

# 1 Bilan des premières opérations de relogement engagées dans le cadre de l'ANRU

14 agglomérations - 17 projets de rénovation urbaine

Réalisation :

Cédric Van Styvendaël, Najoua Dallagi, Habitat et Territoires Conseil

Coordination :

Béatrix Mora, Sophie Angotti, Jean-Charles le Guen, Union sociale pour l'habitat

## SOMMAIRE

### **p 2 LA METHODOLOGIE ADOPTEE**

p 2 Les objectifs du bilan

p 2 Les opérations de relogements investiguées

### **p 3 LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES DES MENAGES RELOGES**

p 3 Des relogements en adéquation avec les souhaits et besoins des ménages et une amélioration des conditions de logement

p 4 Des parcours résidentiels positifs qui ont pris différentes formes

p 5 La solvabilité des ménages conditionne les parcours

### **p 7 LES EQUILIBRES DE PEUPEMENT ET LA MIXITE SUR LES QUARTIERS D'ORIGINE ET LES QUARTIERS D'ACCUEIL**

p 7 Des réflexions conduites sur les équilibres de peuplement et la mixité mais une stratégie qui reste souvent floue

p 7 Des stratégies contraintes par les délais et l'offre disponible

p 8 Des partenariats indispensables pour élargir l'offre mais encore faiblement mobilisés

p 9 Les impacts des relogements sur les quartiers d'origine et d'accueil sont encore peu mesurés

### **p 11 CONCLUSION**

## LA MÉTHODOLOGIE ADAPTÉE

### Les objectifs du bilan

L'objectif de ce bilan est d'appréhender, de façon qualitative, les parcours résidentiels des ménages relogés et les impacts du relogement sur les quartiers d'accueil et de départ. Ce premier bilan doit permettre de proposer des améliorations, des mesures d'accompagnement et éventuellement d'alerter l'ANRU sur les difficultés rencontrées.

### Les opérations de relogements investiguées

Ce premier bilan qualitatif a porté sur :

- 14 agglomérations, 17 projets de rénovation urbaine.
- Seules les opérations de relogement engagées et ayant nécessité la mise en place d'un dispositif de relogement ont été prises en compte, soit :

- 10 217 logements à démolir,
- 6 923 ménages à reloger au démarrage des opérations, soit 68 % de logements occupés,
- 4 685 ménages relogés à ce jour, soit 68 % des relogements réalisés, avec un état d'avancement variable selon les sites.

Les données quantitatives transmises par les bailleurs ont été consolidées dans une base de données qui porte sur 2 813 ménages relogés. Concernant l'interprétation des résultats, il existe une grande hétérogénéité dans les supports de suivi des relogements ce qui rend la consolidation des données très difficile (les bases sont conçues comme des outils de travail en interne plutôt que comme des outils de suivi quantitatif des relogements).

22 bailleurs ont été rencontrés, ainsi que 13 collectivités, et 63 acteurs directement concernés par la mise en œuvre de ces opérations ont été interviewés.

RÉGION	COMMUNE	QUARTIERS
Aquitaine	Cenon	8 mai 1945
Ile-de-France	Orly	Le Grand Ensemble
	Corbeil-Essonnes	Les Tarterêts
	Montconseil - La Nacelle	
Centre	Dreux-Vernouillet	Cité des Fleurs - Murger Bardin - Les Vauvettes
Rhône-Alpes	Lyon 9	La Duchère
	Venissieux	La Darnaise - Armstrong
	Vaulx-en-Velin	Pré de l'Herpes - Mas du Taureau
Picardie	Amiens	Quartier Nord - Etouvie
Champagne-Ardenne	Reims	Wilson
Basse-Normandie	Hérouville-Saint-Clair	Grand Parc et Belles Portes
Haute-Normandie	Le Havre	Mare rouge, Montgaillard, Bois de Bléville, Caucriauville
Languedoc-Roussillon	Béziers	La Devèze
	Nîmes-Saint-Gilles	Valdegour, Chemin-Bas d'Avignon - Cité Sabatot
Midi-Pyrénées	Montauban	Quartiers Est
	Toulouse	Bagatelle Faourette
Nord-Pas-de-Calais	Hem-Roubaix	Hauts-Champs Longchamp
	Lys les Lannoy	

1) La liste de contacts et/ou référents a été définie par l'Union Sociale pour l'Habitat sur chacun des sites. Les Associations Régionales ont été informées des sites retenus et certaines ont été sollicitées pour l'identification des contacts chez les bailleurs.

## LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES MÉNAGES RELOGÉS

### Des relogements en adéquation avec les souhaits et besoins des ménages et une amélioration des conditions de logement

#### Des retours positifs des ménages relogés et le sentiment d'avoir respecté les souhaits des ménages

Sur les six sites où l'enquête de satisfaction post-relogement a été réalisée, les ménages ont exprimé une satisfaction massive (85 % des personnes interrogées se disent satisfaites) tant sur l'accompagnement réalisé, que sur l'adaptation du nouveau logement aux besoins du ménage et l'adéquation du quartier d'arrivée aux souhaits exprimés.

La priorité des bailleurs a été de répondre aux souhaits des ménages et d'éviter les situations de blocage, avec un nombre de propositions de logement allant, si besoin, bien au-delà du nombre prévu dans le cadre des chartes de relogement.

#### Le relogement a permis d'améliorer les conditions de logement des ménages

Cette satisfaction s'appuie sur une amélioration des conditions de logement et d'habitat qui s'est jouée à différents niveaux :

- **Amélioration du confort du logement** : des travaux ont été quasi-systématiquement proposés, avec des interventions qui sont parfois allées bien au-delà des montants pris en charge par l'ANRU.
- **Adaptation des typologies aux besoins des ménages** : le traitement des situations de sur-occupation (1 relogement sur 10) s'est fait par le biais des décohabitations et/ou de la mobilisation de logements de grandes tailles. Et à l'inverse, des situations de sous-occupation ont parfois été maintenues.

Sur plusieurs sites, la mobilisation de logements adaptés (grandes familles, difficulté du ménage à vivre en collectif, problèmes de comportement, gens du voyage, familles polygames...) a été anticipée avec :

- l'acquisition de maisons individuelles en PLAI pour répondre à des besoins spécifiques (Montauban) ;
- la restructuration de logements pour des familles nombreuses (Cénon, Tarterêts).

Quand l'offre adaptée n'était pas disponible, un travail fin a été mené sur les mutations pour libérer les logements permettant de répondre aux besoins.

- **Secteur géographique plus attractif ou maintien sur le quartier d'origine en raison de l'attachement exprimé** : la réponse à la demande des ménages en terme de localisation a été une préoccupation centrale dans la conduite du relogement (rapprochement du lieu de travail, de la famille, des transports en commun, etc.).
- **Amélioration de la qualité de service** sur les sites d'accueil relativement au quartier d'origine : propreté des parties communes, services résidentiels...

Ces améliorations et la satisfaction associées diffèrent néanmoins en fonction des opérations et des profils de ménages :

- Sur une même opération, la satisfaction des ménages peut varier en fonction des phases : les premiers ménages ont parfois le sentiment de ne pas avoir été exigeants au regard des propositions négociées par la suite ; à l'inverse, sur d'autres opérations, les derniers ménages relogés ont eu le sentiment d'être plus restreints dans leur choix.
- Par ailleurs, certains ménages expriment un attachement très fort à leur logement et à leur environnement et malgré une amélioration objective de leurs conditions de logement et de vie, ils vivent leur déménagement comme un déchirement, notamment les personnes âgées qui avaient beaucoup investi matériellement et sentimentalement dans leur logement.

## **Le relogement a permis de traiter des situations problématiques grâce à l'accompagnement social**

Sur l'ensemble des opérations, le relogement a été l'occasion d'un travail important sur les impayés pour traiter les situations économiques fragiles avec des réflexions et des réponses pour stabiliser les situations (mise en place de plan d'apurement, retour au droit commun...).

Quasi-systématiquement, un dispositif partenarial a été mis en place pour assurer le suivi social du relogement, en lien avec les travailleurs sociaux.

- Selon les sites et les problématiques soulevées, cet accompagnement a été réalisé dans le cadre du droit commun : sur Hem par exemple, un groupe ressource d'accompagnement au relogement rassemble tous les acteurs sociaux intervenant sur le territoire afin d'identifier les ménages et de les orienter vers les dispositifs existants en termes d'accompagnement lié au logement, à la santé, à l'emploi.
- Sur d'autres sites, un accompagnement individuel a été réalisé par des prestataires spécialisés, notamment pour travailler sur les situations justifiant une démarche de décohabitation ou de séparation (polygamie, comme au Havre ou à Corbeille Essonnes).

Le fonctionnement du dispositif d'accompagnement social peut être perturbé notamment à cause de l'absence d'interlocuteur pour favoriser le bon fonctionnement du partenariat (changement de mode d'organisation des assistantes sociales), de peu de partage d'informations sur les ménages à reloger, d'une procédure nécessitant que le ménage exprime la demande d'aide auprès des assistantes sociales (pas de démarche pro-active), de la pratique du secret professionnel rendant complexe le travail autour des familles.

## **Des parcours résidentiels positifs qui ont pris différentes formes**

### **Le relogement a été un élément accélérateur pour des projets d'accession**

Sur les sites, le relogement a été l'occasion pour des ménages qui avaient un projet d'accession de le mettre en œuvre.

Certains opérateurs ont mis en place un accompagnement spécifique pour favoriser ces parcours ascendants :

- Sur la Duchère, l'OPAC du Grand Lyon a aidé les ménages ayant un projet d'accession en les soutenant financièrement (prise en charge de travaux dans le logement acquis, prise en charge du déménagement, du dépôt de garantie, des frais d'honoraires des agences immobilières...) et en les accompagnant dans les démarches administratives (auprès des banques notamment).

### **L'accès à la construction neuve est très limité du fait de la faible part des logements réceptionnés**

Sur la plupart des sites, l'accès aux constructions neuves reste limité du fait du décalage de l'offre neuve avec les relogements<sup>2)</sup>.

Ce décalage est lié, selon les projets à :

- une difficulté pour mobiliser ou libérer le foncier,
- des difficultés financières qui pénalisent le montage des opérations,
- des retards dans les livraisons.

Afin de permettre aux ménages relogés un accès au neuf, les opérateurs mettent en place des relogements provisoires ou proposent un "droit au retour" aux ménages relogés en leur réservant, à terme, des logements dans les futurs programmes pour lesquels ils seront traités de manière prioritaire.

2) Données quantitatives disponibles sur 7 sites (610 ménages) parmi lesquels les 74 ménages relogés dans du neuf concernent les sites de Mantouban, Montconseil La Nacelle et la Duchère.

## **Les parcours résidentiels positifs : une notion complexe qui ne se traduit pas nécessairement par la mobilité ou l'accès au neuf**

Les résultats des diagnostics recueillis montrent le souhait pour de nombreux ménages de rester sur le site. Plusieurs facteurs expliquent ce souhait de rester sur le quartier d'origine :

- Les ménages mettent en avant l'attachement, les réseaux sociaux, les équipements et les éléments de fonctionnalité présents sur ces quartiers (42 % des ménages relogés habitaient leur logement depuis plus de 10 ans, dont 15 % depuis plus de 20 ans).
- Le relogement étant en tout premier lieu subi/imposé aux ménages, certains souhaitent vivre le moins de bouleversements possibles, à commencer par le lieu d'habitation.
- Certains ménages ont intégré les contraintes et expriment leurs souhaits au regard de ce qui leur est connu, de ce qui leur semble accessible au regard de leurs moyens ou de ce qui leur paraît mobilisable par le bailleur. Sur la Duchère, un accompagnement social rapproché a permis de proposer à des ménages des logements dans des secteurs non demandés lors du diagnostic par méconnaissance de ces derniers.
- Les quartiers d'origine étant souvent très composites, au dire des acteurs, les ménages avaient souvent une idée très précise du type de logement, de la rue, de l'entrée où ils souhaitaient être relogés : un logement en individuel sur un quartier qui mixte les typologies (Hauts Champs Longchamp à Hem), un logement dans une résidence réhabilitée et résidentialisée (Tarteret à Corbeil Essonne), etc.

Ainsi, du point de vue des acteurs interviewés, une partie des parcours résidentiels perçus comme "positifs" par les ménages, ont été réalisés sur les quartiers d'origine et dans l'ancien conformément aux souhaits exprimés. Ils ont été possibles sur les sites où une offre qualitative pré-existait ou a été consti-

tuée via le projet urbain (réhabilitation et résidentialisation) et quand des mesures ont été prises pour la rendre disponible pour le relogement (gel des attributions, travail sur les mutations...).

La construction neuve est une réponse qui ne correspond pas nécessairement aux souhaits des ménages, ni à leurs ressources, et sa localisation est un critère déterminant. Au dire des acteurs, c'est avant tout les constructions neuves sur le quartier d'origine ou sur les secteurs limitrophes qui sont demandées.

## **La solvabilité des ménages conditionne les parcours**

### **Le parcours résidentiel est conditionné par l'offre disponible et accessible**

La majorité des sites investigués doit faire face à une forte pression sur le marché social, avec sur certains territoires, plusieurs opérations de relogement en cours, parfois portées par les mêmes bailleurs. Dans ce contexte, l'offre disponible pour le relogement est limitée et repose avant tout sur le bailleur d'origine et la structure de son parc en termes de localisation et de typologie.

Par ailleurs, les logements promis à la démolition font souvent partie des fractions du parc social où les loyers sont les plus bas, avec des ménages aux niveaux de ressources très faibles. Sur certains secteurs, le rapport surface/prix du logement quitté est difficile à tenir pour les opérateurs qui rencontrent des difficultés pour répondre aux exigences légitimes des ménages de retrouver des logements spacieux à un loyer accessible.

### **Le maintien de taux d'effort acceptables est une contrainte forte du relogement**

Près de la moitié des ménages relogés (44 %) avaient des ressources mensuelles inférieures à 1 001 euros,

81 % bénéficiaient de l'APL, deux-tiers d'entre eux avaient un taux d'effort inférieur à 20 %. De manière préventive, dans les propositions de relogement, les opérateurs ont fait preuve d'une forte vigilance pour maintenir un taux d'effort supportable et ne pas mettre la famille en difficulté.

Suite au relogement, plus de la moitié des ménages ont vu leur taux d'effort baisser (41 %) ou rester stable (14,5 %). 44,5 % des ménages ont vu leur taux d'effort augmenter : 21 % de façon modérée et 23,5 % de façon plus significative.

## **Des dispositifs de solvabilisation ont permis de favoriser la mobilité et les parcours vers le neuf**

Sur l'accès à la construction neuve, la question de la solvabilisation des ménages se pose sur plusieurs sites. Pour faciliter l'accès au logement neuf, des dispositifs de solvabilisation ont parfois été mis en place :

- Sur la durée du bail pour une part du différentiel de loyer : pour Logement Français sur les Tarterets, l'écart avec les loyers pratiqués sur le groupe ne doit pas dépassé un tiers du montant afin d'éviter les distorsions trop importantes entre locataires et de garantir l'équilibre des opérations ; pour Aquitanis-sur-Cenon, cette aide est égale à la moitié du différentiel avec le loyer principal net moins l'APL.
- De manière transitoire : à Nîmes où le différentiel de loyer est pris en charge par la Communauté d'Agglomération et le Conseil Général sur deux ans (ce qui laisse ouvert la question de l'après).

Toutefois, les écarts entre l'ancien et le neuf varient en fonction des sites : au dire des acteurs, sur les Tarterets, les loyers globaux dans le neuf sont équivalents voire moins élevés que l'ancien (du fait de la baisse des charges).

---

## LES ÉQUILIBRES DE PEUPEMENT ET LA MIXITÉ SUR LES QUARTIERS D'ORIGINE ET LES QUARTIERS D'ACCUEIL

### **Des réflexions conduites sur les équilibres de peuplement et la mixité mais une stratégie qui reste souvent floue**

#### **La stratégie de peuplement repose souvent sur une analyse des risques de déséquilibre**

La stratégie de peuplement et les objectifs de mixité portés dans les opérations de relogement reposent beaucoup sur l'analyse des risques de déséquilibre du peuplement et de dégradation du fonctionnement social des résidences concernées par l'accueil des ménages relogés.

Il s'agit de veiller à l'équilibre social de la résidence :

- via un travail de croisement d'informations relatives à l'occupation et celles relatives au ménage à reloger, afin d'analyser le degré d'intégration potentiel dans le nouvel environnement ;
- en mesurant les risques de déséquilibre et en ne proposant pas un logement adapté si l'attribution représente un risque important ;
- en limitant la concentration de relogements sur les mêmes résidences pour éviter la stigmatisation des familles.

Sur plusieurs sites, cette approche s'est inscrite dans une réflexion plus globale sur les équilibres de peuplement et elle a permis de les maintenir, voire de développer la mixité à l'échelle des groupes et des quartiers :

- Sur Reims, la stratégie adoptée favorise la répartition géographique sur l'ensemble des quartiers de

la ville et les familles qui posaient des problèmes de comportement ont été relogées dans des immeubles qui ne posent pas de problèmes de fonctionnement, ce qui a souvent entraîné une amélioration du respect des familles face à cet environnement plus calme et donc des « dérives » plus contenues.

- Sur Toulouse, tous les organismes HLM présents sur le territoire du GPV, qu'ils soient concernés ou non par une opération de démolition, se sont engagés à une solidarité par rapport aux relogements nécessitant un logement d'insertion et à une transparence sur la libération de leur patrimoine adapté susceptible d'accueillir des ménages à reloger.

### **Des stratégies contraintes par les délais et l'offre disponible**

#### **La mobilité hors site et hors ZUS est largement conditionnée par la structure du patrimoine du bailleur initial et les dispositions prises pour élargir l'offre accessible**

Sur les opérations, la part des ménages relogés hors site varie en fonction des souhaits exprimés par les ménages (rester ou non sur le quartier) et de l'offre mobilisable. Au global, les ménages ont été relogés surtout sur le parc ancien accessible et disponible. Pour autant, les relogements ne se concentrent pas uniquement sur les quartiers concernés par les projets : 51 % des ménages ont été relogés hors site, 49 % sur site. On constate des écarts très importants entre les sites avec des pourcentages de relogement hors site qui varient de 17 % à 80 %.

Les opérations où la mobilité des ménages a été la plus significative sont celles où :

- les bailleurs du relogement disposaient d'un patrimoine important hors site ;
- des dispositions ont été prises par les bailleurs et/ou les partenaires pour favoriser la mobilité (gel des attributions hors site par le bailleur, minoration de loyers permettant la mobilité, mise à disposition de leur contingent hors site par les réservataires...) ;
- la réflexion sur les objectifs de peuplement a été conduite dans un cadre partenarial et un dispositif de mutualisation de l'offre a été mis en place.

Sur les sites où ces conditions n'étaient pas réunies, la mobilité a été très faible.

## **Des partenariats indispensables pour élargir l'offre mais encore faiblement mobilisés**

### **L'inter-bailleurs permet de compenser les manques mais reste peu important en volume**

Sur l'ensemble des relogements réalisés, l'inter-bailleurs est relativement faible. Au global, les relogements par les bailleurs partenaires représentent 11 % des relogements réalisés sur le parc social.

Sur plus de la moitié des sites investigués, la faiblesse du partenariat inter-bailleurs a été mentionnée par les acteurs comme un handicap dans la conduite du relogement car le déficit de certains produits, comme les grands logements, n'est pas (ou très faiblement) compensé par la mobilisation de logements adaptés chez d'autres bailleurs.

Pour autant, le partenariat inter-bailleurs a permis l'élargissement de l'offre (notamment sur les secteurs où le bailleur concerné n'avait pas de patri-

moine) lorsque les engagements étaient formalisés (conventions inter-bailleurs) et qu'un dispositif structuré a été mis en place, avec un portage politique :

- Sur Nîmes, où un seul bailleur était concerné par les opérations de démolition, le pilotage du relogement est assuré par Nîmes Métropole et la Communauté d'agglomération a fait valoir la nécessité, pour l'ensemble des bailleurs sociaux de l'agglomération, de participer aux relogements des ménages, en conditionnant l'obtention des aides à la pierre à cette participation.

### **La mobilisation d'une offre sur les autres communes est souvent difficile**

Sur certains sites, l'accès aux communes extérieures a pu être favorisé au cas par cas via des échanges entre les élus mais une partie des opérateurs ont fait part de leur difficulté à mobiliser une offre sur les autres communes.

La mise à disposition de leur contingent par les réservataires (Villes, Préfecture, Conseil Général, voire 1 %), y compris sur d'autres communes ou départements que ceux du site des démolitions et sur d'autres patrimoines que celui du bailleur d'origine, a parfois permis de répondre à des demandes de relogement sur des secteurs spécifiques où le bailleur n'avait pas d'offre adéquate disponible.

Une stratégie à l'échelle inter-communale a été formalisée sur trois sites seulement, grâce à un portage politique structurant et une forte implication de l'échelon communautaire.

- Sur Montauban par exemple, une charte de mutualisation des logements a été signée à l'échelle du département, avec l'ensemble des bailleurs du département, l'Etat, le département, la Communauté de Montauban Trois Rivières et le CIL de Tarn et Garonne Habitat. Les bailleurs non concernés par l'opération de relogement se sont engagés à mettre à la disposition du relogement une offre de logements à hauteur de 20 % de leur production. De



même, l'Etat, le Conseil Général et le CIL se sont engagés à mobiliser 20 % de leurs droits de réservation et l'agglomération à hauteur de 50 %. Cette charte s'inscrit dans le cadre plus large du Programme Local de l'Habitat en cours de réalisation qui préconise un rééquilibrage des peuplements à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

## **Les impacts des relogements sur les quartiers d'origine et d'accueil sont encore peu mesurés**

Les acteurs rencontrés n'ont pas constaté de flux de départs de ménages non concernés par les démolitions sur les sites, ni de réactions significatives dans les quartiers d'accueil suite aux relogements (des réactions de rejet très marginales).

Quelques sites ont mis en place (ou sont en train de construire) des outils permettant de suivre l'intégration des ménages dans leur nouvel environnement ou de mesurer les évolutions sur les quartiers d'origine et d'accueil :

- Mise en place de « notes d'ambiance » à l'échelle des quartiers de relogement, permettant de faire le point sur l'intégration du ménage et sur les éventuels contentieux depuis l'emménagement (retard d'impayés, plaintes de voisinage...). (Reims).
- Observatoire du logement et des flux permettant de mesurer l'impact des opérations sur l'évolution du profil des ménages en mouvement sur le quartier (La Duchère).

Une partie des acteurs rencontrés s'interrogent sur les évolutions en cours et les risques de spécialisation du parc social conservé dans les quartiers en rénovation urbaine :

- les ménages qui quittent les quartiers (plus souvent les couples avec enfants) et ceux qui restent (plus souvent les personnes seules et les retraités) ;

- les ménages qui accèdent aux logements neufs, du quartier ou en dehors (ceux qui ont les ressources les moins faibles, jeunes couples salariés notamment) et ceux qui restent sur le parc ancien (plus souvent des ménages en situation de précarité ou de fragilité).

Le gel des attributions et des mutations sur les quartiers d'habitat social, pour absorber les besoins en relogement, fait également parti des interrogations soulevées par le relogement pour les acteurs.

Le décalage entre la reconstitution de l'offre et le relogement rend nécessaire la mobilisation du parc existant à un niveau élevé pour le relogement des ménages. Cette situation est transitoire dans la mesure où l'ensemble des sites prévoient des reconstructions sur site et hors site à moyen terme permettant l'accueil de nouveaux habitants, cependant aujourd'hui, elle pénalise les demandes externes et les mutations.

Sur les quartiers de départ, les opérateurs rencontrés considèrent, pour la plupart, que la mixité interviendra à terme :

- sur la reconstitution de l'offre, via les relogements transitoires où la priorité est donnée aux ménages pour accéder aux programmes neufs (en fonction des sites) ;
- grâce à la diversification de l'offre de logement sur site (accession sociale, locatifs intermédiaire et privé).

# **B**ILAN DES PREMIÈRES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT ENGAGÉES DANS LE CADRE DE L'ANRU

---

## CONCLUSION

Les bailleurs ont développé une grande expertise dans la mobilisation d'une offre en adéquation avec les souhaits des ménages, dans des délais contraints. Cette compétence, qui est au cœur du métier des bailleurs, a été largement mobilisée et développée dans le cadre des opérations de relogement.

En terme de trajectoires résidentielles, sur la grande majorité des sites, le relogement a permis d'améliorer les conditions de logement des ménages et a été un accélérateur de mobilité pour ceux qui souhaitaient quitter le quartier grâce à l'ouverture du parc social du (ou des) bailleur(s).

En revanche, on constate, à des degrés variables en fonction des sites, des difficultés à :

- élaborer et partager une politique d'équilibre de peuplement, et à la décliner de manière opérationnelle dans le cadre des opérations : cette stratégie collective a pu être formalisée et mise en œuvre sur les sites qui bénéficiaient d'un portage politique fort et d'un partenariat inter-bailleurs pré-existant ;
- gérer les injonctions paradoxales avec le risque de "perdre de vue" les visées du projet.

L'offre nouvelle a pour l'instant permis peu de relogements, et on constate un décalage entre le relogement et la reconstitution de l'offre, en terme de phasage et en terme de localisation (pour répondre aux souhaits des ménages qui veulent rester sur site ou à proximité).

Des interrogations très fortes persistent sur le décalage existant entre les objectifs de mixité sociale portés par les projets de rénovation urbaine et les souhaits exprimés par une part importante des ménages de rester sur leur quartier.

Les outils permettant de mesurer les évolutions en cours sur les quartiers d'origine et d'accueil, en termes de mixité et d'équilibre de peuplement, sont à développer pour objectiver les tendances perçues par les opérateurs et alimenter les stratégies de peuplement.

# **B**ILAN DES PREMIÈRES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT ENGAGÉES DANS LE CADRE DE L'ANRU