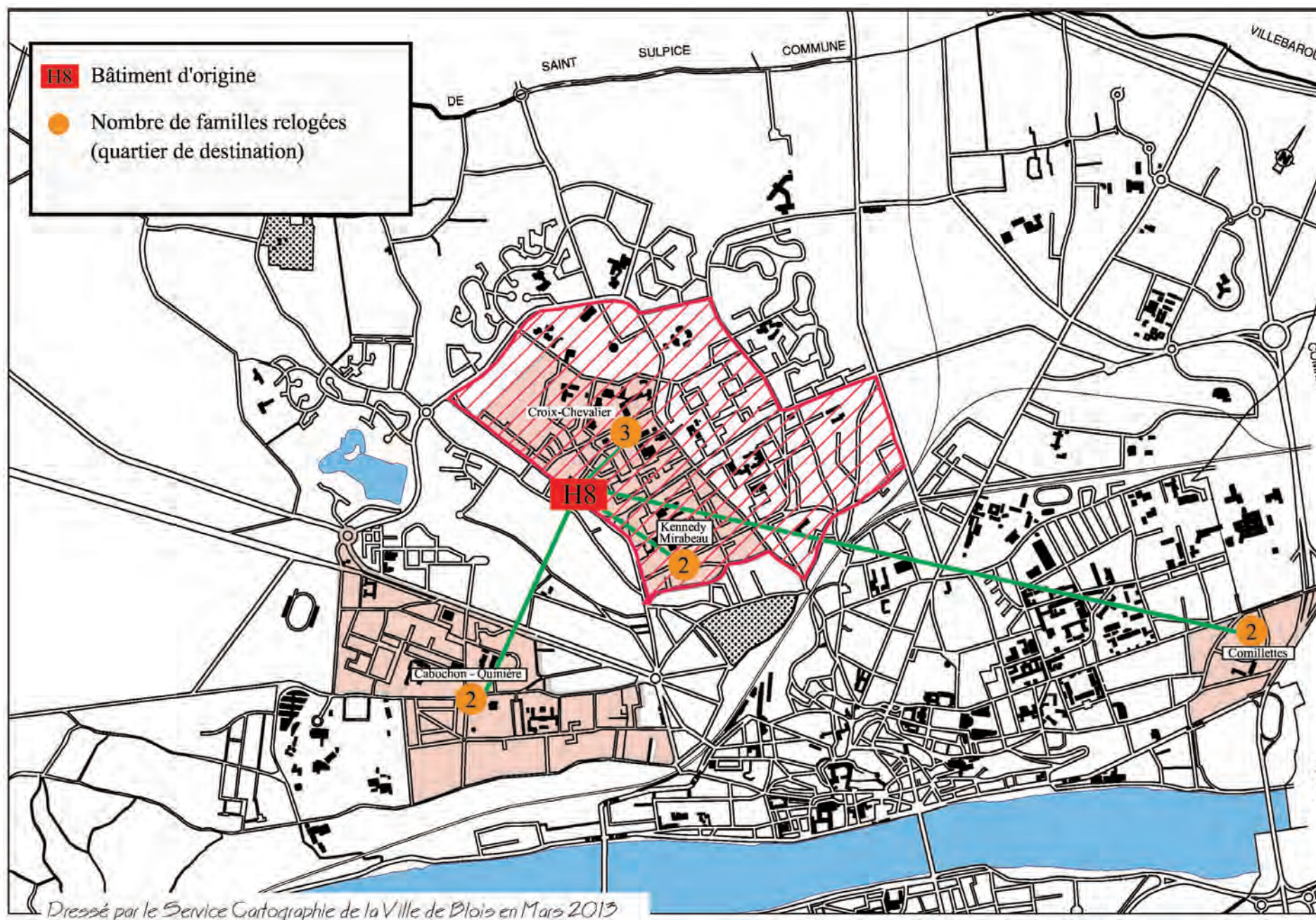
L'analyse cartographique des logements de destination des ménages relogés est réalisée pour les 686 ménages suivis par l'Espace du Projet de la Citoyenneté suite aux arrêtés de démolir. Les 30 ménages présents dans le bâtiment K n'apparaissent pas dans l'analyse (relogement en cours).



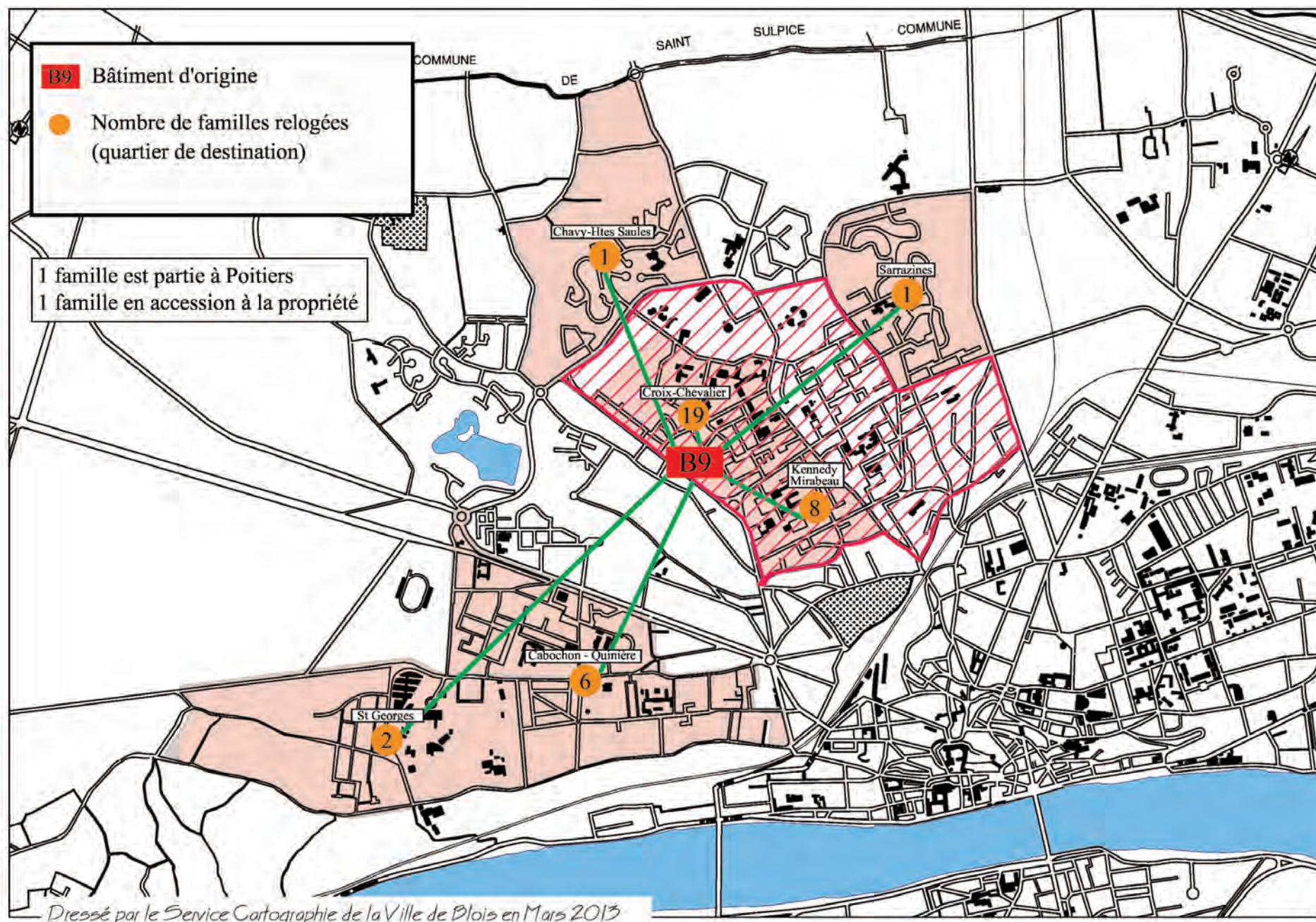
B 10'- 2 au 4 bis rue Jean Bart - SA Jacques Gabriel - Destination des 16 ménages



H 8 - 35 Place de Grasse - SA Jacques Gabriel - Destination des 9 ménages



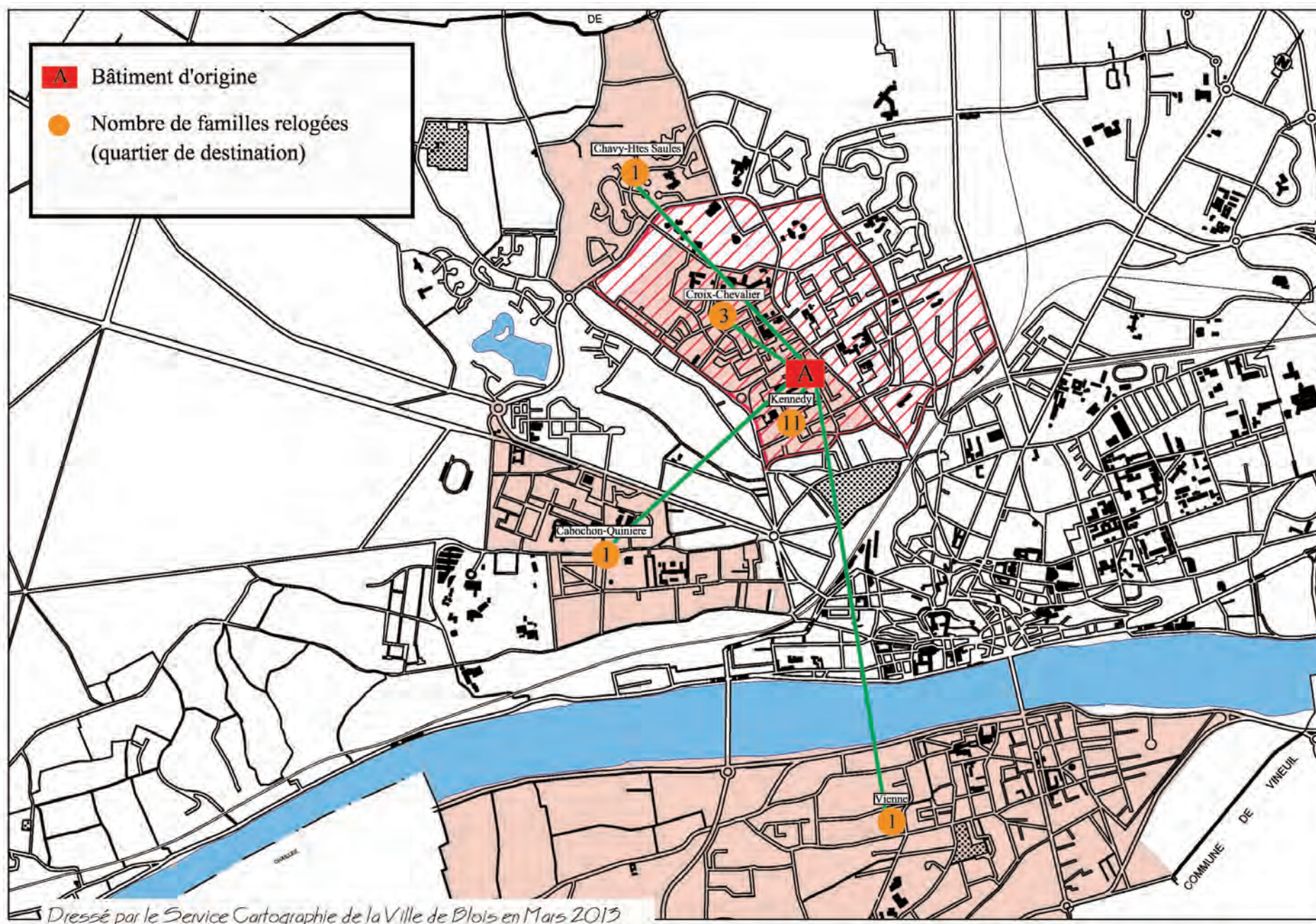
B 9 - 6 à 22 Place de Grasse - SA Jacques Gabriel - Destination des 39 ménages



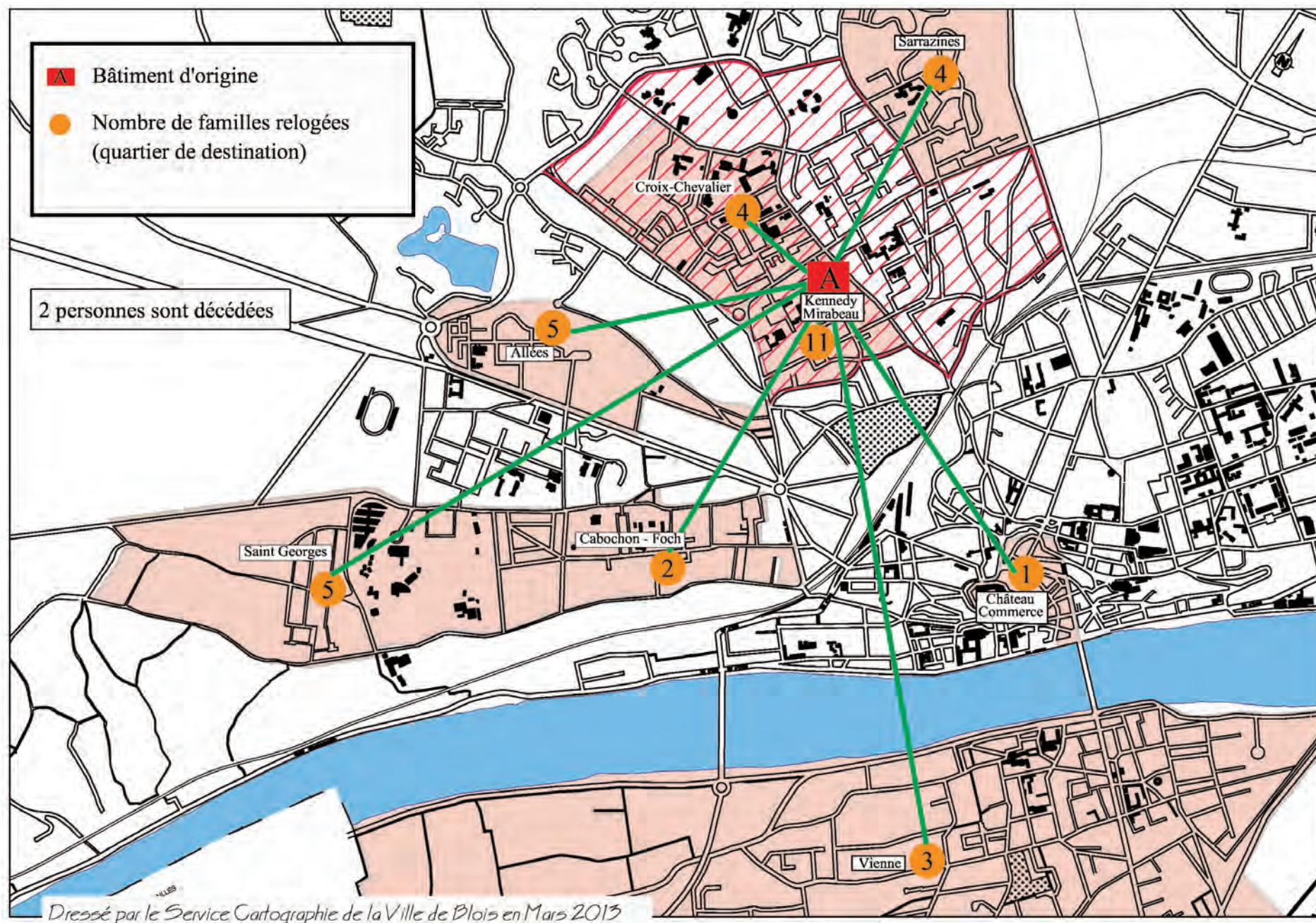
L 5 - 18, 20 et 22 rue Alain Gerbault - SA Jacques Gabriel - Destination des 26 ménages



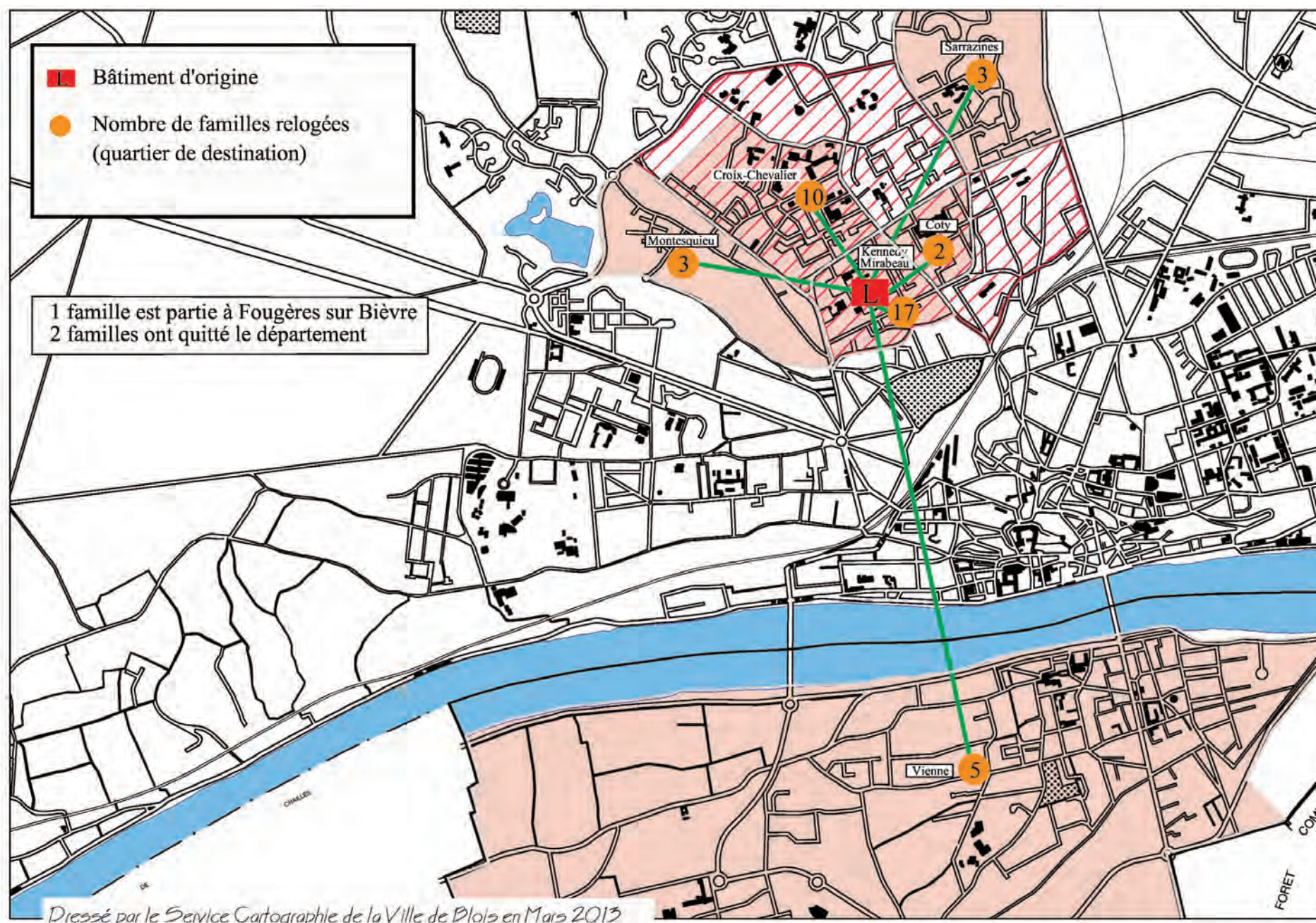
A - 36 à 46 rue de Lewes - SA Jacques Gabriel - Destination des 17 ménages



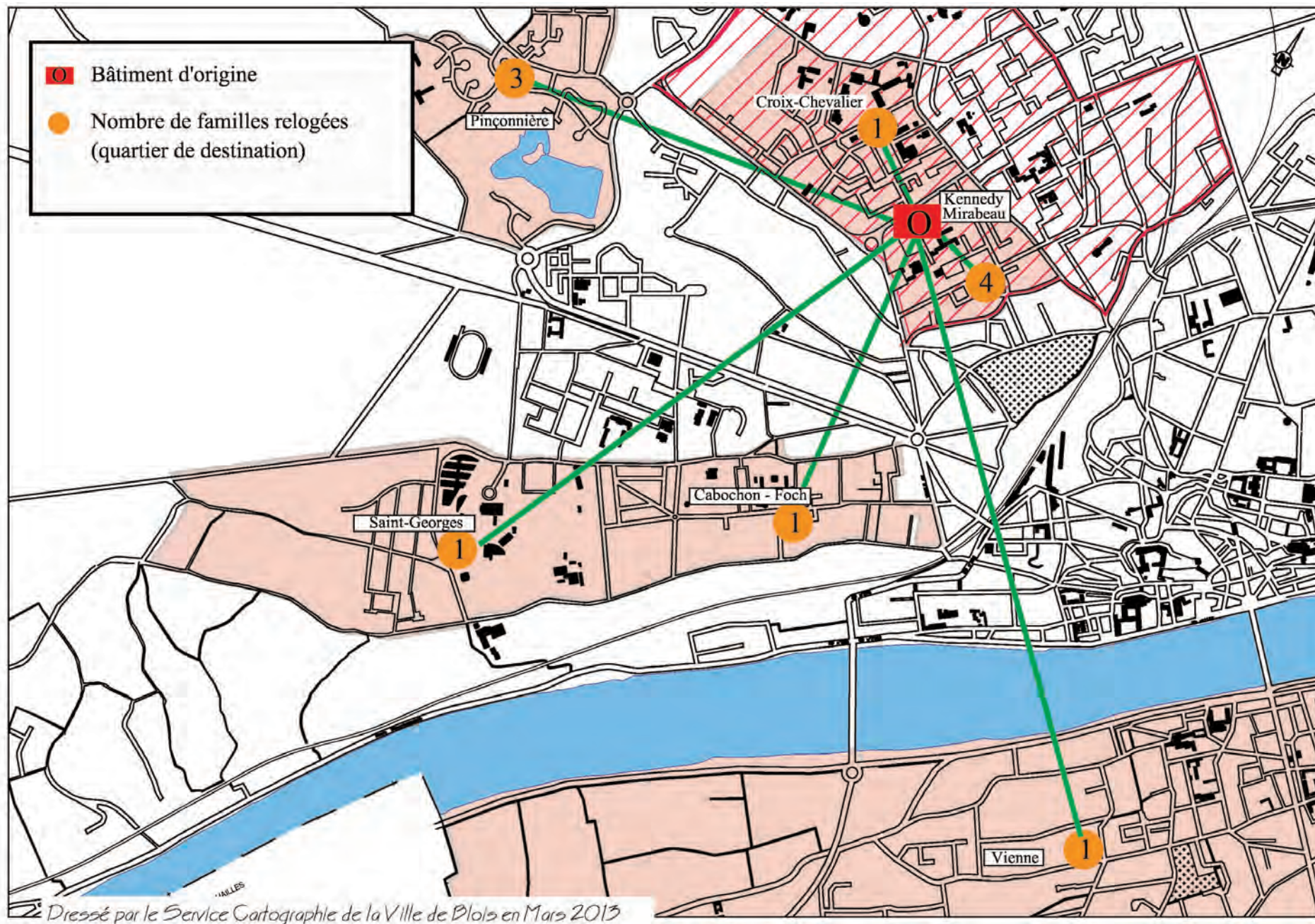
A - 22 au 34 rue Lewes - S.A. J. Gabriel - Destination des 37 ménages



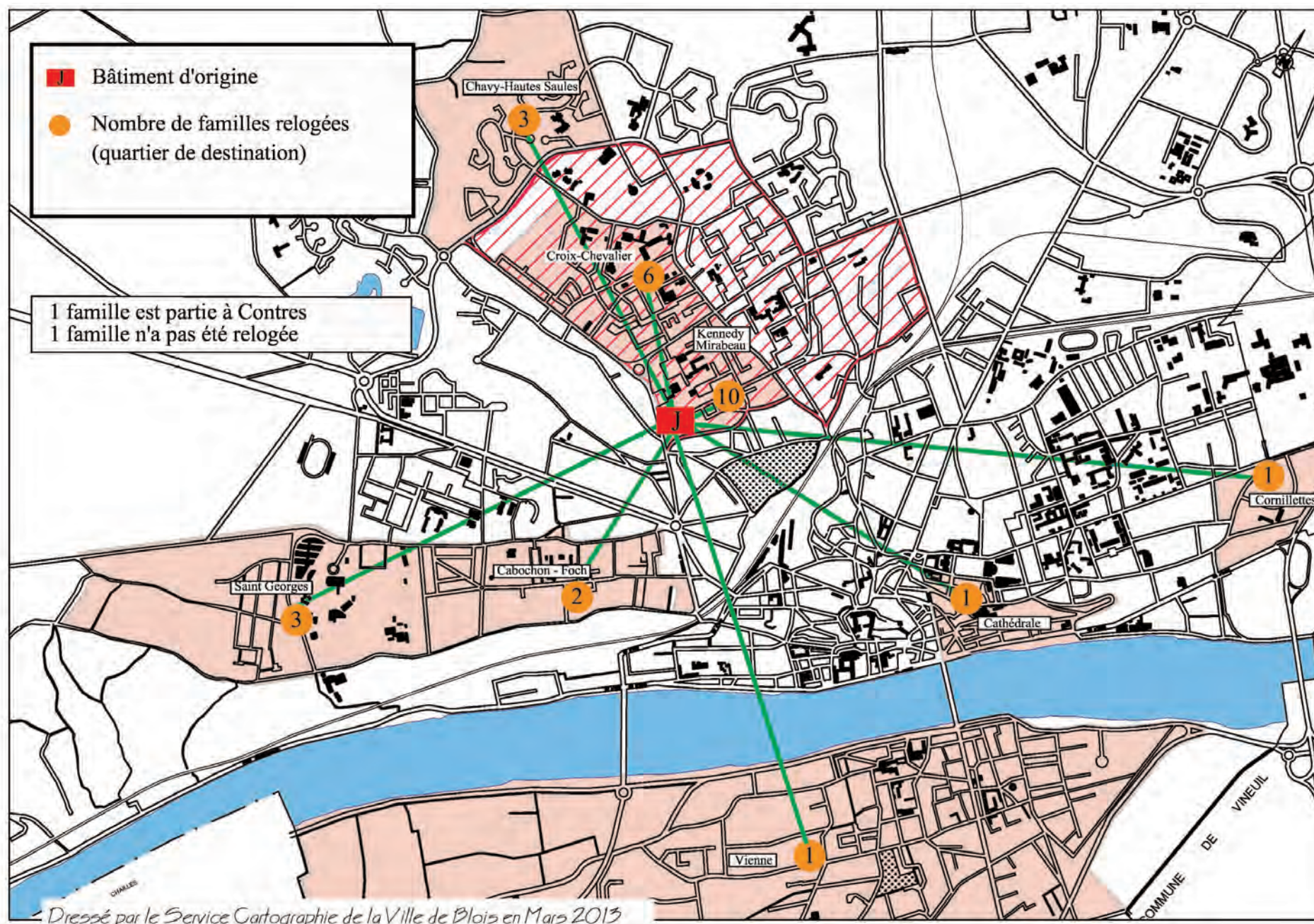
L - 3 au 15 place Mirabeau - S.A. J. Gabriel - Destination des 43 ménages



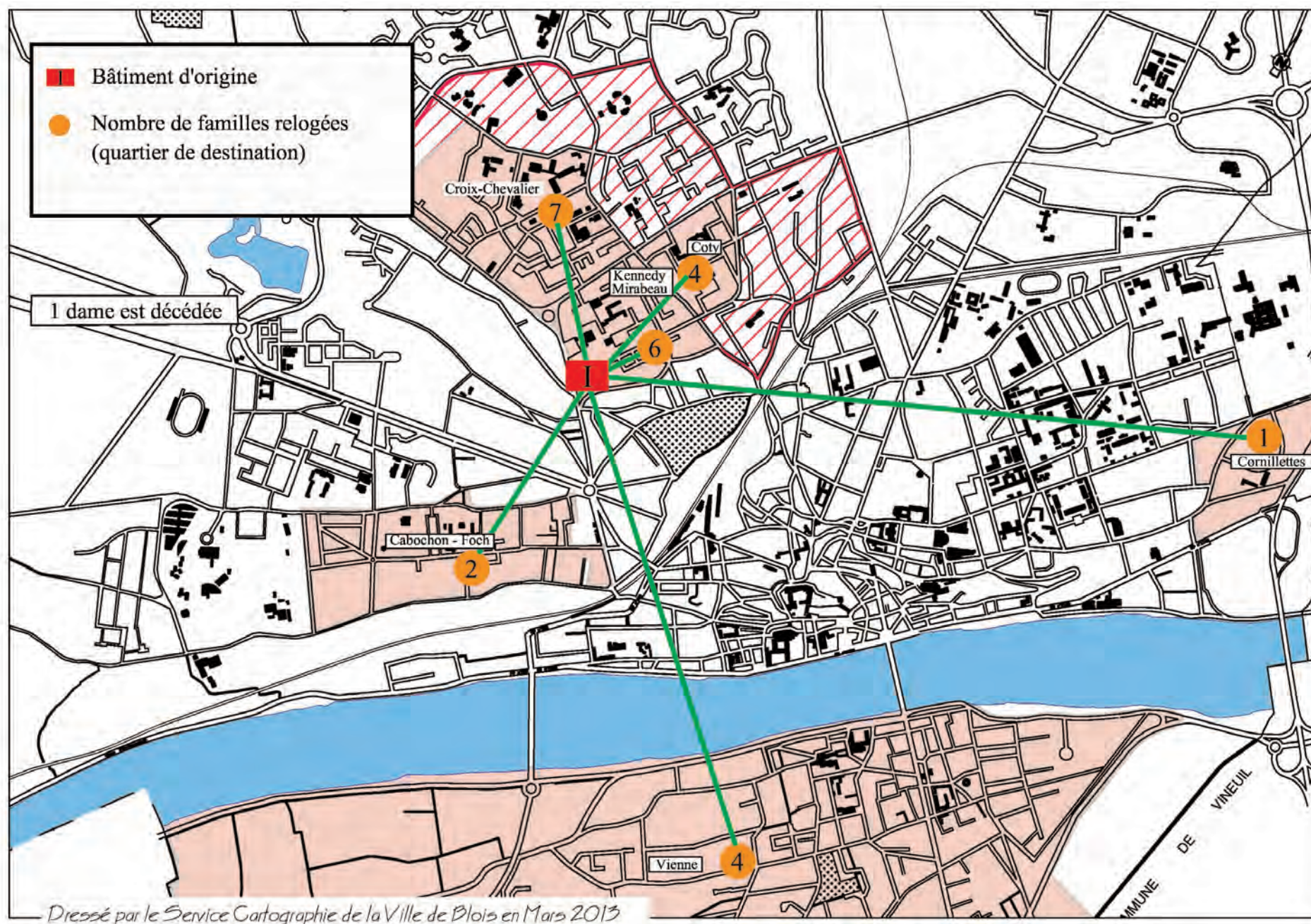
O - 27 et 29 place Jules Ferry - S.A. J. Gabriel - Destination des 11 ménages



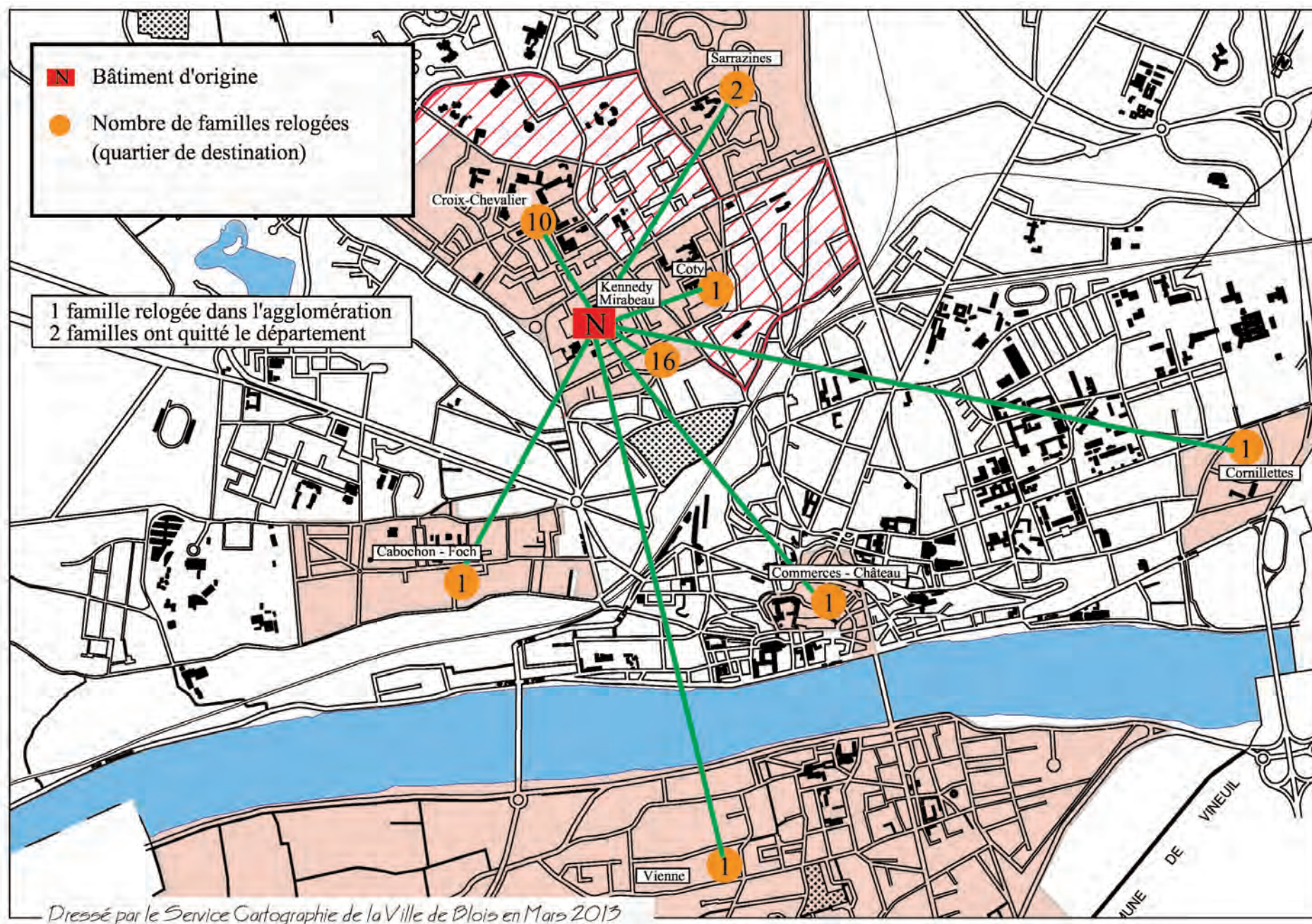
J - 4 au 18 place Kennedy - S.A. J. Gabriel - Destination des 29 ménages



I - 2 place Kennedy - S.A. J. Gabriel - Destination des 25 ménages



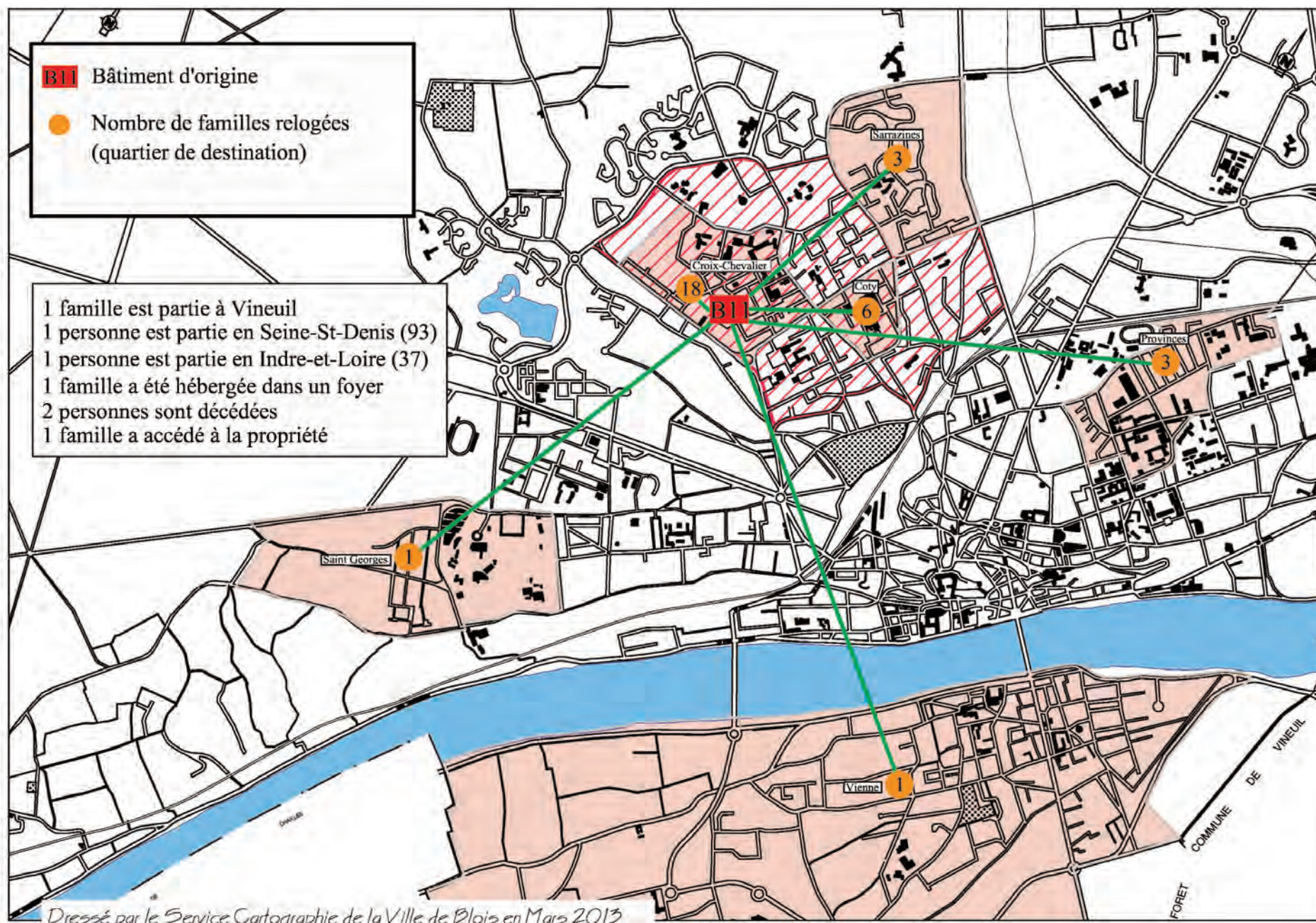
N - 31 au 41 rue Jules Ferry- S.A. J. Gabriel - Destination des 36 ménages



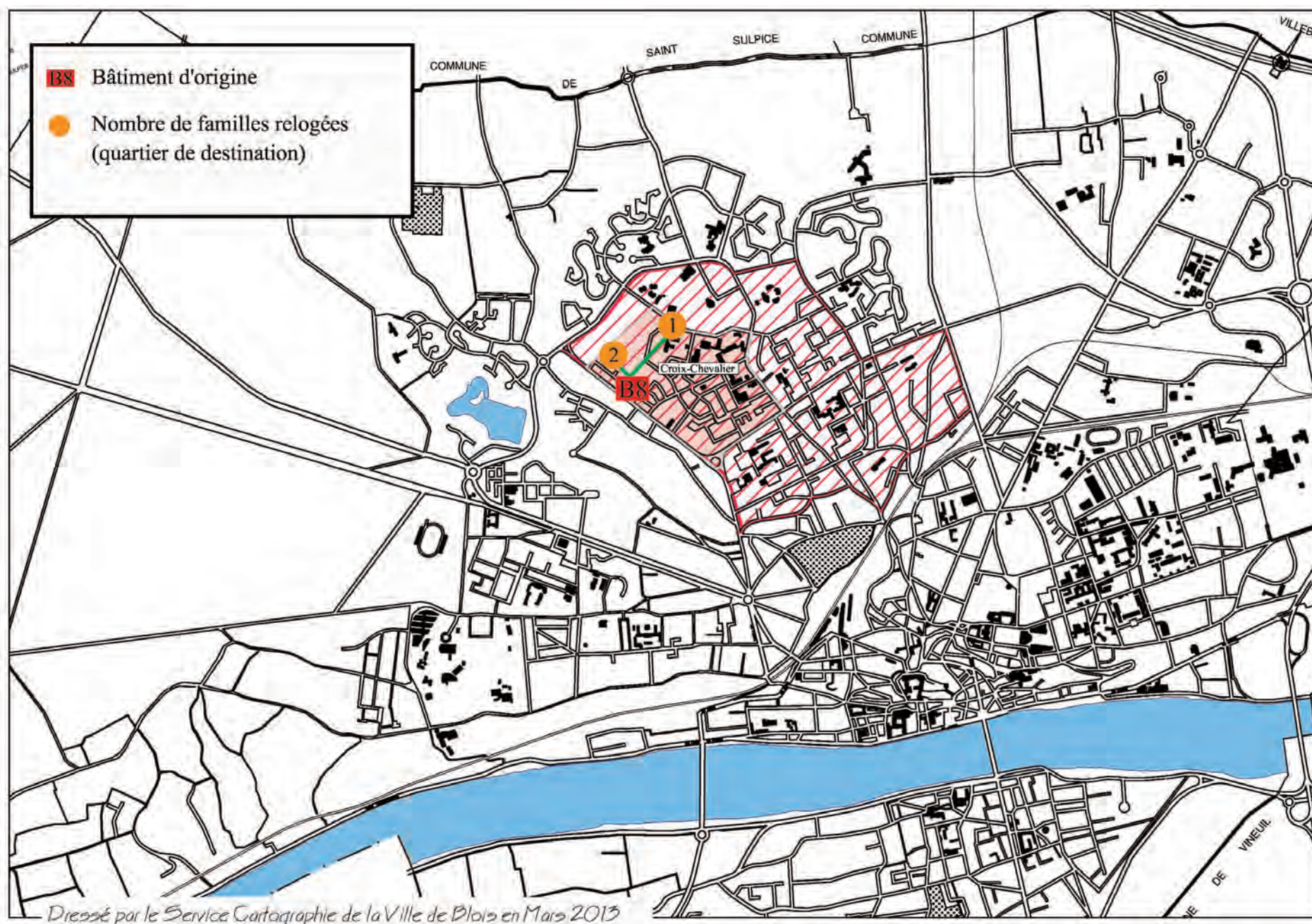
Terres de Loire Habitat



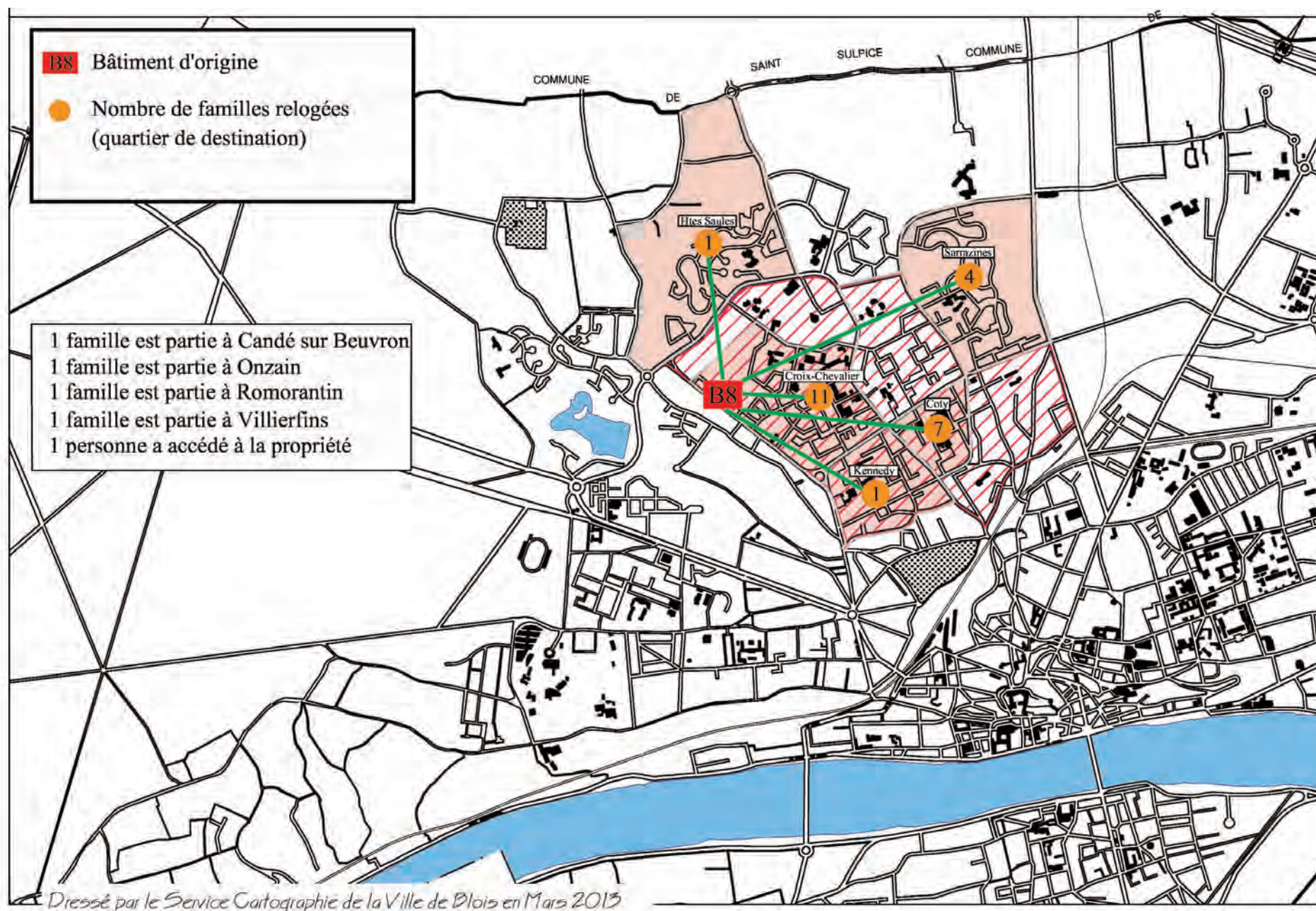
B 11A - 6 au 16 rue Alain Gerbault et B 11B - 23 au 31 rue Roland Garros -Terres de Loire Habitat - Destination des 39 ménages



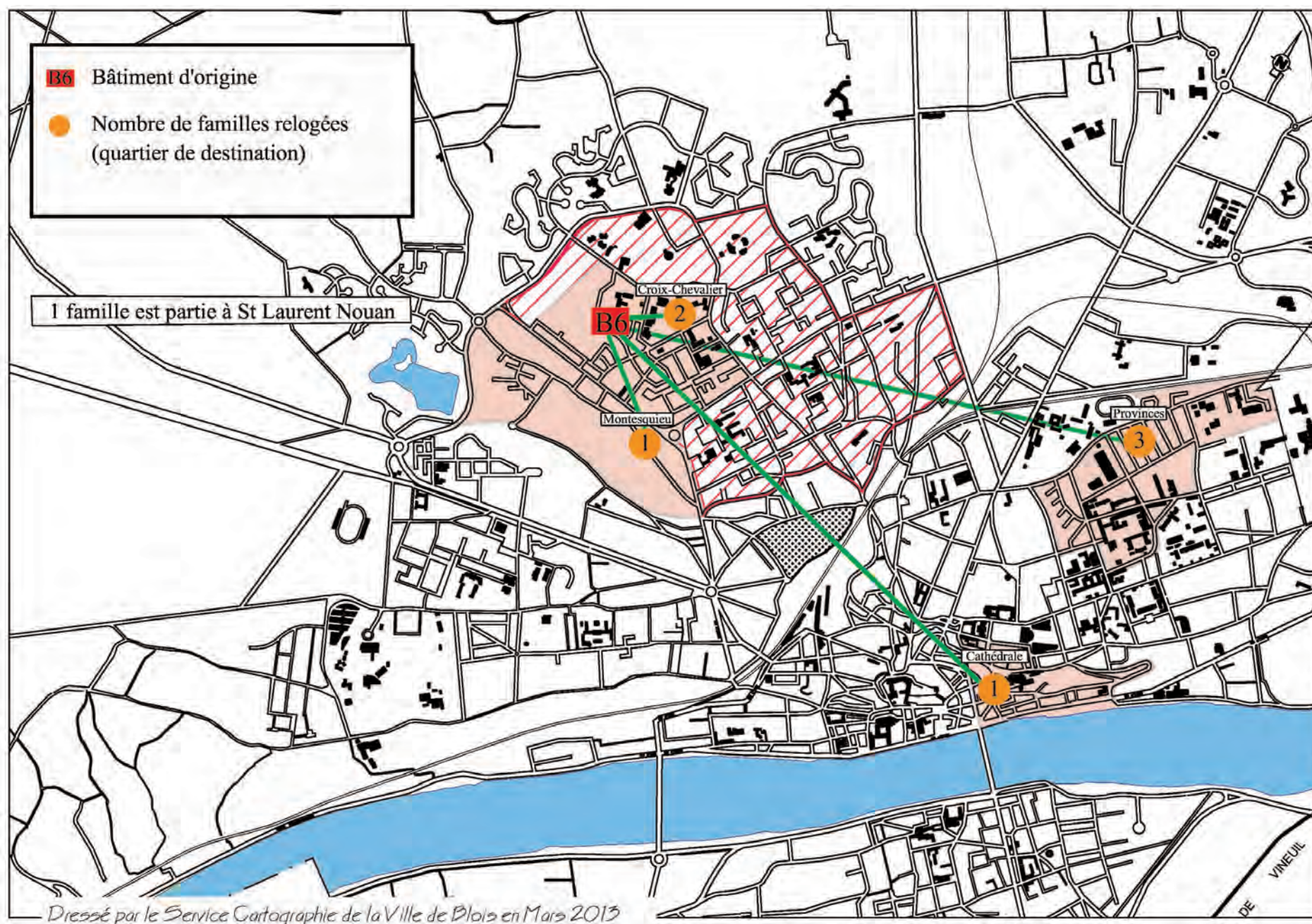
B 8 - 15 rue Dumont d'Urville - Terres de Loire Habitat- Destination des 3 ménages



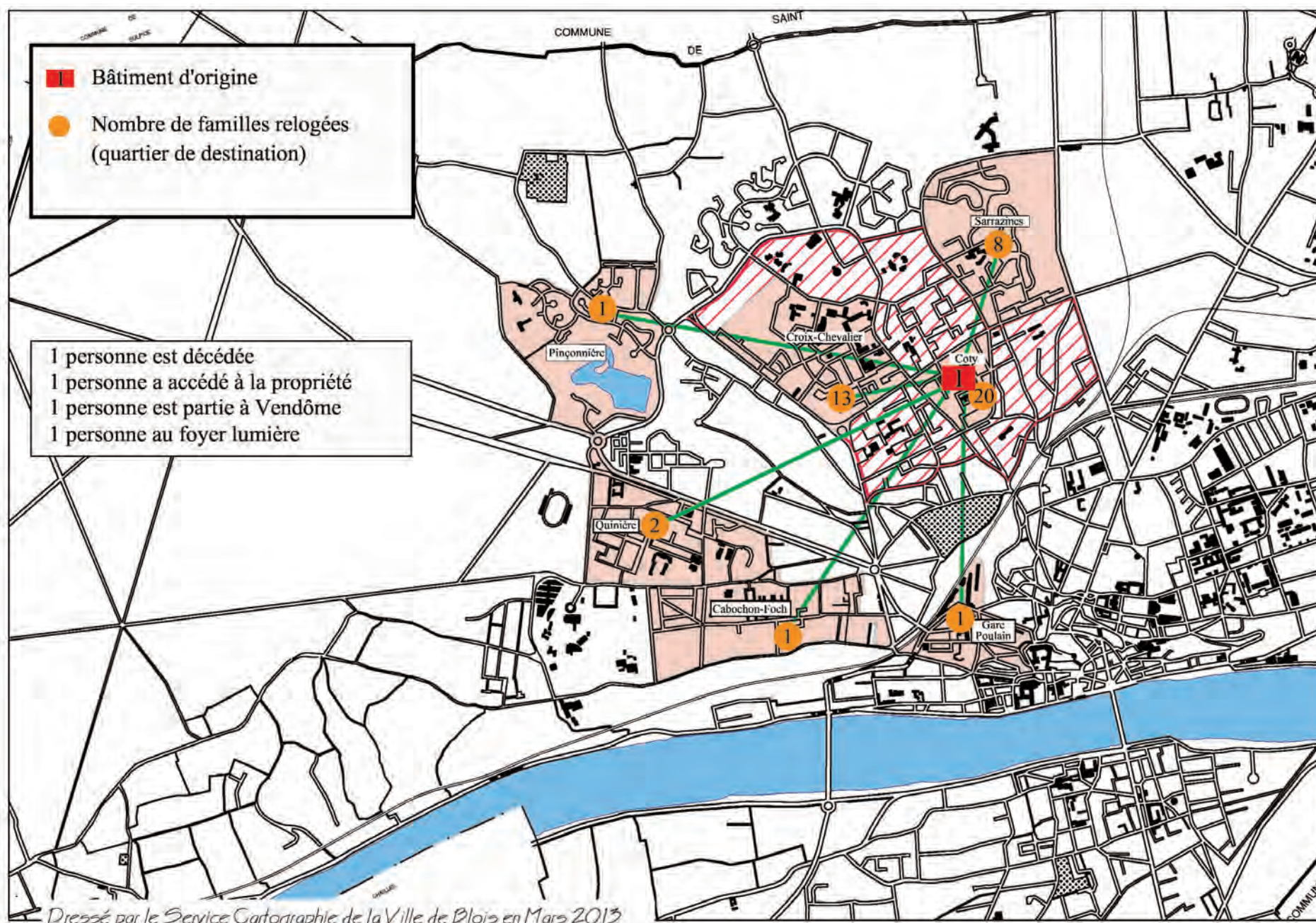
B 8 - 1 au 13 rue Durmont d'Urville - Terres de Loire Habitat - Destination des 29 ménages



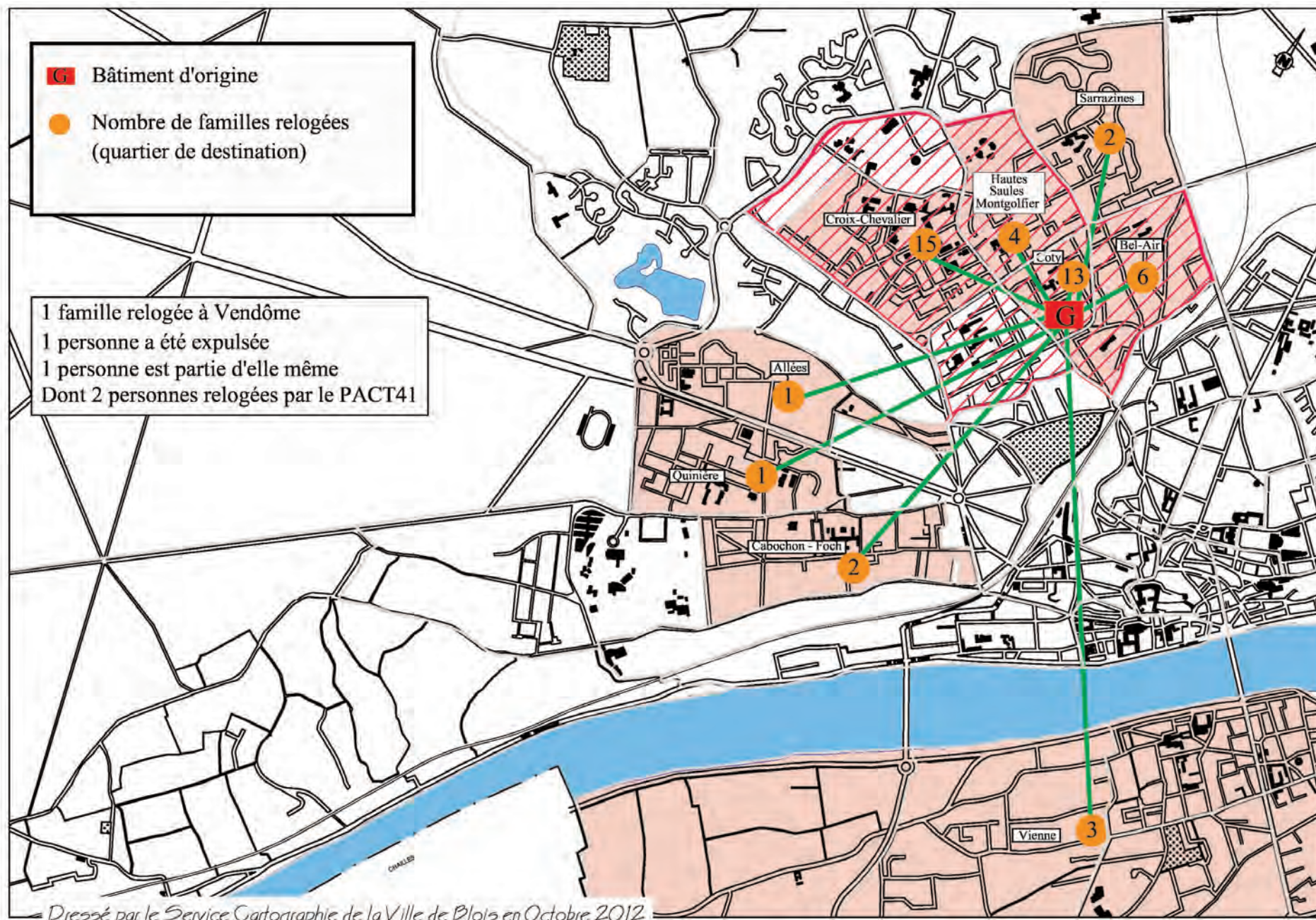
B 6 - 14 rue Christophe Colomb - Terres de Loire Habitat - Destination des 8 ménages



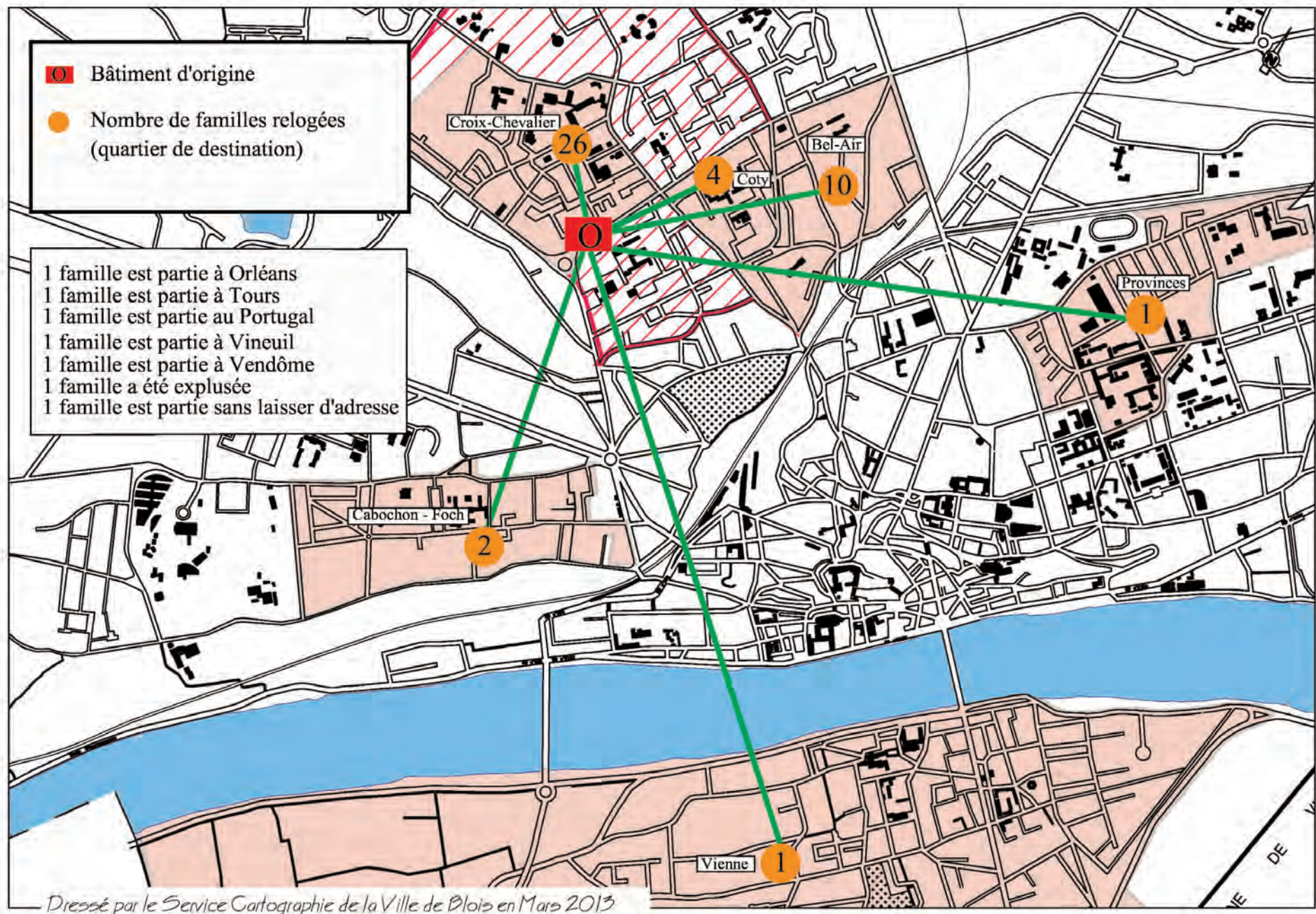
I - 10 au 26 rue Jean Perrin - Terres de Loire Habitat - Destination des 50 ménages



G - 1 au 23 place du Dr. Roux - Terres de Loire Habitat - Destination des 50 ménages



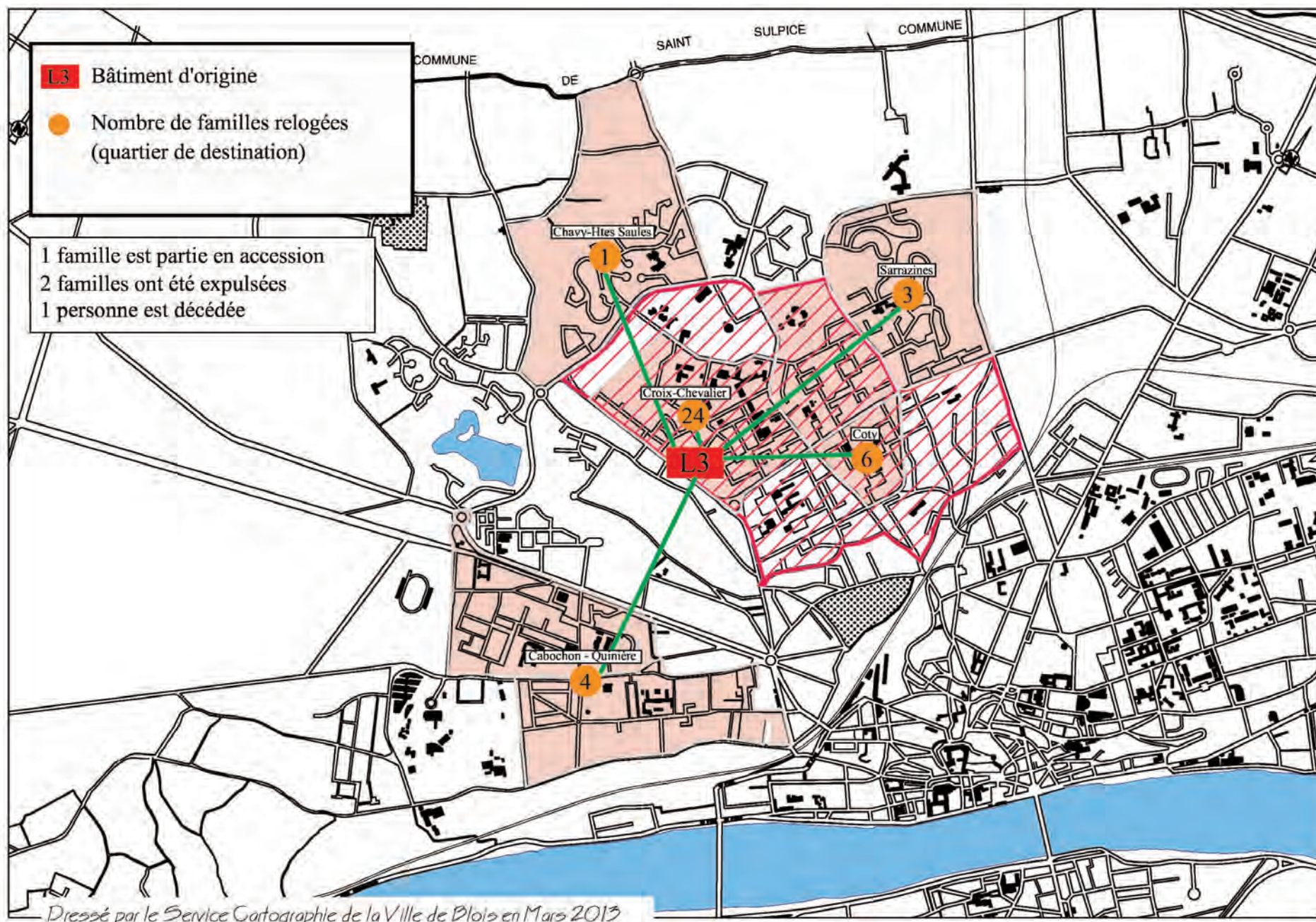
O - 2 au 20 Marçse Bastié - Terres de Loire Habitat - Destination des 51 ménages



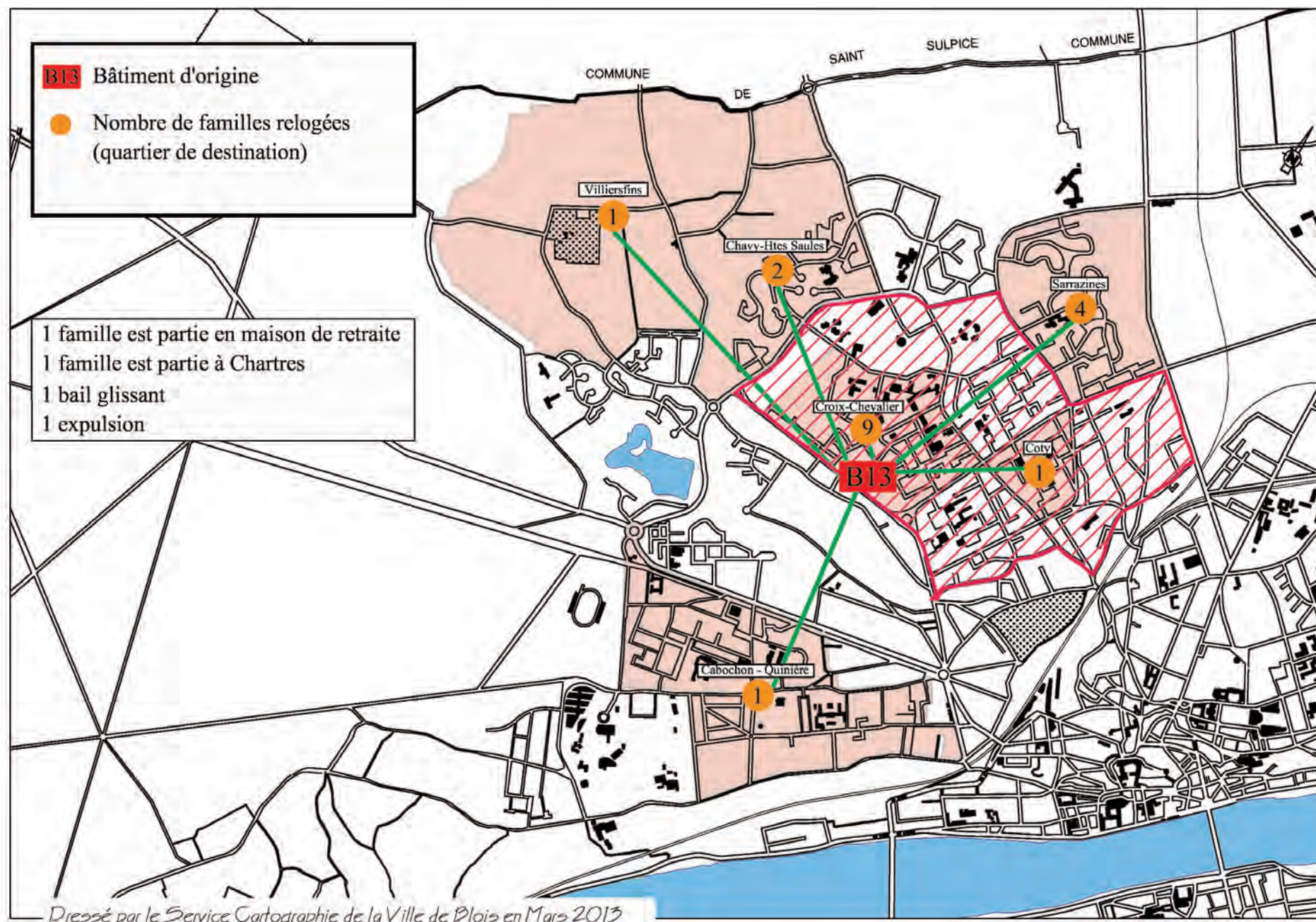
SA Loir-et-Cher Logement



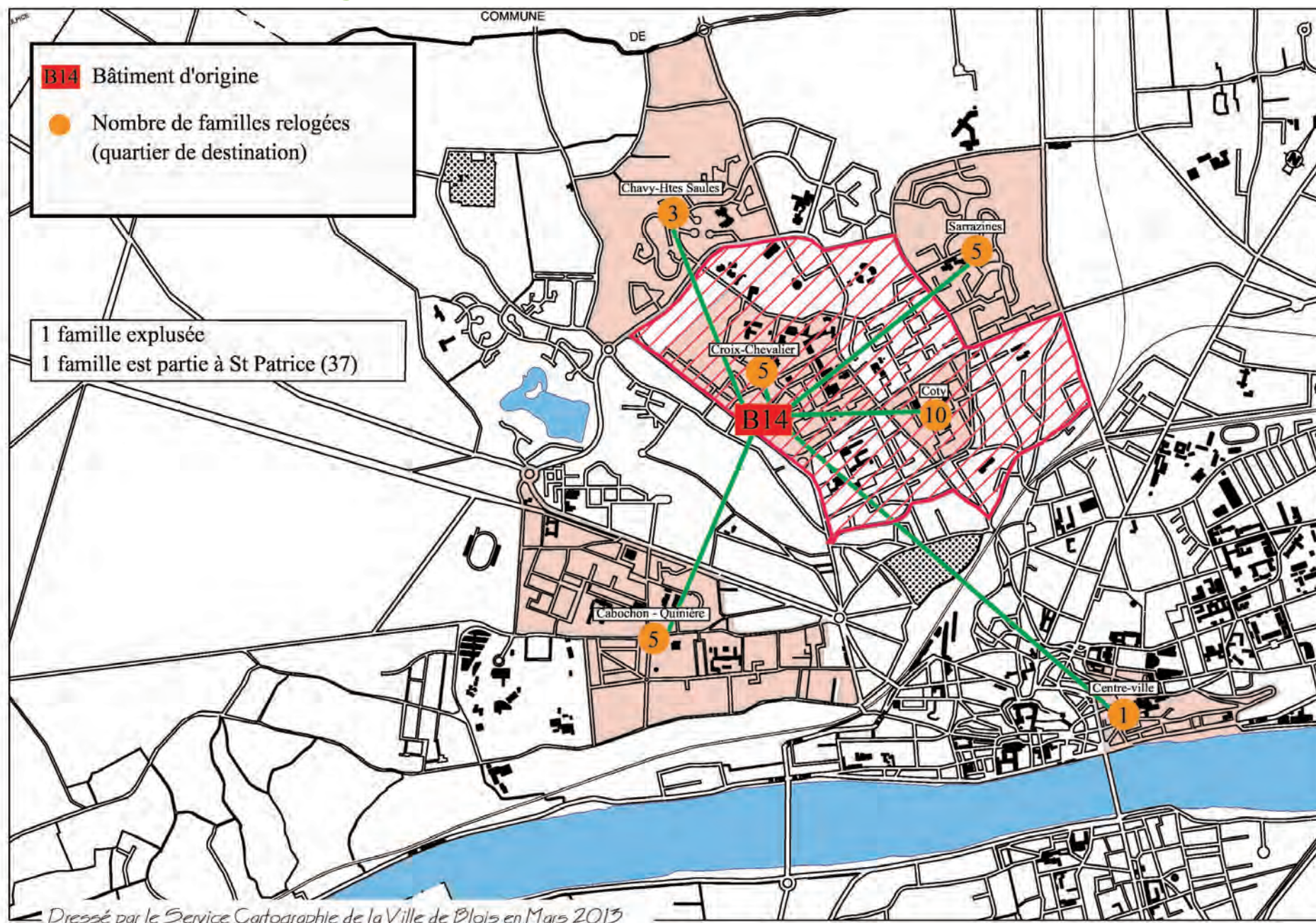
L3 - 27 à 33 place de Grasse - SA Loir-et-Cher Logement - Destination des 42 ménages



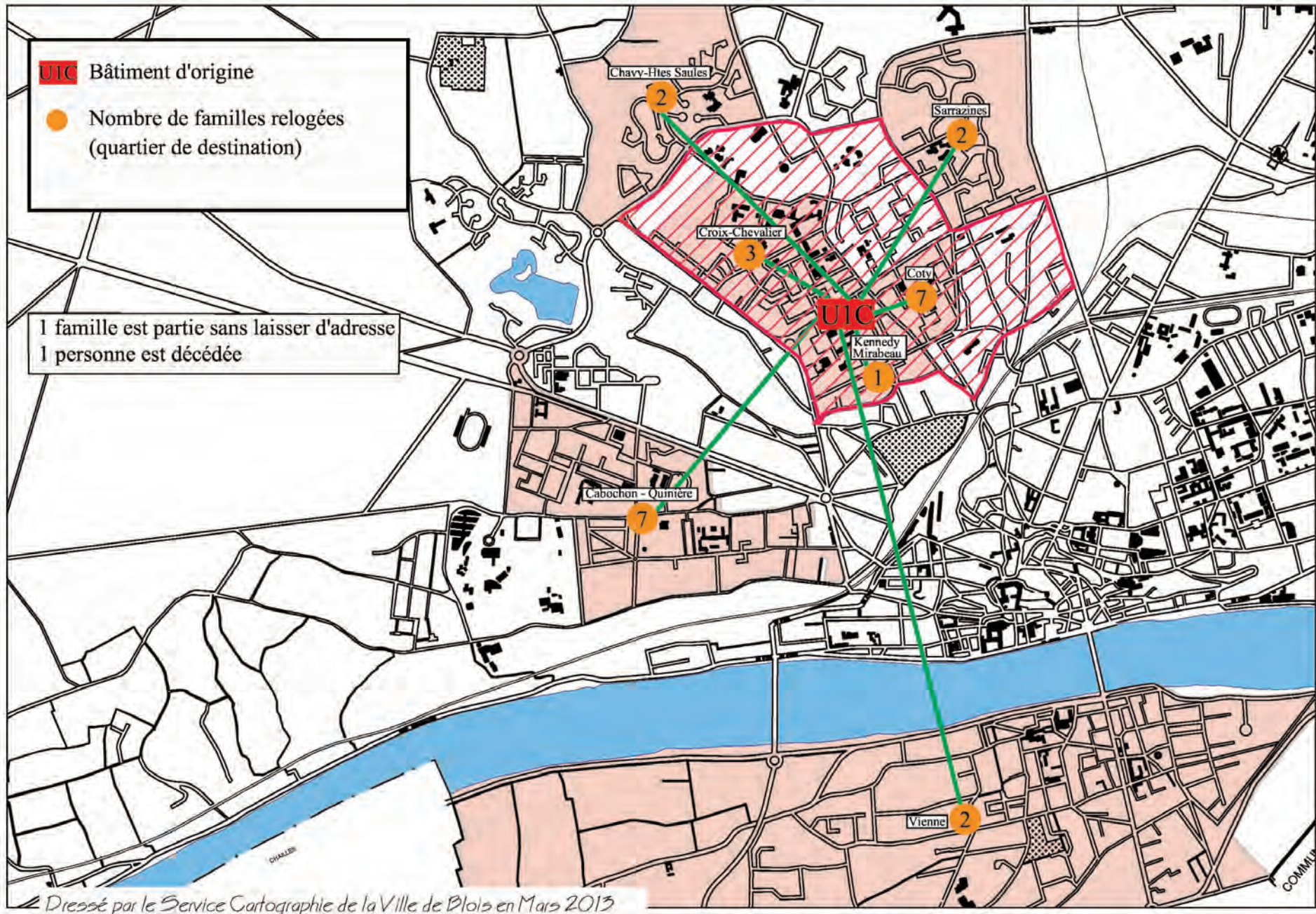
B 13 - 1 et 3 rue Jean Bart et C  mitoyenne - SA Loir-et-Cher Logement - Destination des 22 ménages



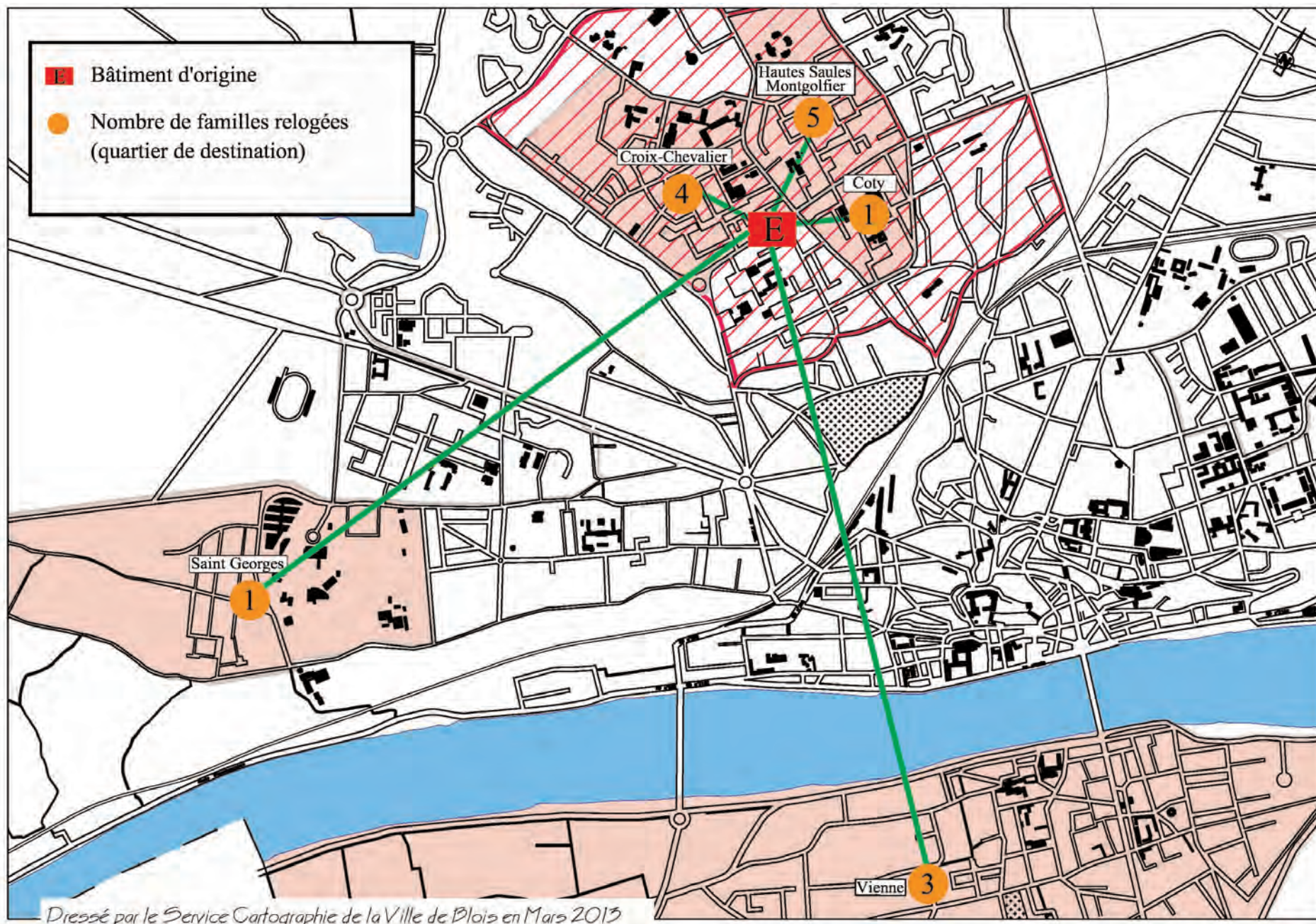
B 14 - 30, 32 et 34 rue Roland Garros et CÉ mitoyenne - SA Loir-et-Cher Logement - Destination des 31 ménages



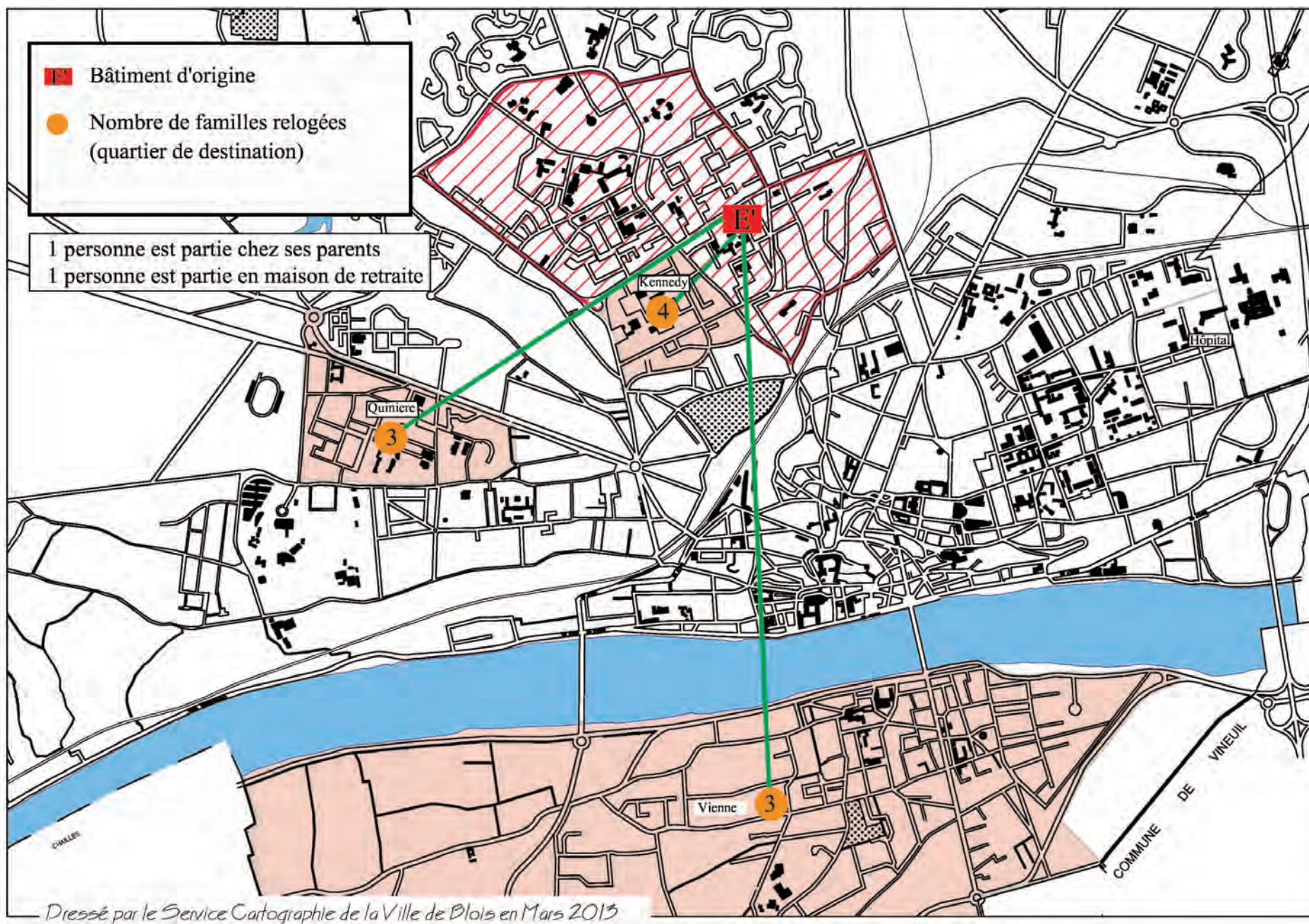
U 1 C - 2/4 rue Leverrier et 92 av. de France (C€ mitoyenne) - SA Loir-et-Cher Logement - Destination des 26 ménages



€ - 48 et 46 (CE mitoyenne) avenue de France - SA Loir-et-Cher Logement - Destination des 14 ménages



€' - 13 et 11 (CE mitoyenne) rue Becquerel - SA Loir-et-Cher Logement - Destination des 12 ménages



ENQUÊTE DE SATISFACTION AUPRÈS DES RELOGÉS

Le service Politique de la Ville de Blois, en accord avec les organismes HLM, a réalisé une enquête pour mesurer le degré de satisfaction des habitants. Les locataires relogés dans le cadre du protocole de relogement ont été contactés à leur domicile ou reçus à l'Espace du Projet et de la Citoyenneté. L'exploitation porte sur 352 ménages ayant accepté de répondre au questionnaire (sur les 686 ménages relogés depuis 2001) soit 50 % des ménages relogés. Les réponses apportées sont donc le reflet du ressenti des habitants concernés sur les thèmes abordés.

Sommaire

Le déménagement 47

- > Des ménages globalement satisfaits de leur déménagement

Le nouveau logement 48

- > Les caractéristiques du nouveau logement
 - > Plus de 4 foyers sur 10 ont emménagé dans un logement plus grand
 - > Des loyers nettement supérieurs mais un effort financier modéré
 - > Degré de satisfaction
 - > Plus de 8 ménages sur 10 satisfaits de leur nouveau logement
 - > Les apports du nouveau logement : plus de calme et de tranquillité
- > Le logement adapté aux besoins dans 3 cas sur 4

Le nouvel environnement 54

- > Degré de satisfaction par rapport au nouveau quartier
 - > 6 ménages sur 10 ne connaissaient pas le quartier où ils se sont installés
 - > 3 ménages relogés sur 10 n'habitent pas le quartier qu'ils auraient souhaité
- > Les ménages sensibles à un environnement plus calme
 - > Peu de regrets par rapport à l'ancien quartier

Les incidences du relogement 57

- > Les habitudes de vie et de déplacement
 - > Beaucoup de ménages ont pu conserver leurs habitudes de vie quotidienne
 - > La famille
 - > La distance à l'école est le plus souvent raccourcie
 - > Peu d'incidences sur les activités périscolaires des enfants
 - > Le travail
- > Beaucoup de personnes sans emploi à la date de leur relogement
 - > La qualité de vie
 - > Un grand sentiment de satisfaction
 - > L'accès aux soins
- > Peu de répercussions sur l'accès aux soins

Vers un second relogement ? 63

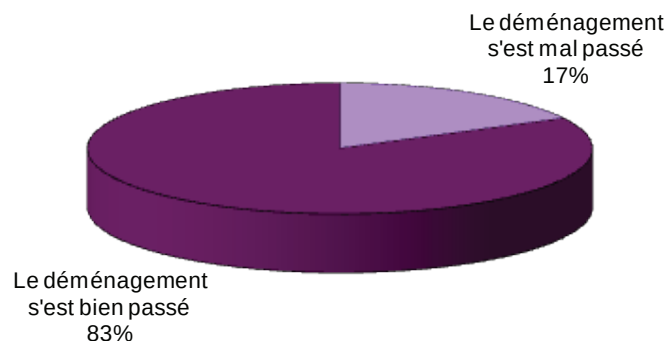
- > 4 ménages sur 10 accepteraient de déménager une seconde fois dans le cadre du PRU

Le déménagement

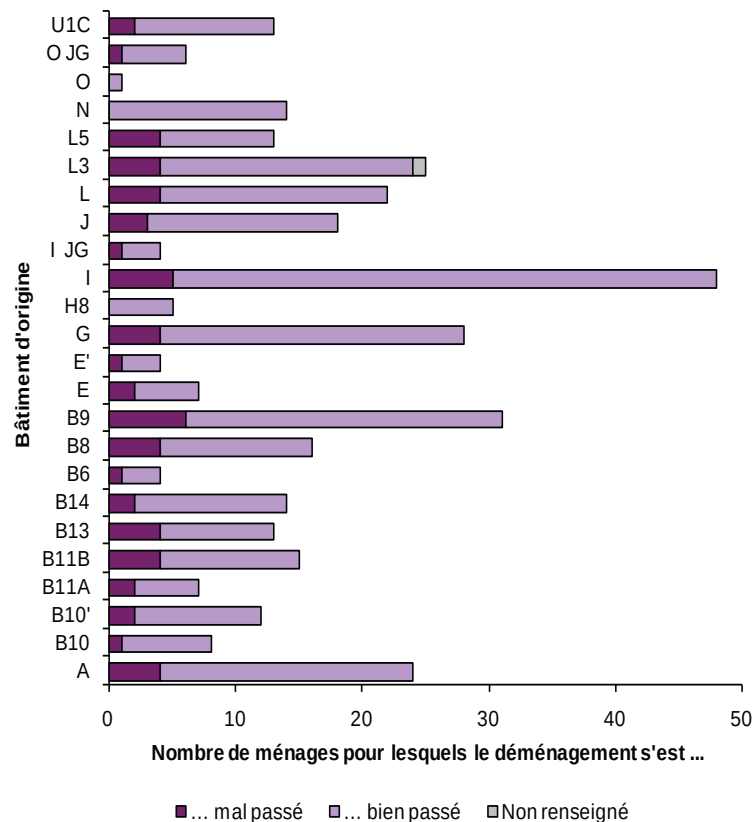
Degré de satisfaction

Des ménages globalement satisfaits de leur déménagement

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DÉROULEMENT DU DÉMÉNAGEMENT (EN %)



... SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE



Rue Michel Bégon, construction de Terres de Loire Habitat

- > Dans plus de 8 cas sur 10, le déménagement s'est bien déroulé.
- > Quelques problèmes, principalement de casse, de meubles abîmés ou n'ayant pas supporté le déplacement, ont été évoqués par les ménages. Ces difficultés ont parfois été lourdes pour des personnes relogées vivant en deçà du seuil de pauvreté.
- > A noter que les déménagements ont été pour la plupart effectués

depuis le début de l'opération par l'Association Régie de Quartier de Blois. Elle dispose de véhicules entièrement équipés pour ce type de prestations.

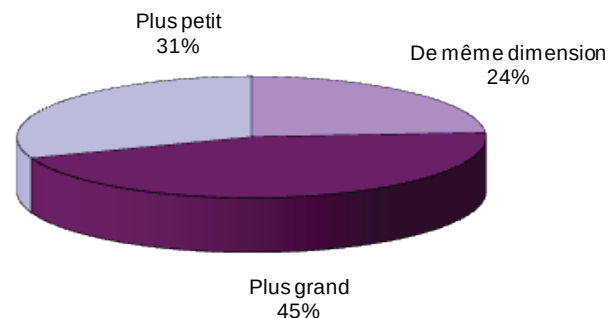
> L'ANRU accorde un forfait d'un montant de 765 euros par déménagement aux bailleurs sociaux.

Le nouveau logement

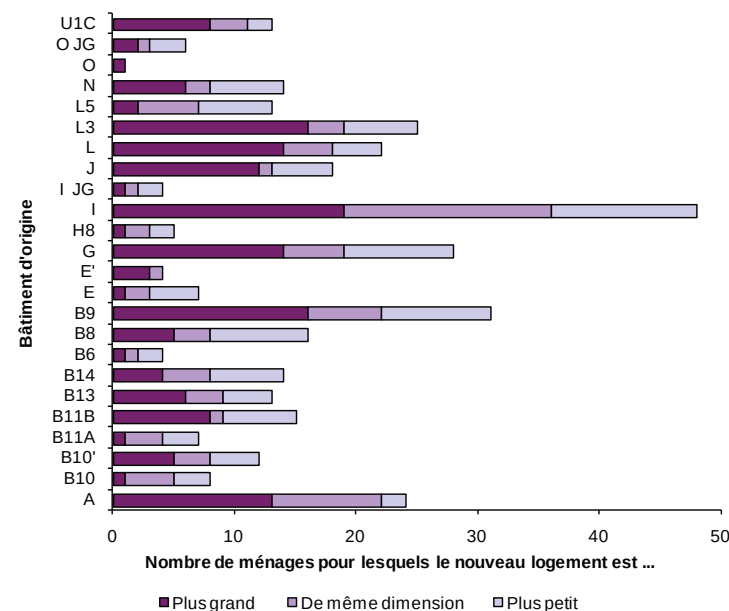
Les caractéristiques du nouveau logement

Plus de 4 foyers sur 10 ont emménagé dans un logement plus grand

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DU LOGEMENT (EN %)



... SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE



ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION FAMILIALE ET ADAPTATION DU LOGEMENT

		Logement			Ensemble
		plus petit	de même dimension	plus grand	
Ménage	plus petit	15	9	20	44
	de même taille	88	62	109	259
	plus grand	5	13	31	49
	Ensemble	108	84	160	352

> Le programme de rénovation urbaine a permis aux habitants d'adapter la taille de leur nouveau logement à leur nouvelle situation familiale (naissance, départ d'un enfant, séparation...) conformément à la loi MOLLE de 2009.

> Le plus souvent, les familles ont été relogées dans un logement plus grand.

> Le relogement a permis à de jeunes couples de quitter le foyer

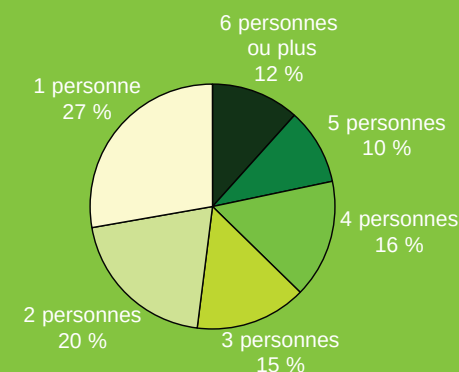
parental. Dans d'autres cas, le bailleur a dû rechercher deux logements pour un couple en cours de séparation ou de divorce. Il a également fallu s'adapter aux évolutions de notre société qui admet moins souvent de regrouper plusieurs enfants dans une même chambre.

> Des personnes surendettées ont parfois choisi un logement plus petit afin de diminuer leurs charges.

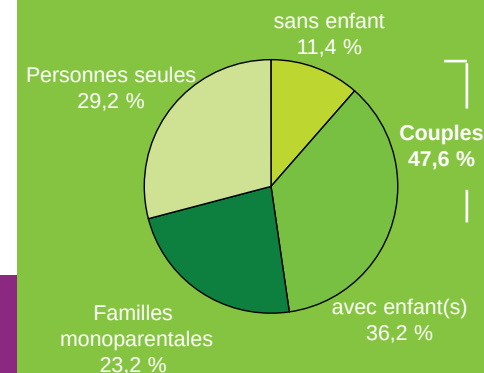
> ZOOM sur le fichier des ménages relogés des bailleurs

> 3,0 personnes par ménage
> Presque un quart des foyers composés de 5 personnes ou plus
> 11 familles de 8 personnes ou plus.

Répartition des ménages relogés selon le nombre de personnes qui les composent (en %)



Répartition des ménages relogés selon leur composition (en %)

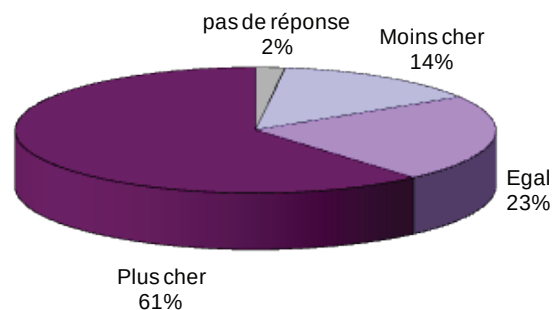


Le nouveau logement

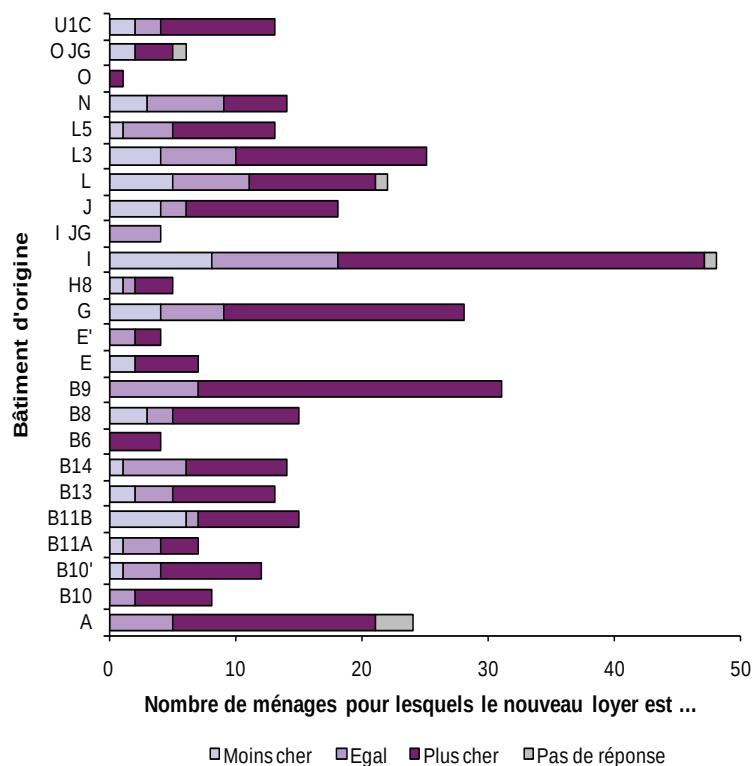
Les caractéristiques du nouveau logement (suite)

Des loyers nettement supérieurs mais un effort financier modéré

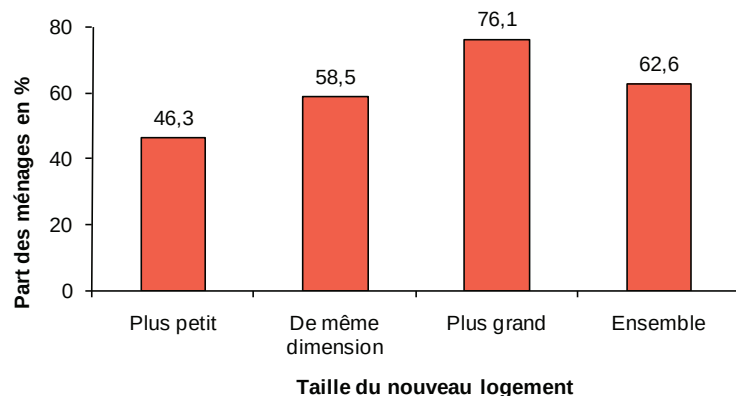
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÉVOLUTION DU LOYER
(EN %)



... SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE



PART DES MÉNAGES AYANT RESENTI UNE HAUSSE DE LOYER SELON
L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DU LOGEMENT (EN %)



- > 62 % des ménages déclarent supporter un loyer plus élevé.
- > Cette situation est logique pour les ménages ayant emménagé dans un logement plus grand, mais elle est également fréquente lorsque le logement est de même dimension voire plus petit.
- > L'analyse des éléments fournis par les bailleurs sociaux confirme la hausse effective des loyers ressentie par les ménages enquêtés (voir zoom). Le taux d'effort a augmenté en moyenne de 0,5 point.
- > Certains habitants avaient l'habitude d'acquitter un loyer

“charges comprises” ; le fait de payer les factures à part a renforcé l'impression de hausse de loyer.

> Les frais engendrés par l'emménagement dans le nouveau logement ont parfois pesé lourd dans le budget des familles. En effet, l'APL n'est pas recalculée au moment de l'installation mais au 1er du mois suivant. S'ajoute à cela les frais liés aux ouvertures de compteurs d'eau et d'électricité ou de ligne téléphonique.

> ZOOM sur le fichier des ménages relogés des bailleurs

Méthodologie : l'analyse des différences de loyer est réalisée pour les 517 ménages pour lesquels sont connus les loyers de l'ancien et du nouveau logement, soit 82 % des ménages ayant répondu à l'enquête.

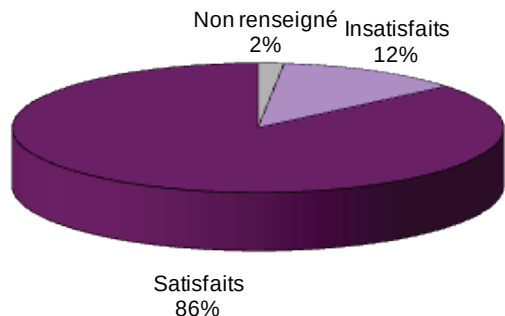
> Hors APL, le loyer moyen constaté dans les bâtiments d'origine s'élevait à 318 euros.
> Après relogement, à échantillon égal, il s'élève à 378 euros, soit une augmentation moyenne de 60 euros par foyer.

Le nouveau logement

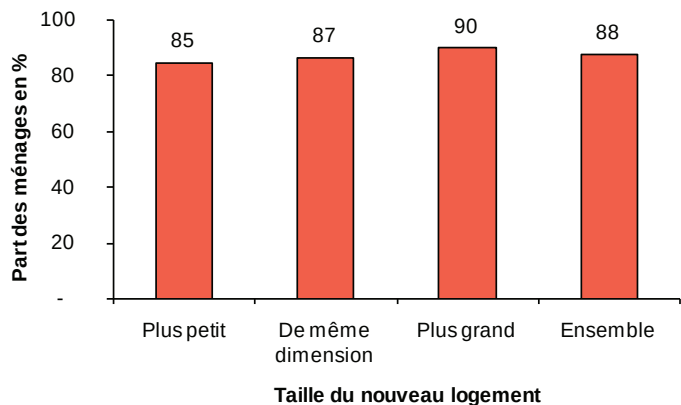
Degré de satisfaction

Plus de 8 ménages sur 10 sont satisfaits de leur nouveau logement

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DEGRÉ DE SATISFACTION PAR RAPPORT À LEUR NOUVEAU LOGEMENT (EN %)

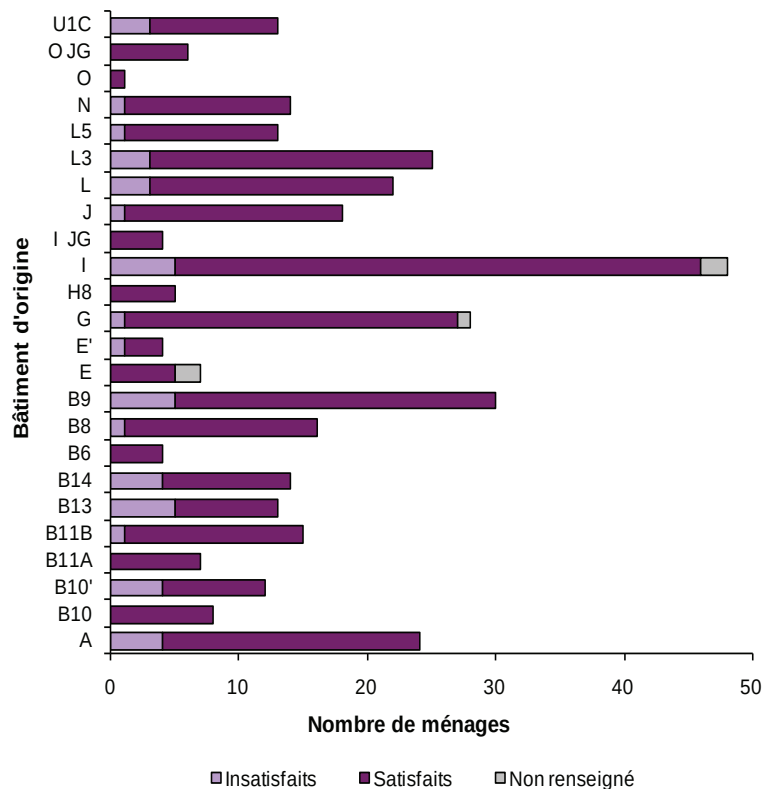


PART DES MÉNAGES SATISFAITS SELON L'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DE LEUR NOUVEAU LOGEMENT (EN %)



Calculé sur un échantillon de 346 ménages

... SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE



> METHODOLOGIE

Un ensemble de questions a été posé sur le nouveau logement : agrément, adaptation aux besoins, avantages par rapport au précédent, regrets.

> Dans l'ensemble, 88 % des ménages sont satisfaits de leur logement. Les habitants soulignent notamment les améliorations en termes d'isolation thermique et phonique.

> Le niveau d'insatisfaction est beaucoup plus élevé pour les habitants originaires du bâtiment B13, situé 1/3 rue Jean Bart (presque 4 familles sur 10 insatisfaites) et dans une moindre

proportion ceux de B10' - rue Lewes - (un tiers).

> Plus le logement est grand, plus il y a de ménages satisfaits.

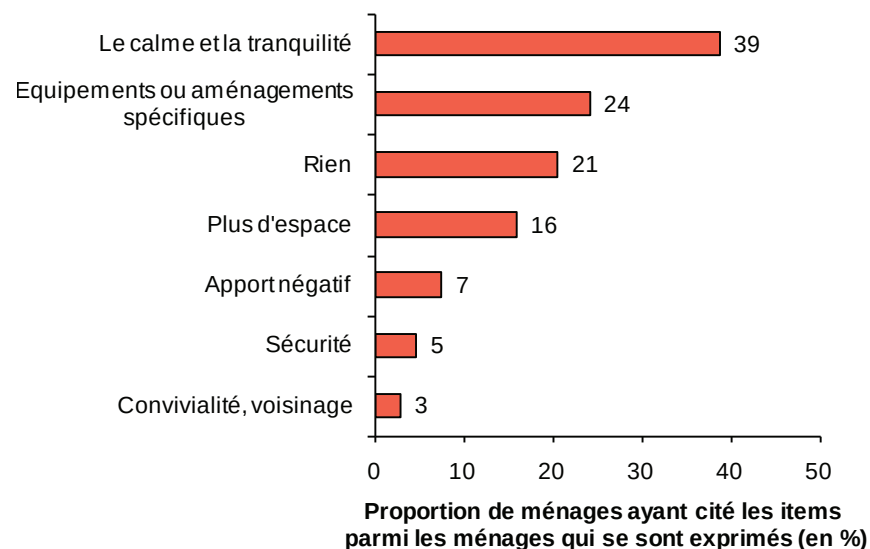
> En revanche, l'évolution du loyer n'interfère pas dans le degré de satisfaction. (90 % de ménages satisfaits relogés dans des logements moins chers, 88 % de ménages satisfaits relogés dans des logements plus onéreux).

Le nouveau logement

Degré de satisfaction (suite)

Les apports du nouveau logement : plus de calme et de tranquillité

PRINCIPAUX APPORTS DU NOUVEAU LOGEMENT (PLUSIEURS RÉPONSES POSSIBLES)



Préparation du jardin éphémère place du Docteur Roux

> 80 % des foyers se sont exprimés sur la question.

> La notion de calme et de tranquillité ressort nettement comme un des principaux apports du nouveau logement. Elle est citée par 4 ménages sur 10. Les habitants évoquent notamment : "la tranquillité du sommeil", "la stabilité, la tranquillité et le bien-être pour les enfants", "Moins de stress, plus au calme" ...

> Les habitants sont également nombreux à souligner une amélioration des équipements ou aménagements intérieurs (un quart

des ménages) : "une pièce en plus et un ascenseur", "grand balcon ensoleillé", "cour, garage plus pratique, meilleur point de vue", "propreté et chauffage plus fort (au sol)"... ou une augmentation de la surface du logement (16 % des ménages) "Plus grand, de l'espace", "plus d'espace - mieux agencé"

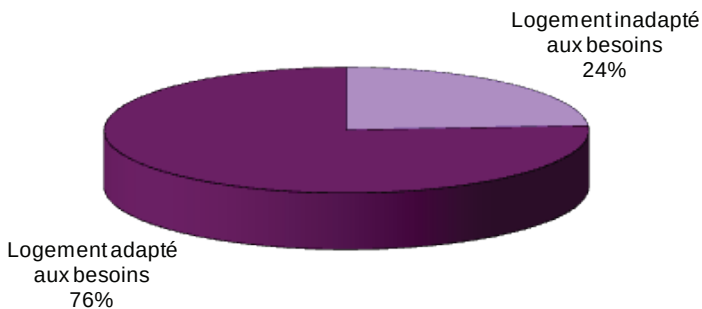
> On note en revanche que dans 20 % des cas, le nouveau logement n'a rien apporté de particulier.

Le nouveau logement

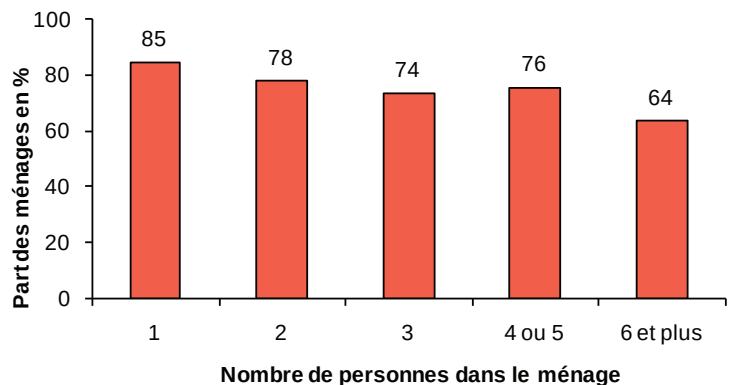
Degré de satisfaction (suite)

Le logement adapté aux besoins dans 3 cas sur 4

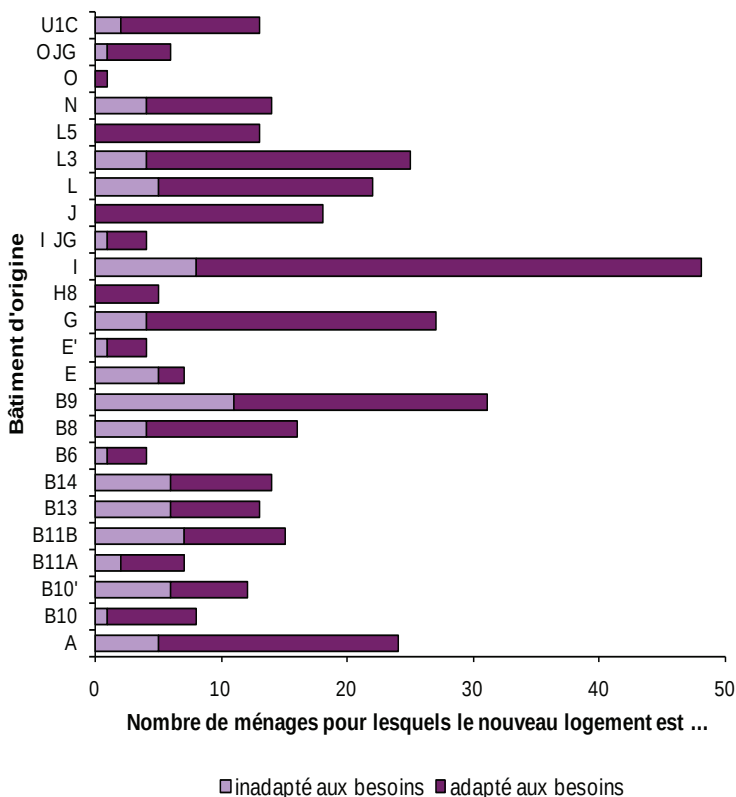
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DEGRÉ D'ADAPTATION DU NOUVEAU LOGEMENT À LEURS BESOINS (EN %)



PART DES MÉNAGES TROUVANT LEUR NOUVEAU LOGEMENT ADAPTÉ À LEURS BESOINS SELON LA TAILLE DU MÉNAGE (EN %)



... SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE



PRINCIPAUX REGRETS OU BESOINS EXPRIMÉS RELATIFS AU NOUVEAU LOGEMENT

	Nombre de citations	Poids en %
Aucun regret	183	50%
Le manque d'espace (logement trop petit, manque d'une pièce...)	48	13%
Les aménagements intérieurs et problèmes spécifiques (humidité, électricité...)	29	8%
Problèmes d'escalier à monter, pas d'ascenseur	19	5%
Le balcon	18	5%
L'agencement du nouveau logement	14	4%
"Mes habitudes"	10	3%
Le calme, la tranquillité ou la sécurité	9	2%
Le loyer plus cher ou le coût financier à supporter	9	2%
Le voisinage	5	1%
La vue panoramique	4	1%
Le manque de clarté et de luminosité	2	1%
La proximité des commerces et services administratifs	3	1%
Autre (l'ancien logement en général)	15	4%
Total	368	100%

> 3 fois sur 4, le nouveau logement est considéré comme adapté aux besoins de la famille.

> Parmi les insatisfactions exprimées, c'est principalement le manque d'espace qui est pointé : "je passe de 100 m² à 80 m²", "mon ancien appartement était 3 fois plus grand", "j'ai dû me débarrasser de certains meubles par manque de place". "Salle de séjour trop petite et la chambre pareil".

> 38 familles déclarent avoir besoin d'une pièce

supplémentaire ou pour le moins d'une surface plus grande.

> Soulignons que le sentiment d'inadaptation va croissant avec le nombre de personnes dans le ménage ; il concerne plus d'un tiers des ménages comprenant 6 personnes ou plus.

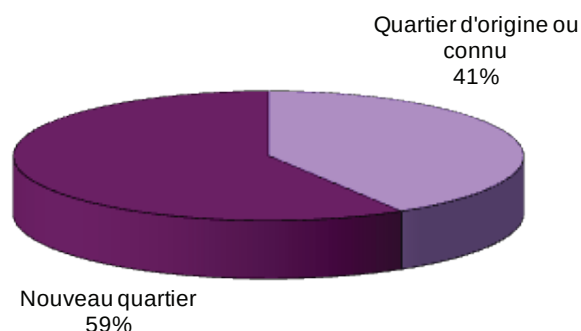
> Parmi les autres motifs d'insatisfaction évoqués, on note plusieurs remarques tenant aux aménagements intérieurs (manque de rangements ou de placards par exemple).

Le nouvel environnement

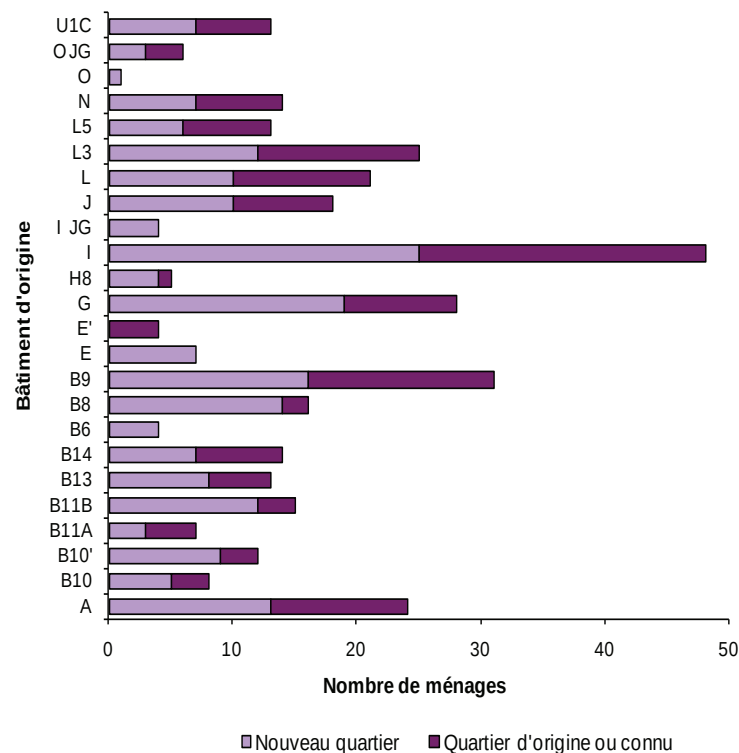
Degré de satisfaction par rapport au nouveau quartier

6 ménages sur 10 ne connaissaient pas le quartier où ils se sont installés

RÉPARTITION DES MÉNAGES EN FONCTION DE LEUR NOUVELLE LOCALISATION (EN %)



... SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE



> METHODOLOGIE

La question posée aux personnes relogées porte sur leur connaissance du quartier de destination. Celle-ci peut découler de liens familiaux, amicaux, d'une fréquentation des commerces et services...

> 6 ménages sur 10 déclarent qu'ils ne connaissaient pas le quartier dans lequel ils résident désormais.

> Cette proportion est surprenante dans la mesure où les relogements se sont effectués dans une immense majorité dans un rayon de 800 m à partir du logement d'origine.

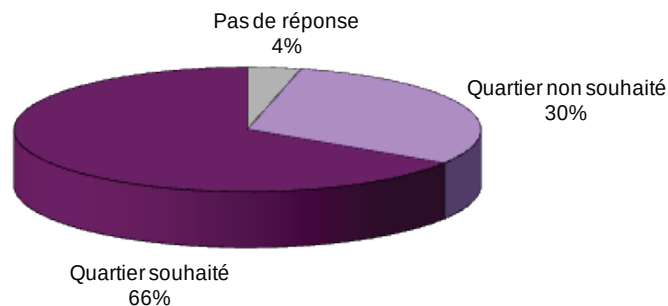
> Des personnes ont répondu être désorientées ou dépayssées même à une rue près. Le sentiment d'investir un nouveau quartier peut donc apparaître même en cas de relogement à proximité du bâtiment d'origine.

Le nouvel environnement

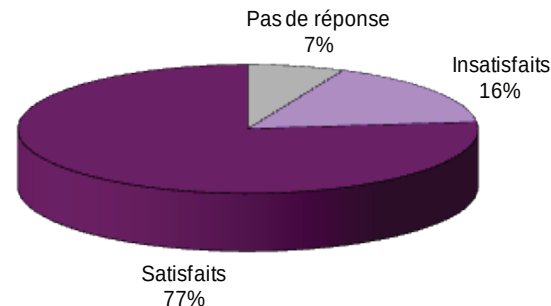
Degré de satisfaction par rapport au nouveau quartier (suite)

3 ménages relogés sur 10 n'habitent pas le quartier qu'ils auraient souhaité

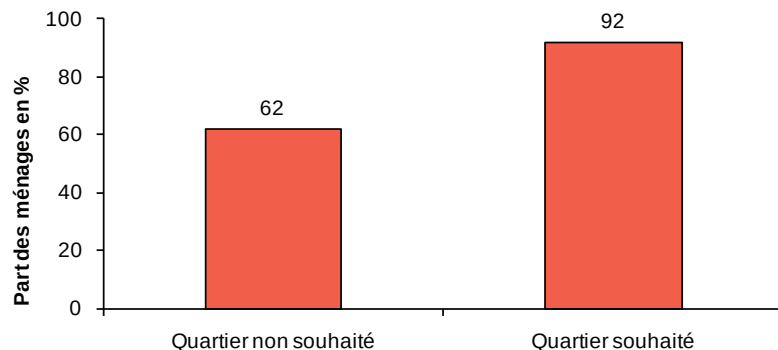
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON QUE LE QUARTIER CORRESPOND OU NON À LEUR SOUHAIT (EN %)



RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DEGRÉ DE SATISFACTION PAR RAPPORT AU NOUVEAU QUARTIER (EN %)



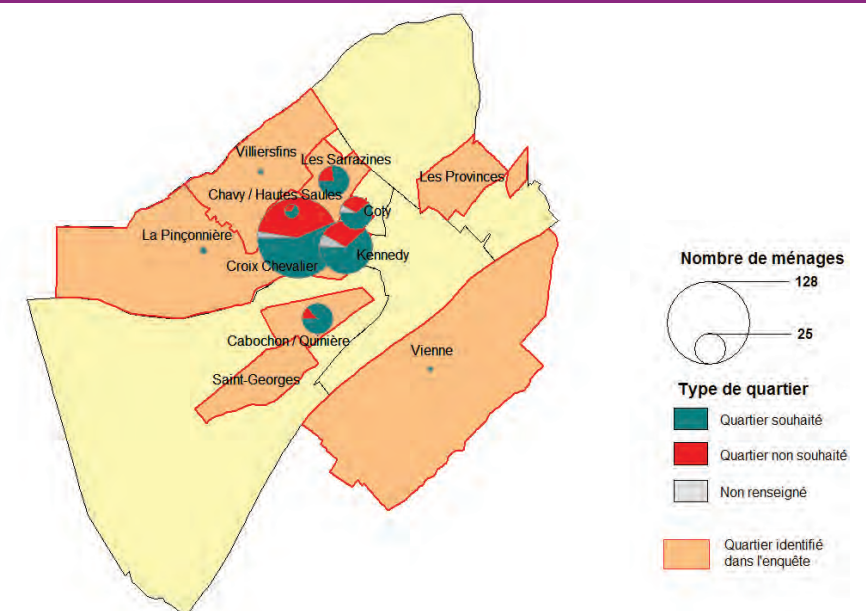
PART DES MÉNAGES SATISFAITS DE LEUR NOUVEAU QUARTIER SELON QUE LE QUARTIER CORRESPOND OU NON À LEUR SOUHAIT (EN %)



> Globalement, 7 ménages sur 10 ont été relogés dans un quartier correspondant à leur souhait.
 > Plus de trois ménages sur quatre se déclarent satisfaits de leur nouveau quartier.
 > Cette proportion atteint 90 % lorsque le quartier est situé hors ZUS ; elle est un peu inférieure pour les familles relogées dans la

ZUS mais reste tout de même très élevée (80 %) .
 > La satisfaction est fortement liée au fait que le quartier corresponde au choix des relogés.

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON QUE LE QUARTIER CORRESPOND OU NON À LEUR SOUHAIT



Le nouvel environnement

Degré de satisfaction par rapport au nouveau quartier (suite)

Les ménages sensibles à un environnement plus calme

PRINCIPAUX APPORTS DU QUARTIER DE DESTINATION (PLUSIEURS RÉPONSES POSSIBLES)				
	Quartier identique ou quartier connu	Nouveau quartier	Ensemble	Poids en %
Le calme et la tranquillité	33	89	122	31%
Aucun apport	38	21	59	15%
Equipements, aménagements spécifiques	13	20	33	9%
Autre : amélioration générale du cadre de vie, propreté...	9	20	29	7%
Apports négatifs	11	9	20	5%
Sécurité	4	15	19	5%
Convivialité	2	6	8	2%
Pas de réponse	44	55	99	25%
Ensemble	154	235	389	100%

> Un sentiment de calme et de tranquillité ressort comme le premier apport du relogement. Cette amélioration de l'environnement se retrouve dans les termes employés par les habitants : "silence, repos et calme", "la sérénité", "la paix", "moins de stress".

> Près d'un ménage sur 10 évoque un apport en terme d'équipements ou d'aménagements spécifiques ; il concerne une fois sur trois la proximité d'équipements tels que commerces, école, arrêt de bus ...

> Certains se sentent également plus en sécurité : "je ne suis plus agressé par les jeunes", "moins de délinquance", "pas d'effraction dans les halls".

> On note qu'une part non négligeable de ménages n'ayant pas changé de quartier ont néanmoins exprimé une modification positive de leur environnement (38 %). A l'inverse, une fois sur six, les familles relogées dans un nouveau quartier évoquent un apport négatif ou une absence de changement.

> METHODOLOGIE

Interrogés sur leur nouveau logement, les ménages semblent lui avoir attribué des vertus qui relèvent en fait de son environnement. C'est notamment le cas des aspects de calme et de tranquillité qui ressortent de nouveau parmi les principales satisfactions retirées du quartier de destination.

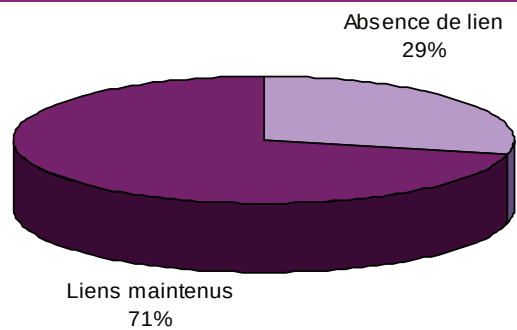
Le nouvel environnement

Peu de regrets par rapport à l'ancien quartier

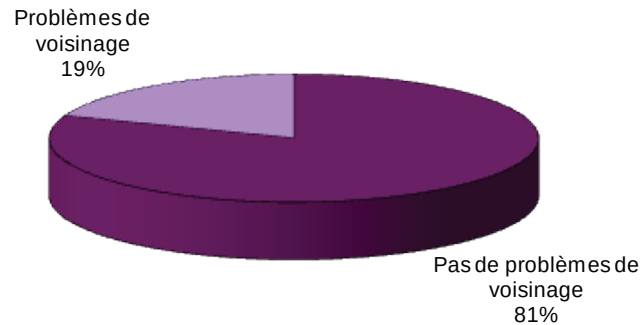
PRINCIPAUX REGRETS EXPRIMÉS RELATIFS AU QUARTIER D'ORIGINE
(PLUSIEURS RÉPONSES POSSIBLES)

	Nombre de citations	Poids en %
Aucun regret	239	65%
Le voisinage, les relations avec les voisins ou les connaissances	43	12%
La proximité des commerces	21	6%
Les aménagements extérieurs ou propres à l'ancien logement	19	5%
Le calme ou la tranquillité	19	5%
Leurs habitudes de vie	11	3%
L'ambiance	9	2%
La proximité de l'école	9	2%
Total	370	100%

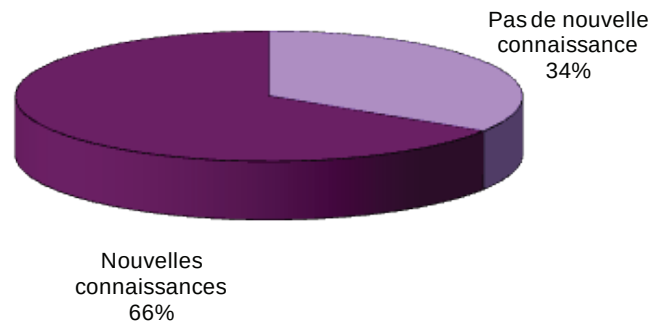
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA PERSISTANCE DE LIENS AVEC DES PERSONNES DE LEUR ANCIEN QUARTIER (EN %)



RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'EXISTENCE DE PROBLÈMES DE VOISINAGE DANS LEUR NOUVEAU LOGEMENT (EN %)



RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA RÉALISATION DE NOUVELLES CONNAISSANCES (EN %)



> La majorité des habitants ne regrettent pas leur ancien quartier.
> Quelques ménages ont toutefois exprimé une certaine nostalgie liée aux relations avec leurs voisins ("la convivialité entre voisins", "le manque du lien qu'il y avait") ou à la proximité des commerces et aux aménagements ("l'accessibilité directe au parking", "les jeux extérieurs pour les enfants", "le terrain de boules").
> Si 71 % des ménages interrogés ont gardé des liens avec des personnes de leur ancien quartier, ils sont presque aussi nombreux

à avoir noué des connaissances dans leur nouvel environnement.
> On a beaucoup entendu lors des enquêtes que les relations de voisinage et l'entraide étaient importantes dans les quartiers Nord. Le manque d'information lors de l'accueil dans le nouvel immeuble (savoir où déposer ses cartons vides, où stationner sans gêner...) a pu générer des conflits mais ceux-ci se sont vite apaisés. Ces problèmes de voisinage n'ont finalement concerné qu'1 ménage sur 5.

Les incidences du relogement

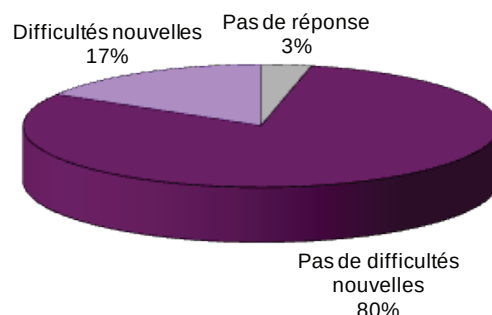
Les habitudes de vie et de déplacement

Beaucoup de ménages ont pu conserver leurs habitudes de vie quotidienne

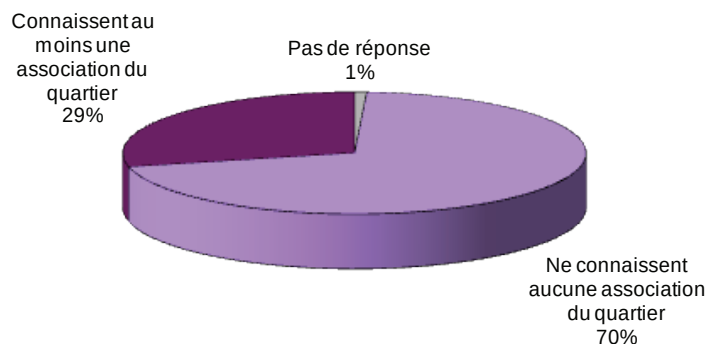
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA FRÉQUENTATION
DES COMMERCES (EN %)



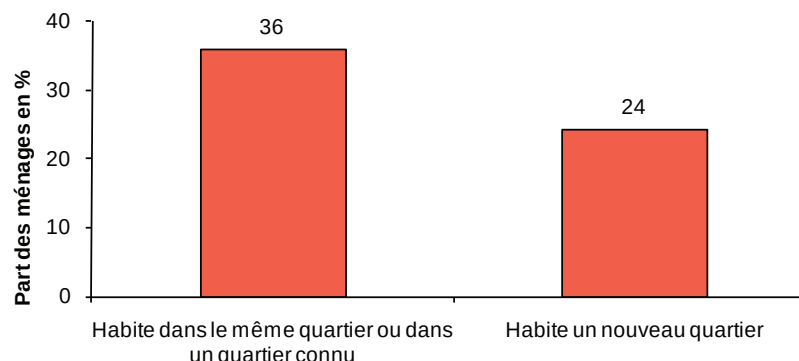
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'OCCURRENCE DE DIFFICULTÉS
DE DÉPLACEMENT (EN %)



RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE RAPPORT AUX ASSOCIATIONS
DE LEUR NOUVEAU QUARTIER (EN %)



PART DES MÉNAGES CONNAISSANT AU MOINS UNE ASSOCIATION
DE LEUR QUARTIER DE RELOGEMENT (EN %)



Les habitants ont globalement conservé leurs anciennes habitudes de vie et continuent, dans 3 cas sur 4, à fréquenter leurs anciens commerces et lieux de consommation.

> Pour 58 ménages (1 sur 6), le relogement a entraîné l'apparition de difficultés nouvelles de déplacement.

> La proportion est plus élevée (1 sur 4) pour ceux qui ont été relogés en dehors de la ZUS.

> Trois ménages sur dix déclarent connaître au moins une associa-

tion dans leur nouveau quartier.

> Cette proportion est évidemment supérieure quand le quartier de destination est connu ou identique à celui d'origine.

> Les 3 associations les plus citées sont la régie de quartier (21 % des familles qui connaissent au moins une association), Tremplin¹ (13 %) et le centre social Mirabeau (10 %).

> A noter qu'aucune comparaison ne peut être établie avec la connaissance du tissu associatif de l'ancien quartier.

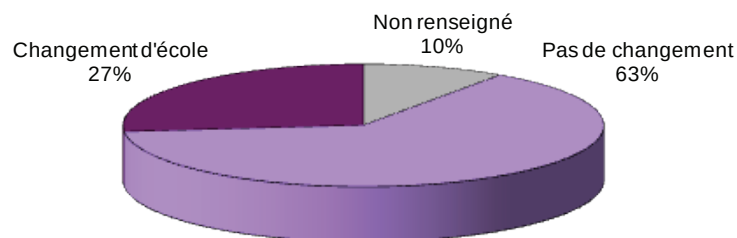
1 : Rappelons que les questionnaires sont administrés depuis 2004, il n'est donc pas illogique que l'association Tremplin figure en bonne place parmi les réponses malgré sa disparition (elle n'a plus été citée après 2007).

Les incidences du relogement

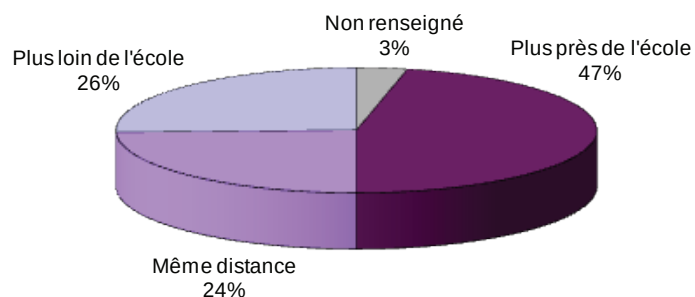
La famille

La distance à l'école est le plus souvent raccourcie

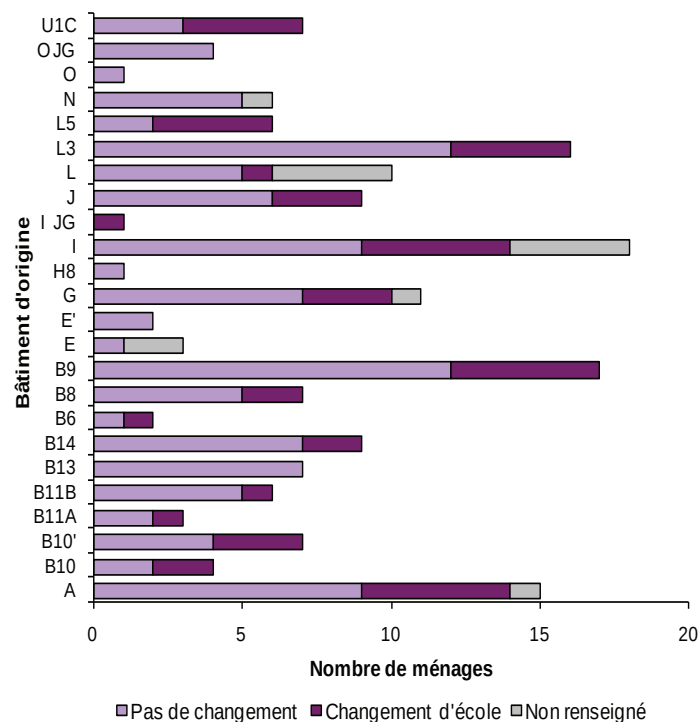
RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE CHANGEMENT D'ÉCOLE
(EN %)



RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA NOUVELLE DISTANCE
À L'ÉCOLE (EN %)



... SELON LE BÂTIMENT D'ORIGINE



Nouvelle école maternelle Jules Ferry

> METHODOLOGIE

Des questions spécifiques ont été posées aux familles pour appréhender les incidences du relogement sur la scolarité des enfants au sens large. Cette analyse concerne donc les ménages avec enfant, 176 au total, soit 50 % des ménages ayant répondu à l'enquête.

> Un quart des familles ont changé un ou plusieurs enfants d'école (47 ménages concernés). Le plus souvent (26 sur 47), cela a réduit la distance entre le logement et l'établissement scolaire.
 > On constate d'ailleurs que pour la moitié des familles enquêtées, le logement est désormais plus proche de l'école.
 > Quelques différences apparaissent selon le bâtiment d'origine : aucun changement d'établissement pour les familles originaires

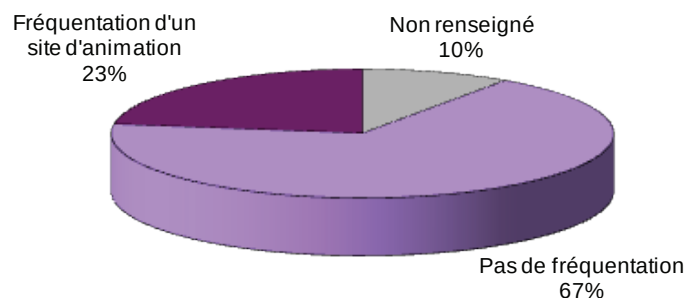
des B13, O, O JG, H8 et E' ; à l'inverse au moins la moitié des familles des bâtiments B10, B6, U1C et L5 ont inscrit leurs enfants dans une nouvelle école.
 > Lorsqu'un enfant souhaitait terminer sa scolarité dans son ancienne école, cela a toujours été réalisable. Chaque partenaire a été sensibilisé et a protégé l'enfant afin qu'il soit le moins perturbé possible.

Les incidences du relogement

La famille (suite)

Peu d'incidence sur les activités périscolaires des enfants

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA FRÉQUENTATION D'UN SITE D'ANIMATION PROCHE DE LEUR NOUVEAU LOGEMENT PAR LES ENFANTS (EN %)



Fête des habitants quartier Croix Chevallier



Préparation du jardin éphémère place du Docteur Roux

> 40 % des familles comprennent des enfants qui exerçaient une activité périscolaire avant le relogement. Parmi ces familles, 6 ont dû abandonner leur ancienne activité directement à cause du relogement.

> En sens inverse, 7 enfants exercent une nouvelle activité grâce à l'emménagement dans un nouveau quartier.

> 9 familles ont signalé que leurs enfants ont perdu un soutien

scolaire.

> Les enfants de 40 familles fréquentent un site d'animation ou un centre de loisirs proche de leur nouveau domicile. La situation n'a évolué que pour un petit nombre de familles (7 familles pour lesquelles la fréquentation est nouvelle, 4 qui n'en fréquentent plus).

> Les sites d'animation les plus cités sont ceux de Duquesne², Magellan, centre Mirabeau et Soleil Bleu.

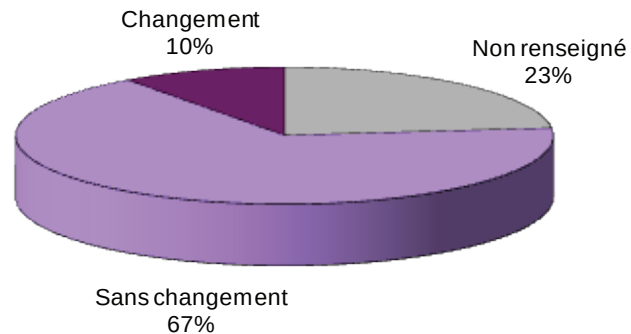
2 : Comme pour l'association Tremplin, le site d'animation Duquesne figure en tête des réponses malgré sa disparition en 2006.

Les incidences du relogement

Le travail

Beaucoup de personnes sans emploi à la date de leur relogement

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION PROFESSIONNELLE (EN %)



Chemin de Landes, construction de Terres de Loire Habitat

> L'analyse des situations professionnelles n'est pas aisée dans la mesure où les enquêtes s'étalent de 2004 à 2012. Les résultats donnent une photographie prise peu de temps après le relogement.

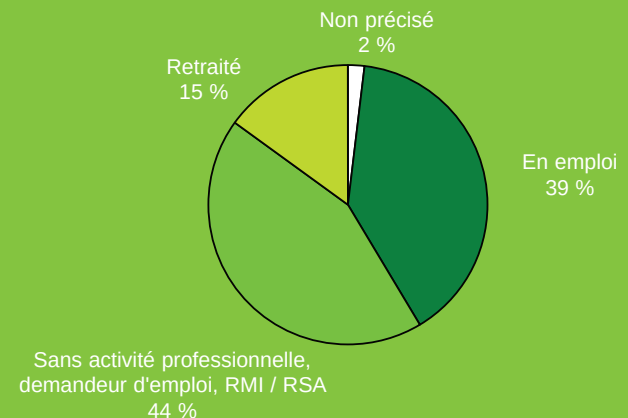
> A la date du relogement le chef de ménage était sans emploi ou bénéficiaire du RMI/RSA dans plus de 4 foyers sur 10 (276 foyers / 633 dans le fichier des bailleurs).

> Selon les enquêtes, 35 chefs de ménages ont changé de situation professionnelle après leur emménagement (dont 10 retours à l'emploi).

> 40 ménages (1 sur 6) sont concernés par l'éloignement du lieu de travail du répondant ou de son conjoint.

> ZOOM sur le fichier des ménages relogés des bailleurs

Répartition des ménages enquêtés selon la situation du chef de famille au regard de l'emploi (en %)



> A la date du relogement, 276 ménages étaient sans emploi ou bénéficiaires du RMI

Les incidences du relogement

La qualité de vie

Un grand sentiment de satisfaction

PRINCIPALES MODIFICATIONS DANS LA VIE DES PERSONNES RELOGÉES (PLUSIEURS RÉPONSES POSSIBLES)

	Nombre de citations	Poids en %
Le calme, la tranquillité	99	28 %
Aucun changement	74	21 %
Motifs d'insatisfaction	65	18 %
Un meilleur cadre de vie	49	14 %
De meilleurs équipements	37	11 %
Plus de sécurité	36	10 %
Plus d'espace	31	9 %
"Bonheur", "joie de vivre", "se sent bien" ...	27	8 %
Plus de convivialité, de meilleurs rapports humains	10	3 %
Sans réponse	23	7 %
Total enquêtés	352	100 %



Marché place Coty le mercredi matin

> Pour conclure cette partie du questionnaire, la plupart des ménages se sont exprimés sur les modifications que le changement de logement avait apporté dans leur vie.

> Le sentiment de calme et de tranquillité est réaffirmé avec vigueur (par 28 % des familles). On peut y adjoindre les notions de meilleur cadre de vie et de meilleurs équipements qui sont citées par 23 % des ménages.

> En revanche, on constate un mécontentement réel pour un

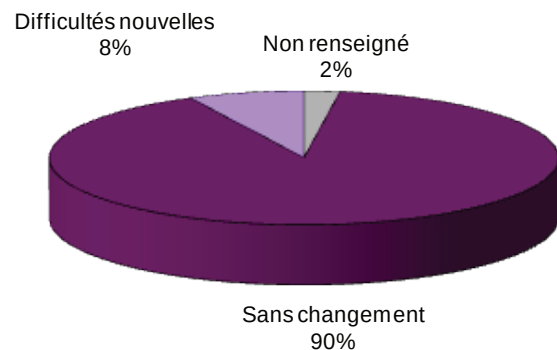
nombre non négligeable de familles : "L'environnement est meilleur mais le loyer et les charges sont plus élevés, j'ai des difficultés de paiement ", "le quartier est calme et sympa mais l'appartement vieux et mal insonorisé", "Les charges du nouvel appartement sont très chères et il y fait froid. Nous sommes envahis de blattes."...

> Le relogement apparaît sans incidence dans près d'un cas sur cinq.

Les incidences du relogement

Peu de répercussions sur l'accès aux soins

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON L'ÉVOLUTION
DE L'ACCÈS AUX SOINS (EN %)



L'accès aux soins



Rue Belin, construction de Loir-et-Cher Logement

> Le changement de quartier a engendré des difficultés particulières d'accès aux soins pour 26 ménages (soit 7 %). Dans la plupart des cas, celles-ci sont liées à un éloignement ou un changement de médecin référent et/ou de pharmacie.

> A noter que certaines personnes âgées n'ont pas voulu être relogées loin de leur médecin référent et de leur pharmacie.

Liste des abréviations utilisées

ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
DAS	Décision attributive de subvention
HLM	Habitation à loyer modéré
PALULOS	Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale
PLAI	Prêt locatif aidé d'insertion
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLUS-CD	Prêt locatif à usage social – construction/démolition
PRU	Projet de rénovation urbaine
ZUS	Zone urbaine sensible

> Près de 80 % des familles ont souhaité ne pas s'éloigner de leur quartier d'origine, voulant garder leurs repères. Celles qui ont changé de quartier regrettent les anciennes relations de voisinage car l'entraide et les échanges interculturels sont importants dans les Quartiers Nord. Toutefois, elles ont gagné en tranquillité. Nombreux sont les habitants qui apprécient le calme de leur nouvel environnement.

> Beaucoup ont une qualité de vie supérieure, soit en raison du cadre qui est appréciable (par exemple, un nouveau jardin), soit en raison de la qualité du bâtiment (isolation phonique et thermique).

> Le relogement est vécu négativement par les familles lorsque le loyer est plus cher ou que le niveau de service est inférieur (disparition de l'ascenseur, de l'aire de jeux à proximité...). La réalité du

relogement est loin du rêve de beaucoup de familles : accéder à un pavillon individuel.

> L'accompagnement et le suivi des personnes en cours de relogement a permis à certaines d'entre elles de s'exprimer sur leur quartier. Elles ont pu témoigner des incidences du projet de rénovation urbaine dans leur vie en participant à des activités : réalisation d'un film sur le relogement, écriture d'une page à l'occasion de la sortie d'un livre de témoignages.

> Les acteurs du relogement ont pris le temps d'écouter les doléances des personnes relogées et de les orienter vers les structures associatives ou institutionnelles adaptées. Il s'agissait de leur donner un nouveau départ dans la vie tout en réglant les problèmes en cours.

ESPACE DU PROJET ET DE LA CITOYENNETÉ DE LA VILLE DE BLOIS
5-7 PLACE RENÉ COTY - 41000 BLOIS
TÉLÉPHONE : 02 54 51 31 00