



COMMENT FAIRE DU RELOGEMENT UN OUTIL DE CHANGEMENT RESIDENTIEL REUSSI ?

Projet de Rénovation Urbaine du Courghain :
Modalités de l'accompagnement au
relogement.

SOMMAIRE

I. Eléments de contexte.

1. Situation en 2003
2. Projet Urbain et social
3. Volet Opérationnel

II. L'accompagnement social au relogement.

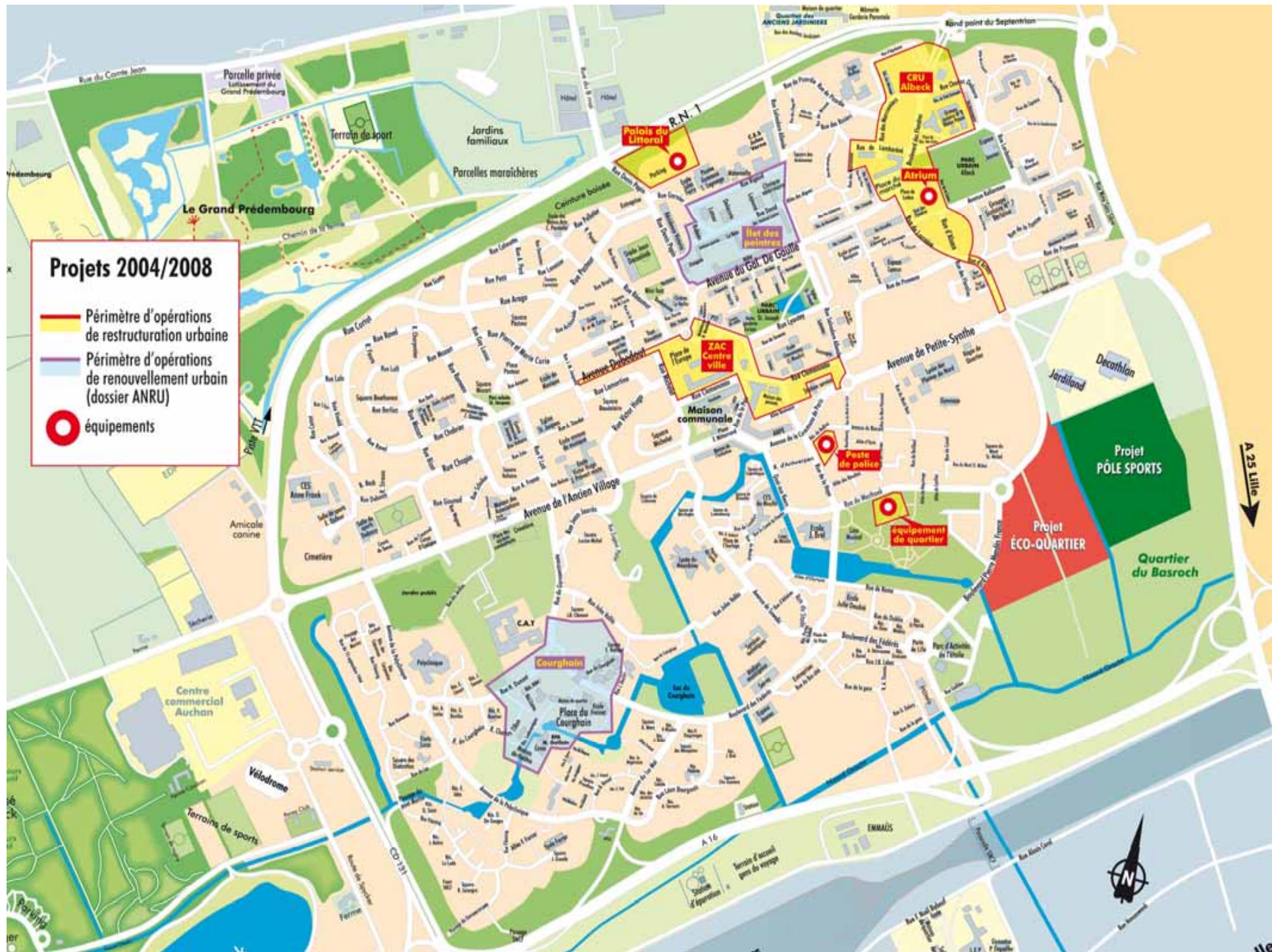
1. Le pilotage global.
2. La charte de relogement.
3. Les enquêtes familles.
4. Le groupe d'accompagnement social de relogements.
5. Présentation des outils.
6. Le relogement.
7. Un relogement facilité par une action volontariste de la Ville
8. L'évaluation.
9. Relogement : parcours résidentiel réussi ?



I. ELEMENTS DE CONTEXTE

GRANDE SYNTHÉ

- ⌘ Ville de la Communauté Urbaine de Dunkerque
- ⌘ Ville de 22 000 Habitants
- ⌘ Une histoire urbaine liée à l'accueil de la sidérurgie sur l'eau dans les années 60.
- ⌘ Un «laboratoire» urbain et social (depuis 1982, la ville a expérimenté le DSQ, le DSU, le contrat de ville, le GPV et l'ANRU)
- ⌘ Revenu moyen inférieur à 10 000€
- ⌘ Taux de chômage à 24,90%
- ⌘ 1 448 bénéficiaires du RSA
- ⌘ 7 489 Logements sur la ville dont 65% de logements sociaux
- ⌘ 2 quartiers en procédure ANRU :
 - ☒ Au Sud Ouest le Courghain (sur dalle)
 - ☒ En extension Nord du centre-ville : L'Ilot des Peintres (barres et tours)



Projets 2004/2008

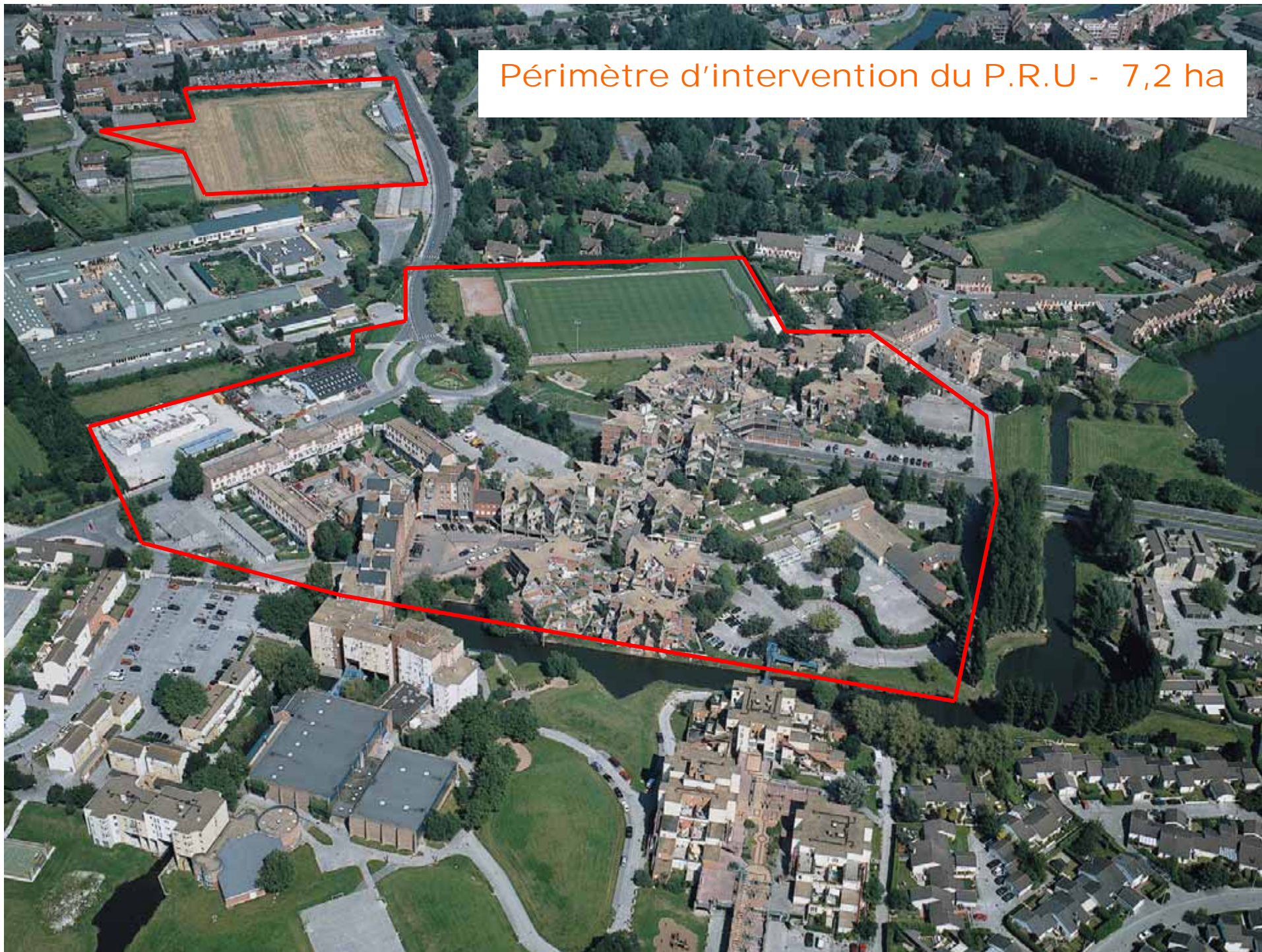
- Périmètre d'opérations de restructuration urbaine
- Périmètre d'opérations de renouvellement urbain (dossier ANRU)
- équipements

1. La situation du Courghain en 2003




- ⌘ Quartier du Courghain réalisé entre 1975 et 1982 au Sud-ouest de la Ville, selon 2 grands principes:
 - ☒ La séparation des flux de circulation
 - ☒ La construction sur dalle
- ⌘ Le centre du quartier est constitué d'une place de 15 000m² (qui culmine à 6m au-dessus du sol) autour de laquelle ont été érigés 250 logements sociaux en immeubles collectifs et une quinzaine de commerces de proximité en pieds d'immeubles, l'ensemble très tourné vers lui-même et retranché du reste de la ville.
- ⌘ Dans le cadre du GPV une étude urbaine et sociale met en évidence un ensemble d'indicateurs de paupérisation et d'exclusion : revenu très bas, chômage 30%, RMISTE 18 %, familles monoparentales 30%, n'ayant aucun diplôme 26 %

Périmètre d'intervention du P.R.U - 7,2 ha



2. Les grands objectifs du Projet de Rénovation Urbaine



⌘ Le Projet Urbain a pour objectif :

☒ Ramener le centre du Courghain à l'échelle des autres quartiers; d'en faire une centralité secondaire en le reconnectant au reste de la ville.

Ainsi, le projet urbain est articulé à partir de l'organisation de l'espace public : place commerçante ramenée au niveau du terrain naturel, trame viaire classique, watergang, circulations douces.

☒ Rééquilibrer et diversifier l'offre de logements. Après la démolition des logements locatifs collectifs, de la dalle jusqu'au terrain naturel, le quartier combinera petit habitat collectif, maisons individuelles, villas urbaines de statut divers : locatif social et déplafonné, accession.

☒ Faire évoluer la sociologie du quartier : vers davantage de mixité. Le rééquilibrage et la diversification du parc locatif social permettra l'accueil de jeunes actifs et de familles plus structurées.



⌘ Le Projet Social s'articule autour de 2 axes transversaux:

☑ Restaurer le lien social

☑ Repositionner la Maison de Quartier du Courghain comme lieu de centralité

Et a défini trois thématiques de travail prioritaires:

☑ Le logement (accompagner au relogement)

☑ L'insertion (favoriser l'insertion professionnelle)

☑ La prévention (actions vers l'enfance, la jeunesse et la famille)

3. Le volet opérationnel



- ⌘ Démolition de 304 logements sociaux.
- ⌘ Construction 266 logements sociaux sur site et 86 hors site et 58 hors Grande Synthe (THPE et BBC).
- ⌘ Construction de 30 logements en accession.
- ⌘ Extension-réhabilitation de la Maison de Quartier du Courghain.
- ⌘ Construction d'un restaurant scolaire (150 rationnaires).
- ⌘ Création d'une nouvelle place avec un bassin (4 000m²).
- ⌘ Création du prolongement du watergang (125m).
- ⌘ Création de liaisons douces piétonnes et cyclistes.



Vue du nouveau quartier – Projet réalisé à 70%

Situation des démolitions

Démolition activités
Juin 2008 à Janvier 2009

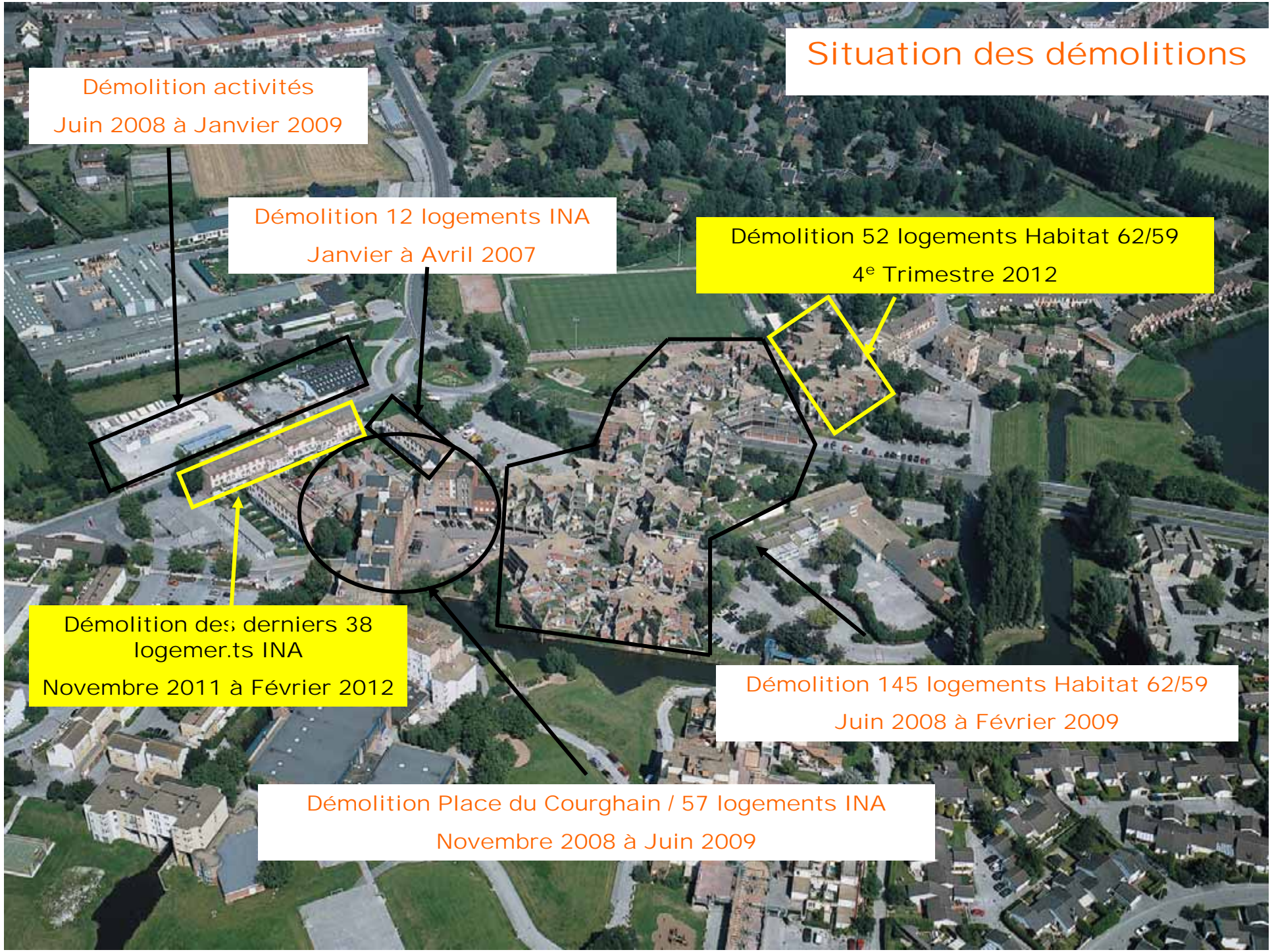
Démolition 12 logements INA
Janvier à Avril 2007

Démolition 52 logements Habitat 62/59
4^e Trimestre 2012

Démolition des derniers 38
logements INA
Novembre 2011 à Février 2012

Démolition 145 logements Habitat 62/59
Juin 2008 à Février 2009

Démolition Place du Courghain / 57 logements INA
Novembre 2008 à Juin 2009



Le relogement : Une des clés de la réussite.



- ⌘ Volonté politique
- ⌘ Possibilité pour chaque famille de vivre ces changements comme une chance de promotion sociale (et non comme un traumatisme).
- ⌘ Un accompagnement qui va bien au-delà de la seule question du relogement pour une action personnalisée de chaque famille (logement, emploi, chômage, surendettement, éducation,...)
- ⌘ Recrutement d'une chargée de mission « accompagnement individualisé lié aux relogements » en Juillet 2004 avec pour rôle de piloter et coordonner un dispositif de terrain regroupant des acteurs ayant une connaissance des difficultés des familles afin de mutualiser leurs infos.

Foncière Logement



INA – Locatif individuel



Habitat 62/59 – Locatif petit collectif



Habitat 62/59 – Locatif collectif



Watergang & MQC



Place – Bassin & MQC



Restaurant Scolaire C. FREINET





II. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL AU RELOGEMENT COURGHAIN

1. Le pilotage global du dispositif

⌘ Assuré par la ville, via le service politique de la ville de Grande Synthe

⌘ Les missions:

☒ rencontrer chaque famille sur le terrain, écouter leurs interrogations, les informer, les orienter afin de prendre en considération leurs souhaits.

☒ Animer le groupe de travail accompagnement social des relogements et en coordonner les actions.

☒ organiser la concertation entre les partenaires : préparer et animer les réunions et mettre en œuvre les décisions

☒ tenir à jour les dossiers des familles en respectant les principes de confidentialité (dossiers papier, tableaux de bord informatisés)

☒ assurer l'interface avec les instances de la ville (commission d'attribution des logements, maison de quartier, maison de l'initiative, service éducation...) et les partenaires associés.

☒ Assurer un retour régulier auprès de la DDTM..

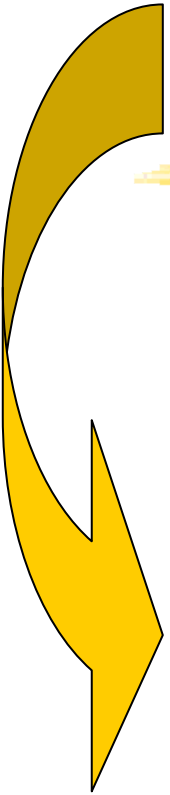
2. La charte relogement



- ⌘ Mise en place d'un travail partenarial pour définir les modalités de concertation et la place de chacun dans le processus.
- ⌘ Formalisation de l'engagement de chaque partenaire dans le document
- ⌘ Etape préalable à la rencontre avec les familles

3 Les enquêtes familles



- 
- . **Informations générales** : (adresse – date d'entrée dans le logement – âge...)
 - . **Identification de la famille** : (enfants – niveau scolaire – profession ...)
 - . **Identification du logement** : (taille – environnement – profession ...)
 - . **Identification vie sociale** : (– environnement – voisinage ...)

4 Le groupe accompagnement social des relogements



4.1 Ses objectifs

4.2 Sa composition

4.3 Les principes de Confidentialité

4.4 Les outils

4.1 Ses Objectifs



- ⌘ Etudier chaque situation rencontrée
- ⌘ Mutualiser la connaissance des familles
- ⌘ Proposer si nécessaire un accompagnement spécifique à la famille (emploi, budget, insertion sociale, suivi éducatif...)
- ⌘ Repérer les familles inconnues des dispositifs
- ⌘ Vérifier l'adéquation entre l'offre de relogement et les capacités de la famille.

4.2 Sa composition



- ⌘ L'assistante sociale du Département
- ⌘ L'éducateur en prévention spécialisée - AAE
- ⌘ Le service logement de la ville
- ⌘ La CESF de la Caisse d'Allocations Familiales
- ⌘ Les Référents jeunes et RMI de la Maison de l'Initiative
- ⌘ Les référents sociaux du CCAS
- ⌘ Le CDS de l'association Côté Quartiers.
- ⌘ Les deux bailleurs concernés par les démolitions (Habitat 62/59 et INA)

4.3 Les principes de confidentialité



- ⌘ Importance d 'un groupe restreint composé de personnes bien identifiées: travailleurs sociaux de terrain et responsables bailleurs.
- ⌘ Les familles sont identifiées par un numéro: les noms des familles ne sont jamais mentionnés de manière écrite face à leur situation.
- ⌘ Ne sont transmis au sein de ce groupe que les éléments nécessaires à la problématique de relogement.
- ⌘ L 'accord de chaque famille est demandé avant diffusion de la situation.

4.4 Les outils



- ⌘ **Un tableau de bord** (anonyme) par entrée est diffusé à chaque début de réunion.
- ⌘ Une **simulation de droits APL** est réalisée pour chaque famille en lien avec la CAF.
- ⌘ Une **synthèse statistique** par entrée est diffusée.
- ⌘ Mise à jour d 'un **tableau des propositions**.

5 Présentation des outils



- ⌘ 5.1 Enquête
- ⌘ 5.2 Synthèse par entrée
- ⌘ 5.3 Tableau de bord
- ⌘ 5.4 Enquête évaluation

5.1 Entretien Famille Courghain

INFORMATIONS GENERALES

1. Date de l'entretien

2. Entretien effectué par

1. Virginie PUIS 2. Hélène Verrièle
 3. Florence Huleux

3. Quelle est votre adresse?

4. Quel est le nom de votre entrée et votre n° d'appartement?

5. Quelle est la date d'entrée dans votre logement?

6. Depuis combien de temps habitez-vous dans ce logement?

1. moins d'1 an 2. entre 1 et 5 ans
 3. entre 5 et 10 ans 4. plus de 10 ans

7. Quelle est la date d'arrivée dans le quartier?

8. Quel est le nom du titulaire du bail?

9. Quelle est la date de naissance du titulaire du bail?

10. Tranche d'âge de l'interviewé

1. Moins de 25 ans 2. De 25 à 45 ans
 3. De 46 à 60 ans 4. Plus de 60 ans

11. Quel est le nom du conjoint?

12. Quelle est la date de naissance du conjoint?

13. Tranche d'âge de l'interviewé

1. Moins de 25 ans 2. De 25 à 45 ans
 3. De 46 à 60 ans 4. Plus de 60 ans

14. Quel est votre numéro d'allocataire CAF?

IDENTIFICATION DU MENAGE

15. Quelle est votre situation familiale?

1. célibataire 2. marié 3. vie maritale
 4. séparé divorcé 5. veuf 6. autre

16. Combien de personnes vivent dans le foyer?

22. Dans quelle tranche d'âge se situe votre premier enfant?

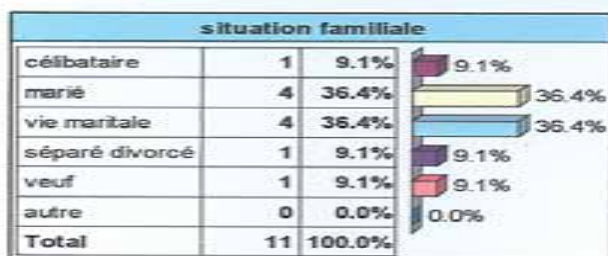
1. 0-4ans 2. 5-9ans
 3. 10-14ans 4. 15-19ans
 5. 20-24ans 6. 25-29 ans
 7. 30 ans et plus

5.2 Synthèse par entrée

FICHE SYNTHÈSE 1 place du courghain

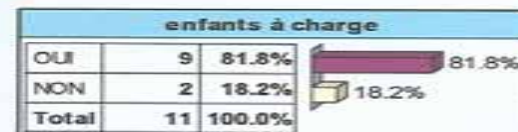
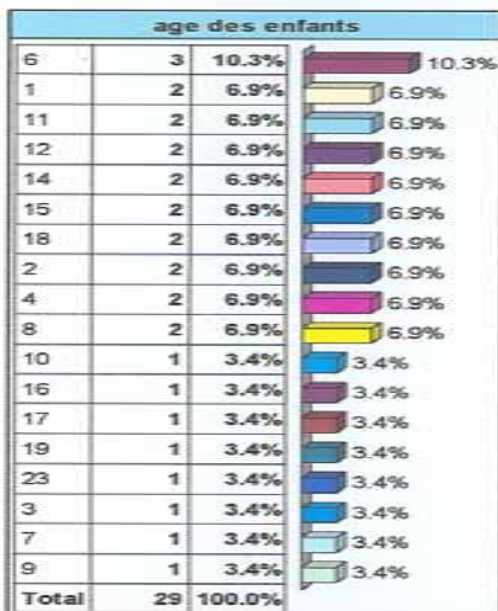
Nombre de familles concernées : 11
Nombre de familles rencontrées : 11

1 – COMPOSITION FAMILIALE :



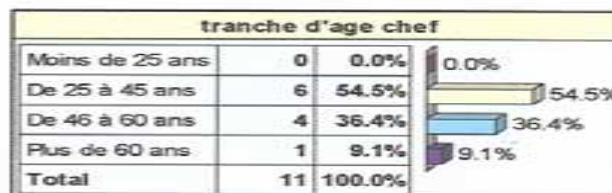
Sur 11 familles, 8 vivent en couple mariées ou non au moment de l'enquête (soit 72% des familles). Depuis mon passage dans l'entrée, il faut noter que deux couples se sont séparés. A l'heure d'aujourd'hui, nous pouvons donc compter 54% familles vivant en couple, et 46% de personnes seules sur l'entrée 1 place du Courghain. (Néanmoins, l'étude porte sur la situation antérieure à la séparation).

81% des familles ont des enfants à charge, soit 9 familles sur 11, 4 d'entre elles sont des personnes vivant seules.



29 enfants vivent entrée 1 :

7 enfants sont en bas âge, soit entre 0 et 4 ans : 24%.
8 sont âgés entre 5 et 10 ans : 27.5%.
6 ont entre 11 et 14 ans : 20.6%.
6 ont entre 15 et 18 ans : 20.6%.
2 ont plus de 18 ans.



54% des chefs de famille ont entre 25 et 45 ans.
1 chef de famille a plus de 60 ans.

5.3 Tableau de bord

1 PLACE DU COURGHAIN - INA

N°	N° alloc	situation fam	nb enf	à charge	naiss	age enf	situation prof	RNI 2004	ressources	charges	reste à vivre	montant loyer*	Loyer TCC
163	626363	vie maritale	4	4	non	8,6,4,2	DE	0	RMI+AF 1124€	394.68	714.47	347.22	458.09
164	162523	divorcée	4	2	non	23,18	Me CDI 30H	13779	salaire 815 €	829.47	0	386.22	561.79
165	357510	seule	3	3	non	11,6,2	au foyer	0	RMI+AF 695.76	255.67	440.09	308.68	409.40
166	566051	célibataire	2	1	non	18	CDI	11527	salaire + ASF 1323.67	424.32	846.99	295.18	376.93
167	625233	marié	3	3	non	19,17,15	Mr et me DE	2110	RMI+ ASSED+ AF 878 €	266.02	611.98	347.49	447.47
168	707676	vie maritale	0	0	non		Mr CDI Me DE		salaire + Assed 1534	636.32	897.68	299.85	437.50
169	REFUS ENQUETE												
170	710316	vie maritale	3	3	non	6,4,2	Mr CDI me au foyer	6437	salaire + AF 1635.02	704.05	930.97	351.65	474.14
171	605136	vie maritale	4	4	OUI	14,10,8,1	DE	1374	RMI+AF+PA 1162.99	272.33	890.16	349.46	492.14
172	540513	marié	5	5	non	16,12,11, 9,3	Mr CDI me au foyer	10923	salaire + AF 2001.44	788.41	1213.03	336.28	435.07
173	708052	veuve	0	0	non		filis DE	me: 6221	ASSED+reversio n 1168	841.34	326.87	356.66	452.76

BRUT

2 PLACE DU COURGHAIN - INA

N°	N° alloc	situation fam	nb enf	à charge	naiss	age enf	situation prof	RNI 2004	ressources	charges	reste à vivre	montant loyer*	Loyer TCC
174	sans	divorcé	1	1	non	19	Mr CDI		salaire 1500	832.51	667.49	278.63	353.03
175	390302	vie maritale	6	6	non	21,18,15,1 0,7,3	Mr CDD me au foyer	0	salaire+AF+RMI 1648€	565.65	1082.43	320.01	448.05
176	725787	vie maritale	0	0	oui		Mr Intérim	7980	salaire 500 €	374.36	125.64	253.87	323.88
177	2231	vie maritale	1	1	non	16	Mr Intérim Me AAH	9544	salaire 1200 + AAH 700	432.42	1467.58	302.87	451.88
178	Départ spontané sur St pol												
179	700647	marié	1		non	28	Mr CEC	8746	salaire 1015€	646.08	368.92	266.08	347.72
180	130732	veuve	0	0	non		au foyer	2018	CRAM +SS 928.14	410.62	517.52	302.87	419.56

5.4 Enquête évaluation

NOM DE LA FAMILLE	CODE
1. Quel est le nom de la famille? <input type="text"/>	6. quel était votre bailleur? <input type="radio"/> 1. habitat 62/59 <input type="radio"/> 2. immobilière Nord Artois
2. Quel est le code famille? <input type="text"/>	7. quelle est votre nouvelle adresse? <input type="text"/>
3. quelle est votre situation familiale? <input type="radio"/> 1. couple <input type="radio"/> 2. célibataire <input type="radio"/> 3. divorcé <input type="radio"/> 4. veuf	8. quel est votre bailleur actuel? <input type="radio"/> 1. INA <input type="radio"/> 2. habitat 62/59 <input type="radio"/> 3. cottage social <input type="radio"/> 4. maison flamande <input type="radio"/> 5. partenord habitat <input type="radio"/> 6. logis 62 <input type="radio"/> 7. habitat du nord <input type="radio"/> 8. SIA <input type="radio"/> 9. Thème n° 9
4. Avez vous des enfants à charge? <input type="radio"/> 1. oui <input type="radio"/> 2. non	
5. Quelle était votre ancienne adresse? <input type="text"/>	
LE DEMENAGEMENT	
9. Avez vous du changer de bailleur? <input type="radio"/> 1. oui <input type="radio"/> 2. non	17. Avec quel prestataire cela a -t-il été difficile? <input type="checkbox"/> 1. EDF <input type="checkbox"/> 2. Lyonnaise des eaux <input type="checkbox"/> 3. la poste <input type="checkbox"/> 4. france Telecom <input type="checkbox"/> 5. aucun <i>Vous pouvez cocher plusieurs cases (4 au maximum).</i>
10. les procédures ont elles été simplifiées? <input type="radio"/> 1. oui <input type="radio"/> 2. non	18. Etes vous satisfait de l'organisation et de la prise en charge du déménagement? <input type="radio"/> 1. très satisfait <input type="radio"/> 2. satisfait <input type="radio"/> 3. assez satisfait <input type="radio"/> 4. moyennement satisfait <input type="radio"/> 5. pas satisfait
11. quel mode de déménagement avez vous choisi? <input type="radio"/> 1. déménageur désigné par le bailleur <input type="radio"/> 2. déménageur choisi par vous même <input type="radio"/> 3. location véhicule <input type="radio"/> 4. propres moyens	19. pourquoi? <input type="text"/>
12. quels ont été les problèmes rencontrés? <input type="text"/>	20. y a-t-il des informations pratiques concernant le déménagement qui vous ont manqué? <input type="radio"/> 1. oui <input type="radio"/> 2. non <i>Aller à '25-type logement actuel' si informations pratiques = "non"</i>
13. Comment vos frais annexes ont ils été pris en charge? <input type="radio"/> 1. avance des frais par le CCAS <input type="radio"/> 2. avance des frais par vous même <i>Aller à '14-satisfaction avance frais' si prise en charge frais annexes = "avance des frais par le CCAS"</i>	

6 Le relogement



Trois propositions de relogement en adéquation avec les capacités financières et les souhaits de la famille :

- ⇒ dans le parc existant des bailleurs démolissant
- ⇒ dans les nouvelles constructions sur la ville
- ⇒ chez les bailleurs démolissant ou en interbailleurs

Les lieux de relogement...

RELOGEMENT DANS PARC NEUF	Wallonie	6	
	Gandhi	34	
	Antwerpen	11	
	Magellan	9	
	Bougainville	11	
	Dunant Indiv	7	
	Dunant coll	6	
Total		84	45%
RELOGEMENT DANS LE PARC EXISTANT	sur GS	27	
	hors GS	14	
	Interbailleur	27	
	Privé	8	
Total		76	34%
ACCESSION A LA PROPRIETE		4	2,00%
DEPARTS SPONTANES		43	19,00%
TOTAL de relogés		223	100%
familles restant à reloger à IJK		10	

7 Un relogement facilité par une action volontariste de la Ville



- ⌘ Convention bailleurs / CCAS
- ⌘ Suivi consommations énergétiques: orientation vers les structures existantes
- ⌘ Action auto-réhabilitation accompagnée

8 L'évaluation



- ⌘ Rencontre dans le nouveau logement 9 à 12 mois après le relogement
- ⌘ Bilan avec la famille de sa vie dans son nouvel environnement
- ⌘ Etude du budget post relogement: vérification de l'adéquation avec le budget de la famille.
- ⌘ Souhait de retour sur le quartier
- ⌘ Fin de l'accompagnement en accord avec la famille: retour vers les procédures de droit commun

9 Relogement : parcours résidentiel réussi ?



- ⌘ 105 familles rencontrées en évaluation.
- ⌘ Lors du bilan: taux de satisfaction élevé des familles : 87%
- ⌘ Peu de souhaits de mutation suite au relogement : 19% (soit 20 familles)
- ⌘ Difficulté liée aux montants des loyers dans le neuf notamment pour les familles ne bénéficiant pas de l'APL.
- ⌘ Difficulté de travailler la mixité sociale dans une commune qui compte déjà 65% de logement social.