



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL: 0142712814 - FAX: 0142762405 - <http://www.apur.org>

PREMIER BILAN DES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN A PARIS

Septembre 2007

Introduction	3
1. Présentation des quartiers concernés par des relogements	5
1.1 Joseph Bédier : la tour T2	6
1.2 Porte Pouchet : la tour et la barre Emile Borel.....	8
1.3 Porte de Clignancourt – Porte Montmartre.....	10
1.4 Saint Blaise : la barre France Habitation	12
1.5 La Goutte d’Or.....	14
2. Mise en œuvre des relogements	15
2.1 Concertation et accompagnement des ménages	15
2.2 Etat d’avancement des opérations.....	17
3. Ressenti des ménages relogés	22
3.1 Joseph Bédier	22
3.2 La Goutte d’Or.....	23
Annexe	24

INTRODUCTION

La loi Borloo promulguée le 1^{er} août 2003 et le nouveau « Programme national de rénovation urbaine » prévoient la démolition de 200 000 logements sociaux en cinq ans. Pour compenser ces 40 000 démolitions annuelles, tout en continuant à assurer l'accroissement du parc, la loi prévoit la création chaque année de 90 000 logements neufs, alors même que, au cours de ces dernières années, la moyenne annuelle était de 50 000 logements sociaux créés.

A Paris, cinq opérations de démolition-reconstruction de logements sociaux ont été décidées par la Ville de Paris. Elles sont inscrites dans le nouveau contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) signé entre l'Etat et la Ville de Paris le 31 mars 2007. Elles appartiennent soit à une zone urbaine sensible (ZUS La Goutte d'or) soit au territoire du grand projet de renouvellement urbain (GPRU) et, à ces titres, sont éligibles aux financements de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), qui accompagne et subventionne ce type d'intervention. Trois de ces opérations sont d'ores et déjà présentées au comité d'engagement de l'ANRU. Pour les autres, les projets seront progressivement proposés par la Ville de Paris à ce comité. Les opérations parisiennes sont les suivantes :

- La Goutte d'or (18^e arrondissement). L'opération porte sur une cinquantaine d'immeubles d'habitat privés, insalubres, dont la démolition est décidée. Approuvée par le comité d'engagement de l'ANRU au 1^{er} juin 2007, l'opération est engagée, les relogements ont commencé.
- La tour T2 dans le quartier **Joseph Bédier** (13^e arrondissement). L'opération est engagée, les relogements ont commencé. L'immeuble prévu en remplacement de T2, situé avenue Claude Régaud, a été livré en juin 2007.
- la tour Borel et l'escalier 3 de la barre Borel à la **Porte Pouchet** (17^e arrondissement). Présentée au comité d'engagement de l'ANRU au 1^{er} juillet 2007, cette opération n'est pas engagée en termes de relogements.
- la tour Montmartre dans le quartier de la **Porte Montmartre** (nord du 18^e arrondissement). Cette opération n'est pas engagée. La Ville de Paris a proposé son inscription dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine.
- la barre France Habitation (20^e arrondissement) doit être démolie, en raison de la vétusté des logements et de la coupure spatiale qu'elle crée dans le quartier de **Saint Blaise**. Cette opération n'est pas engagée. La Ville de Paris souhaite proposer son inscription dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine.

Ces opérations ne consistent pas simplement à démolir des logements sociaux ou privés. Toutes s'inscrivent dans le cadre de « projets de territoires » à dimensions sociale, urbaine et économique, qui visent une requalification globale des quartiers. L'étude revient sur ces éléments de contexte avant d'éclairer plus précisément la question des relogements, selon le plan suivant :

- la 1^{ère} partie de l'étude présente de façon synthétique, à partir des documents de la Direction de l'Urbanisme, les projets de territoire de la Ville de Paris: contexte des opérations, enjeux urbains, nombre et caractéristiques des logements à démolir ;
- la seconde partie décrit la mise en œuvre des relogements telle qu'elle se déroule depuis deux ans dans les opérations de la Goutte d'or et de la tour T2 (Joseph Bédier). Ce chapitre s'appuie sur les bilans de relogements de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris et ceux de l'OPAC de Paris, qui est le bailleur concerné dans les deux opérations ;
- la 3^{ème} partie rend compte du « ressenti » des ménages relogés. Elle s'appuie sur les enquêtes sociales de l'OPAC de Paris auprès des ménages concernés et sur une série d'entretiens réalisée à l'été 2006 auprès d'une dizaine de ménages.

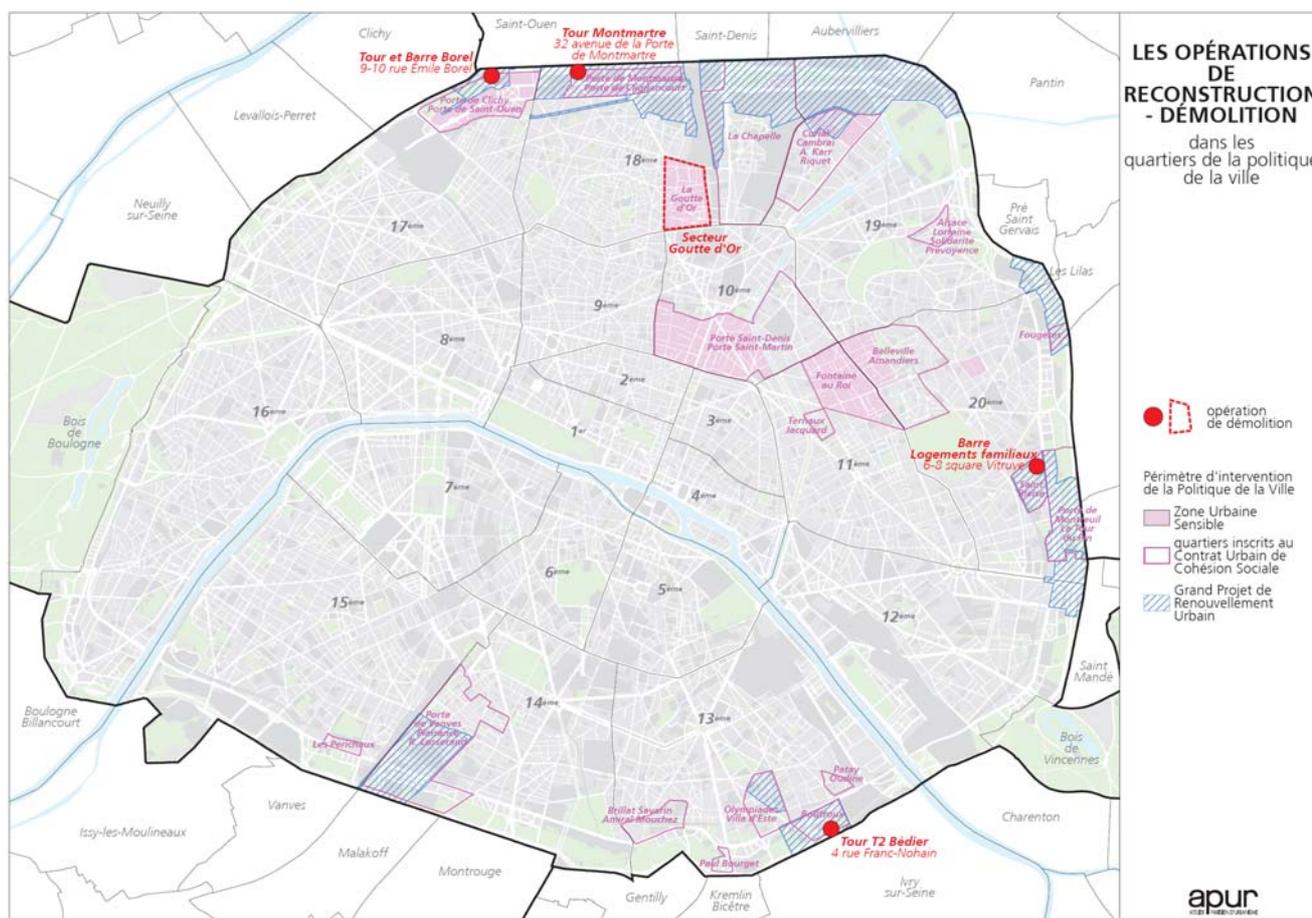
I. PRESENTATION DES QUARTIERS CONCERNES PAR UN RELOGEMENT

On trouvera dans ce chapitre une présentation des cinq grandes opérations de requalification urbaine décidées à Paris qui incluent des programmes de reconstruction-démolition.

Les éléments présentés proviennent pour l'essentiel des « projets de territoires » préparés par la Direction de l'Urbanisme de la ville de Paris.

Des compléments d'information ont également été recueillis auprès de l'OPAC, qui a réalisé des diagnostics et des enquêtes sociales sur ses ensembles de logements touchés par un projet de démolition ou de réhabilitation très lourde :

- Diagnostic social réalisé dans le quartier de la Porte Pouchet avril 2003 ;
- Diagnostic social réalisé sur la tour Montmartre en avril 2003 ;
- Diagnostic social réalisé sur la tour T2 en juillet 2002 ;
- Enquête sociale sur la restructuration du quartier de la Porte Pouchet en novembre 2004 ;
- Enquête sociale sur la tour Montmartre en décembre 2004.



Quartier Sud 13^e - Tour T2



La tour T2 située 4 rue Franc Nohain dans le 13^e arrondissement, construite en 1957, comprend 64 logements.

Données de cadrage	SUD 13e	13e	PARIS
Surface statistique (en ha)	54,4	507,0	7 824,1
Population totale (1)	28 259	171 577	2 125 851
dont étrangers	18,4%	11,9%	14,5%
dont jeunes de moins de 25 ans	27,5%	26,8%	25,9%
Nb familles (2)	3 676	21 032	244 514
dont monoparentales	33,2%	28,8%	25,8%
dont familles comprenant un couple	66,8%	71,2%	74,2%
dont familles nombreuses	19,0%	16,0%	16,9%
Population active	14 098	90 777	1 126 762
Nombre total de demandeurs d'emploi (3)	1 821	8 802	112 026
Nombre de résidences principales (1)	12 981	84 564	1 110 912
dont propriétaires occupants	13,3%	22,9%	29,6%
dont locataire du parc privé	20,9%	35,2%	46,4%
dont locataire du parc HLM	62,6%	36,2%	16,7%
dont sans confort	6,6%	6,3%	10,0%
Part de logements SRU (4)	51,8%	31,4%	14,9%



La tour T2 est située dans un quartier excentré, situé entre le boulevard périphérique et les maréchaux. Il s'agit d'un quartier résidentiel d'habitat social connaissant d'importantes difficultés sociales. L'animation commerciale est très réduite aux abords immédiats de la tour. Les rues de Tolbiac et de Patay sont les axes commerçants les plus proches.

(1) INSEE, RGP 1999

(2) Avec enfant de moins de 25 ans

(3) Demandeurs d'emploi catégorie 1 au 15/06/2006

(4) Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2005

T2, une tour située au bord du boulevard périphérique

Le quartier Bédier-Boutroux fait partie de l'ensemble Sud 13^e. Il est situé entre le boulevard périphérique et les Maréchaux, au niveau de la Porte d'Ivry. Ce quartier est inscrit dans le Grand Projet de Renouveau Urbain parisien et fait également partie depuis 2007 du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Le quartier Joseph Bédier – Porte d'Ivry est composé à plus de 90% par des ensembles d'habitat social. L'OPAC y possède 413 logements répartis en 12 bâtiments. Des opérations PALULOS se sont achevées en 2003 sur la majorité de ces immeubles (remplacement des fenêtres, mise aux normes des réseaux) et les opérations de AQS (Amélioration Qualité Services) qui ont suivies se sont traduites par des interventions sur les halls d'entrée et les auvents vétustes ainsi que par la clôture des immeubles et l'aménagement des espaces extérieurs. Rapidement, la question de l'avenir de la tour T2, située au bord du boulevard périphérique, s'est posée. En effet, certains appartements donnent directement sur le boulevard. Les nuisances sonores sont considérables et le mur anti-bruit ne protège qu'une partie de la tour. Au bruit s'ajoute la pollution atmosphérique, accentuée par un effet d'encaissement du bâtiment par rapport au boulevard périphérique.

L'objectif des actions entreprises dans le quartier Joseph Bédier – Porte d'Ivry est d'engager une dynamique locale en synergie avec les grands projets que sont l'arrivée du tramway, la poursuite de la ZAC Paris-Rive-Gauche et les aménagements de la commune voisine d'Ivry-sur-Seine. En termes d'aménagement, le projet dans le quartier Joseph Bédier – Porte d'Ivry comprend le projet de reconstruction - démolition de la tour T2, située en bordure immédiate du boulevard périphérique. Cette démolition est accompagnée d'actions de requalification des espaces publics, du bâti et des espaces extérieurs privés. Des équipements sont à créer ou à améliorer, tout comme les espaces verts, peu nombreux dans le quartier.

Dès 2001, des réunions publiques d'information ont été organisées par la mairie du 13^e sur le projet de plan local d'urbanisme parisien et le devenir de la tour T2. Des groupes de travail composé de professionnels du social, de l'éducation, des élus, des représentants des directions de la Ville et de l'Etat, d'associations, d'habitants référents se sont réunis régulièrement dès cette date et ont établis les priorités d'intervention. Parallèlement une enquête sociale conduite par l'OPAC a permis de mieux connaître les intentions résidentielles des habitants de T2. Plus de 70% des habitants de la tour souhaitent être relogés dans le quartier Joseph Bédier : 52% des ménages désirent être relogés dans le nouvel immeuble de 66 logements, dont la construction est prévue à l'angle des avenues Claude Régau et Boutroux en remplacement de tour T2, 20% dans un logement réhabilité du groupe Joseph Bédier. Et parmi les ménages qui souhaitent être relogés dans un autre quartier, 12% souhaitent rester dans le 13^e arr. Enfin les ménages restant ont porté leur choix sur un des arrondissements du sud parisien. La démolition de la tour T2 a finalement été arrêtée en mars 2004.

L'opération T2 / Claude Régau doit se dérouler en deux étapes : la construction d'un ensemble neuf de 66 logements avenue Claude Régau d'abord, qui doit être entièrement terminée avant de passer à la deuxième étape, c'est-à-dire la démolition de la tour T2.

La démolition de la tour T2, qui s'inscrit dans le plan de lutte contre le bruit mis en œuvre dans tout le quartier, constitue donc un enjeu pour l'aménagement du quartier. Mais il s'agit aussi une opération complexe sur le plan social. De nombreux locataires habitent la tour depuis sa construction à la fin des années 50. Ils y sont fortement attachés. En outre ce sont des personnes modestes, dont beaucoup sont âgées. C'est pourquoi les loyers proposés par l'OPAC pour les nouveaux logements sont des loyers de type PALULOS ou loyer plafonné au niveau PALULOS.

Porte de Clichy - Porte de Saint-Ouen – 17^e - Tour et barre Borel

Tour Borel, 9 rue Emile Borel



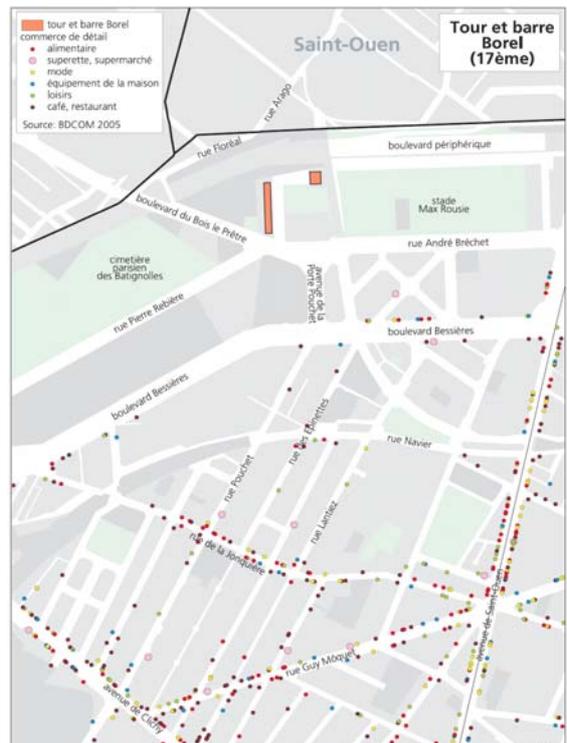
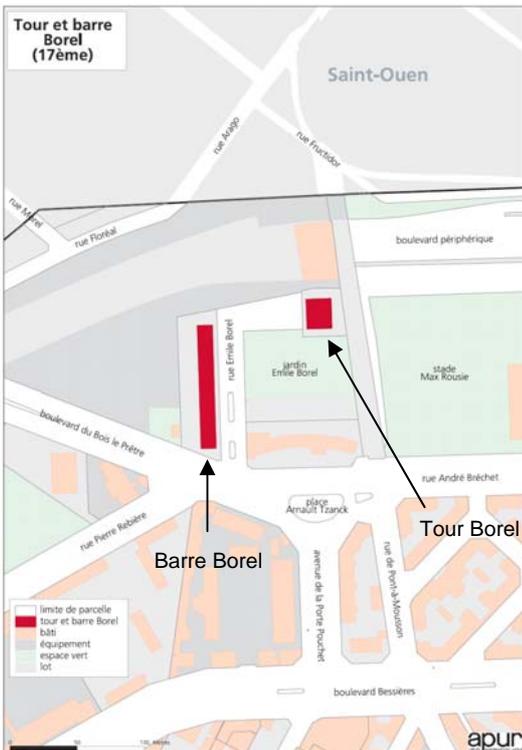
Barre Borel, 9 rue Emile Borel



Données de cadrage	Porte de Clichy / Porte de Saint-Ouen	17e	PARIS
Surface statistique (en ha)	45,2	395,1	7 824,1
Population totale (1)	9 733	161 138	2 125 851
dont étrangers	16,6%	13,7%	14,5%
dont jeunes de moins de 25 ans	27,6%	25,5%	25,9%
Nb familles (2)	1 236	18 710	244 514
dont monoparentales	37,9%	24,9%	25,8%
dont familles comprenant un couple	62,1%	75,1%	74,2%
dont familles nombreuses	21,0%	16,9%	16,9%
Population active	4 676	85 284	1 126 762
Nombre total de demandeurs d'emploi (3)	462	7 279	112 026
Nombre de résidences principales (1)	4 636	85 794	1 110 912
dont propriétaires occupants	13,4%	31,3%	29,6%
dont locataire du parc privé	22,5%	48,9%	46,4%
dont locataire du parc HLM	60,7%	12,4%	16,7%
dont sans confort	5,3%	12,0%	10,0%
Part des logements SRU (4)	64,1%	9,5%	14,9%

La tour et la barre, ont été construites au début des années 1960. La tour compte 96 logements et la barre 130 logements, dont 44 pour l'escalier 3.

La tour et la barre Borel sont très excentrées. Elles font partie du quartier de la Porte Pouchet qui comprend trois ensembles de logements sociaux entourés de services urbains et d'équipements qui fonctionnent assez peu avec le quartier (ateliers municipaux, préfourrière, annexe d'une caserne de pompiers, école Sharett...). Les commerces de proximité sont assez éloignés, distants d'au moins 600 mètres de la tour comme de la barre Borel.



(1) INSEE, RGP 1999
 (2) Avec enfant de moins de 25 ans
 (3) Demandeurs d'emploi catégorie 1 au 15/06/2006
 (4) Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2005

Des logements vétustes et des nuisances liées à la proximité du périphérique

Le site de la Porte Pouchet est inscrit depuis longtemps dans le champ de la politique de la Ville (ZUS, QPV, GPRU et CUCS). Le site est dégradé et isolé, les immeubles d'habitat, principalement social, y sont en mauvais état. C'est aussi un quartier enclavé, sans identité et caractérisé par d'importants flux de transit. Pour autant ce quartier est à la charnière de territoires très dynamiques (les Batignolles au sud-ouest, le GPRU de la Porte de Montmartre – Porte de Clignancourt à l'est et les opérations d'aménagement des communes de Clichy la Garenne et de Saint-Ouen). D'une manière générale, l'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier passe par un réaménagement du quartier associé à l'amélioration des logements et la réduction des nuisances sonores et atmosphériques. Les projets dans ce secteur concernent trois immeubles, qui occupent le site de la Porte Pouchet, fonctionnent de manière assez différente; leur situation géographique et la typologie des logements constituent de forts facteurs de différenciation.

La tour Borel connaît un fonctionnement satisfaisant mais elle est implantée à quelques mètres seulement du périphérique, d'où des nuisances sonores et atmosphériques insupportables. La tour, située en bout d'impasse, est difficile d'accès. S'ajoute à cela des difficultés liées à la mauvaise conception des logements et à leur vétusté. Ces problèmes majeurs ne pouvaient donc pas être résolus par une simple réhabilitation, d'où le projet de démolition. Les locataires y sont majoritairement favorables.

La tour Bois-le-Prêtre connaît d'importantes difficultés sociales : proximité de scènes de prostitution dans les parties communes, squats et dégradation dans les étages. Les difficultés sociales et les conflits de voisinage sont nombreux dans cet immeuble. En revanche, sa situation est meilleure que celle de la tour Borel : la tour est plus éloignée du boulevard périphérique et mieux insérée dans la ville. Les habitants interrogés sur l'avenir de l'immeuble se sont prononcés à 88% pour une réhabilitation. C'est l'option qui a finalement été retenue.

La barre Borel connaît un relatif bon fonctionnement mais les logements sont en très mauvais état (vétusté des appareils sanitaires, infiltrations, humidité et cafards...). Les habitants expriment également un fort sentiment d'insécurité lié à la présence quasi-permanente de jeunes dans et devant le square Borel. Ils sont aussi gênés par les fréquents contrôles de sécurité aux abords de l'école Sharett (qui accueillent les enfants du personnel diplomatique israélien). Sur un autre plan, la situation de la barre pénalise fortement l'évolution du quartier : sa présence rend difficile la liaison entre le nouveau boulevard de Saint-Ouen et la rue Emile Borel pour des raisons de différences de niveau. Elle interdit les liaisons Est-Ouest. Le projet pour la barre Borel consiste donc à supprimer le tiers du bâtiment le plus proche du périphérique. Cela devrait permettre les circulations est-ouest. Le reste du bâtiment fera l'objet d'une réhabilitation lourde. Selon l'escalier où se trouve leur logement, les locataires ont exprimé des avis sensiblement différents sur l'avenir de la barre : 60% des habitants de l'escalier 3, le plus proche du boulevard périphérique, se sont prononcés pour une démolition tandis que 66% des habitants de l'escalier 1 ont opté pour la réhabilitation.

Pour palier les démolitions de logements prévues, deux opérations de construction de logements ont été décidées et interviendront avant les démolitions : 170 logements rue Pierre Rebière et 46 logements à l'angle du boulevard du Bois-le-Prêtre et de la rue Rebière pour faire la transition entre la tour et les nouvelles constructions.

Ces différents éléments du projet de la Porte Pouchet ont été définis progressivement après plusieurs étapes de concertation avec les habitants du quartier. Différents courriers ont informé les habitants des projets concernant leurs quartiers. Puis deux enquêtes sociales ont été réalisées par l'OPAC. Des débats ont lieu lors des conseils de quartier Epinettes – Bessières. Un atelier participatif sur l'avenir du square Emile Borel s'est déroulé avec les habitants du quartier. A l'automne 2004, cette dynamique s'est achevée avec une permanence des deux chefs de projet politique de la ville sur le site de la Porte Pouchet pendant 15 jours pour répondre aux interrogations des habitants, une réunion publique et une nouvelle enquête sociale réalisée par l'OPAC.

Madame V habite l'escalier 3 de la barre Borel avec son mari et ses 4 enfants

« On se sent bien mais les logements sont mal fichus : les chambres, elles, sont bien mais le salon et les toilettes, c'est mal fait, franchement. Tu es obligé de passer au salon pour aller dans la cuisine, dans les chambres ou dans les toilettes.

Moi je suis d'accord avec le projet de démolition. C'est parce que, moi, j'habite à côté du périph' : je lave mes carreaux aujourd'hui, demain je regarde de l'extérieur, on dirait que depuis qu'on a déménagé là, je n'ai pas touché mes carreaux. C'est la pollution. Il est beaucoup trop près le périph'. Quand t'ouvres la fenêtre, tu ne dors pas parce que le bruit, franchement, c'est trop. Avec cette chaleur, tu ne peux pas dormir sans ouvrir tes fenêtres.

Oh moi j'aimerais bien rester dans le même quartier. Ils m'ont dit que tant que le bâtiment qu'ils construisent n'est pas fini, ils ne peuvent pas te dire exactement où sera ton logement. Mais ils vont bientôt nous donner des plans. »

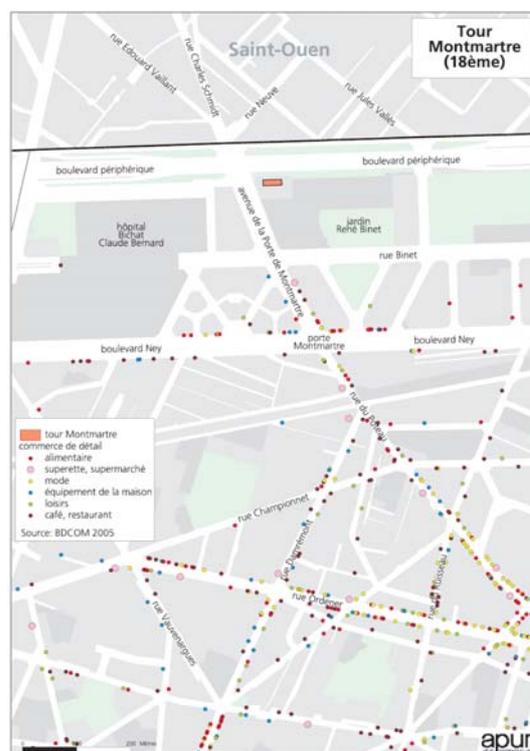
Porte de Clignancourt – Porte Montmartre, 18^e - Tour Montmartre



Données de cadrage	Porte Montmartre / Porte de Clignancourt	18e	PARIS
Surface statistique (en ha)	43,4	449,8	7 824,1
Population totale (1)	12 746	184 581	2 125 851
dont étrangers	17,8%	19,1%	14,5%
dont jeunes de moins de 25 ans	32,1%	25,2%	25,9%
Nb familles (2)	1 880	20 916	244 514
dont monoparentales	37,1%	30,0%	25,8%
dont familles comprenant un couple	62,9%	70,0%	74,2%
dont familles nombreuses	21,0%	17,6%	16,9%
Population active	5 876	102 589	1 126 762
Nombre total de demandeurs d'emploi (3)	1 126	13 161	112 026
Nombre de résidences principales (1)	5 386	99 689	1 110 912
dont propriétaires occupants	7,7%	30,5%	29,6%
dont locataire du parc privé	15,6%	48,6%	46,4%
dont locataire du parc HLM	74,0%	15,4%	16,7%
dont sans confort	3,5%	12,1%	10,0%
Part des logements SRU (4)	87,3%	17,3%	14,9%

Tour Montmartre – 32 avenue de la Porte Montmartre, 18^e

La Tour Montmartre a été mise en service à la fin des années 1950. Elle compte 83 logements.



Situé au niveau de la Porte Montmartre, la tour du même nom s'inscrit dans un quartier résidentiel très excentré, où l'animation commerciale est très limitée.

(1) INSEE, RGP 1999

(2) Avec enfant de moins de 25 ans

(3) Demandeurs d'emploi catégorie 1 au 15/06/2006

(4) Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2005

Des nuisances dues à la proximité du boulevard périphérique et des « puces »

Situé à la limite nord du 18^e arrondissement, entre le boulevard périphérique et la ceinture verte d'une part et l'ancienne enceinte des Fermiers Généraux d'autre part, le quartier de la Porte Montmartre – Porte de Clignancourt fut une zone urbaine sensible puis un quartier de la politique de la Ville. C'est aujourd'hui un des 14 CUCS parisiens et un site du Grand Projet de Renouvellement Urbain. Ce quartier est marqué par la présence de grands ensembles de logements sociaux, de nombreux équipements scolaires et sportifs. C'est aussi un territoire de passages et déplacements, dont l'image est attachée à celle des « Puces », dont la Porte de Clignancourt est l'entrée principale. Les nuisances y sont très importantes : elles sont liées, le jour, à l'intensité du trafic sur le boulevard périphérique, la nuit, aux trafics et à la prostitution, le week-end, aux allers et venues générées par les Puces.

L'îlot Binet est le cœur de ce quartier, il accueille la tour Montmartre. La tour fait partie d'un ensemble de logements sociaux de l'OPAC allant de la Porte Montmartre à celle des Poissonniers. Cet ensemble est composé de 3 tours de 16 étages et de 3 barres de 100 mètres de long et de 11 étages. L'implantation de la tour Montmartre, en bordure immédiate du boulevard périphérique, malgré la présence d'un mur anti-bruit, a une réelle incidence sur la qualité de vie des habitants, qui sont, en permanence, exposés au bruit et à la pollution. De plus, la tour construite dans les années 1960 est vétuste.

Le projet pour l'ensemble du quartier comprend principalement des actions d'amélioration de l'habitat social et des conditions de vie quotidiennes des locataires (travaux de résidentialisation, AQS, PALULOS, réflexions sur les parties communes notamment pour lutter contre les intrusions...). Concernant l'îlot Binet plus particulièrement, l'objectif est de mener à bien une restructuration complète de l'îlot en intervenant sur les formes urbaines et en modifiant les usages. La démolition d'une partie des équipements et peut-être même de la tour Montmartre permettrait de proposer la création d'un nouvel équipement fonctionnel associé à un programme diversifié de logements (contrairement à la situation actuelle).

Concernant l'avenir de la tour Montmartre, les habitants ont eu à se prononcer sur la démolition après qu'on leur ait montré les nouveaux logements destinés à accueillir les ménages à reloger. Les souhaits en matière de relogements sont les suivants : 73% des ménages ont choisi d'être relogé dans un logement neuf de l'îlot Binet, près d'un tiers des locataires ont opté pour un logement dans des immeubles réhabilités de l'OPAC situé dans le quartier. Enfin les 5% restant ont choisi de changer de quartier.

La démarche adoptée par les pouvoirs publics dans le quartier de la Porte Montmartre – Porte de Clignancourt se veut participative. L'objectif est d'impliquer l'ensemble des acteurs du quartier dans la définition des projets pour qu'ils se les approprient : plus d'une quinzaine de réunions se sont tenues dans le quartier sur les différents thèmes d'intervention (santé et social, éducation et jeunesse, logement...), avant chaque intervention, information préalable des habitants et implication des acteurs associatifs locaux.

Saint Blaise – 20e - Barre sud de France Habitation



Données de cadrage	Saint-Blaise	20e	PARIS
Surface statistique (en ha)	14,5	447,2	7 824,1
Population totale (1)	11 934	183 093	2 125 851
dont étrangers	13,8%	15,2%	14,5%
dont jeunes de moins de 25 ans	34,7%	27,4%	25,9%
Nb familles (2)	2 016	23 249	244 514
dont monoparentales	32,1%	29,0%	25,8%
dont familles comprenant un couple	67,9%	71,0%	74,2%
dont familles nombreuses	20,0%	18,6%	16,9%
Population active	6 307	98 768	1 126 762
Nombre total de demandeurs d'emploi (3)	771	12 582	112 026
Nombre de résidences principales (1)	4 973	90 449	1 110 912
dont propriétaires occupants	10,2%	24,0%	29,6%
dont locataire du parc privé	22,6%	38,0%	46,4%
dont locataire du parc HLM	65,6%	33,9%	16,7%
dont sans confort	3,5%	7,7%	10,0%
Part des logements SRU (4)	63,6%	27,1%	14,9%

La barre sud des Logements Familiaux appartenant à France Habitation - 6/8 Square Vitruve

La barre sud de France Habitation, construite dans les années 1960 se trouve en cœur d'îlot, au centre du quartier. De par sa situation, elle entrave les liaisons transversales entre le boulevard Davout (à l'est), la rue Saint-Blaise (à l'ouest) et la rue Vitruve (au nord). La barre regroupe 45 logements.



Le quartier Saint-Blaise est composé de grands îlots de logements. C'est un quartier très dense, quasiment mono-fonctionnel (les activités économiques et les commerces y sont peu présents) et enclavé (les liaisons avec les quartiers environnants sont difficiles et la desserte en transports collectifs y est peu satisfaisante). La rue Saint-Blaise en est le cœur, notamment sur le plan commercial.

(1) INSEE, RGP 1999

(2) Avec enfant de moins de 25 ans

(3) Demandeurs d'emploi catégorie 1 au 15/06/2006

(4) Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2005

Saint-Blaise, un quartier à la topographie complexe

Le quartier Saint-Blaise est situé à l'est du 20^e arrondissement le long du boulevard Davout. (QPV, GPRU et CUCS). Il est caractérisé par un nombre très important de logements sociaux (3 000 logements sociaux). Ces logements ont été construits dans le cadre d'une ZAC, sur l'emplacement de l'ancien village Charonne entre le milieu des années 1960 et les années 1980. Il s'agit d'un des quartiers les plus denses d'Europe (plus de 800 habitants à l'hectare). La rue Saint Blaise en est le centre tant d'un point de vue géographique et topographique que commercial.

Ce quartier souffre aujourd'hui de réels dysfonctionnements : la destruction des tissus anciens et la construction massive qui a suivi se sont faites dans un laps de temps très court et ont créés des situations de rupture d'échelles. Le quartier Saint-Blaise se trouve au fond d'une cuvette et la pente naturelle du terrain est effacée par des constructions qui constituent une barrière physique et visuelle quasi-infranchissable. Le relief rend la hauteur de certains bâtiments très oppressante (jusqu'à 30 étages) et la densité rend le manque d'espaces publics flagrant. A ces dysfonctionnements urbains s'ajoutent de réelles difficultés sociales et économiques pour les habitants du quartier.

Le projet de renouvellement urbain prévu à Saint-Blaise consiste à réaménager le quartier en l'ouvrant sur l'extérieur et en fluidifiant l'ensemble des parcours, à reconquérir les espaces publics, à améliorer l'habitat et enfin à accroître la mixité des fonctions dans ce quartier, aujourd'hui, très résidentiel.

Ce projet implique la démolition de plusieurs logements : pour créer une nouvelle voie prolongeant la rue du Clos, pour restructurer les rez-de-chaussée situés rue Saint-Blaise notamment, pour réaménager les porches des rues Rasselins et Mouraud. A chaque fois ce sont quelques logements seulement qui seraient démolis. En revanche ce sont plusieurs dizaines de logements qui sont concernés par le réaménagement de la dalle Vitruve. La barre sud des Logements Familiaux, qui comporte 45 logements, serait démolie et reconstruite dans le souci d'améliorer le front de rue dans la nouvelle voie créée et de permettre des liaisons nord - sud.

Pour les ménages concernés par les différentes opérations de démolition, des propositions de relogements seront faites sur site ou à proximité du quartier dans le 20^e arrondissement. Par ailleurs, à terme, le nombre de logements construits sur site sera équivalent à celui des logements démolis : construction d'un immeuble de 20 logements le long du boulevard Davout et reconstruction d'un nouvel immeuble à la place de la barre des logements familiaux.

Avant et après le projet de réaménagement proposé pour le secteur Vitruve à Saint-Blaise



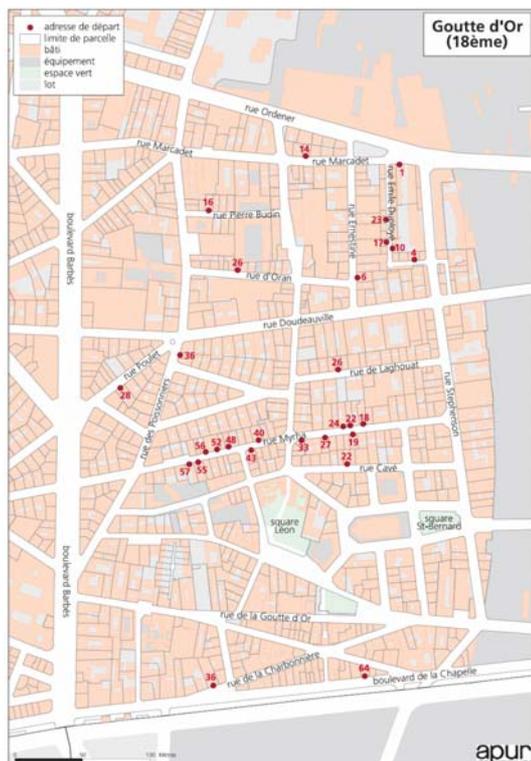
Source : *Projet proposé pour le secteur Vitruve – Cardeurs dans le Projet de territoire Saint-Blaise, Ville de Paris.*

La Goutte d'Or – 18^e – une cinquantaine d'immeubles privés



La rue Myrha qui concentre plus d'une douzaine d'adresses vouées à la démolition

Données de cadrage	La Goutte d'Or	18e	PARIS
Surface statistique (en ha)	27,0	449,8	7 824,1
Population totale (1)	22 017	184 581	2 125 851
dont étrangers	32,7%	19,1%	14,5%
dont jeunes de moins de 25 ans	30,8%	25,2%	25,9%
Nb familles (2)	2 620	20 916	244 514
dont monoparentales	27,8%	30,0%	25,8%
dont familles comprenant un couple	72,2%	70,0%	74,2%
dont familles nombreuses	30,4%	17,6%	16,9%
Population active	11 464	102 589	1 126 762
Nombre total de demandeurs d'emploi (3)	1 885	13 161	112 026
Nombre de résidences principales (1)	10 902	99 689	1 110 912
dont propriétaires occupants	27,3%	30,5%	29,6%
dont locataire du parc privé	55,0%	48,6%	46,4%
dont locataire du parc HLM	13,1%	15,4%	16,7%
dont sans confort	20,2%	12,1%	10,0%
Part des logements SRU (4)	16,6%	17,3%	14,9%



La Goutte d'Or est un quartier d'habitat ancien, où 80% des immeubles ont été construits dans l'Entre-Deux-Guerres. La cinquantaine d'immeubles à démolir est constituée de logements privés largement concernés par l'inconfort. Par ailleurs ce quartier est vivant et très animé sur le plan commercial. Les commerces ethniques y sont nombreux : commerces alimentaires spécialisés en produits exotiques, coiffeurs afros, call box...

(1) INSEE, RGP 1999

(2) Avec enfant de moins de 25 ans

(3) Demandeurs d'emploi catégorie 1 au 15/06/2006

(4) Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2005

Des immeubles privés vétustes et insalubres

Depuis 20 ans, le quartier de la Goutte d'Or, situé au coeur du 18^e arrondissement fait l'objet d'opérations successives de rénovation urbaine et de résorption de l'insalubrité. Il est aussi inscrit de longue date dans le champ de la politique de la ville (ZUS, QPV et aujourd'hui CUCS). Il s'agit d'un quartier d'habitat ancien fortement dégradé à dominante privée. Les logements sont restés inconfortables (20% de logements sans confort dans le quartier, contre 10% seulement à Paris en 1999). Ils sont aussi, pour la plupart, de petite taille et suroccupés. Ce quartier populaire est aussi caractérisé par d'importantes difficultés économiques, doublées de problèmes d'insécurité et de toxicomanies.

Le projet concernant ce quartier s'articule autour d'actions d'amélioration de l'habitat, de requalification des espaces publics et redynamisation commerciale. Cela s'est traduit par la création de deux grands secteurs d'intervention (Château Rouge et Emile Duployé) et par des opérations mises en œuvre dans tout Paris (CPA SIEMP, OAHD). La Goutte d'Or constitue un cas particulier parmi les secteurs étudiés jusqu'ici. En effet, les projets de démolitions sont nombreux (une cinquantaine d'immeubles) et ils concernent tous des immeubles privés

A Château Rouge, partie centrale de la Goutte d'Or, la SEMAVIP s'est vue confier, en 2002, une convention publique d'aménagement et un droit de préemption urbain renforcé concernant 45 immeubles privés. L'objectif étant d'acquérir ces immeubles, de reloger les habitants et d'organiser la démolition des bâtiments. Les terrains ainsi dégagés sont ensuite transférés à un bailleur social pour la construction de logements sociaux ou d'équipements de proximité. La réalisation de 380 logements sociaux est prévue sur ce secteur.

Sur le secteur Emile Duployé, situé au Nord-Est de la Goutte d'Or, un arrêté de DUP, pris en avril 2000, a permis à la Ville d'acquérir la majorité des parcelles du périmètre puis de signer une convention de gestion (TBS) avec l'OPAC, qui s'est ainsi retrouvé chargé des relogements. Ce sont 145 logements sociaux qui devraient résulter de cette opération.

Globalement, les souhaits émis par les ménages concernant le lieu de leur relogement sont de deux ordres. Certains souhaitent être relogés dans n'importe quel arrondissement, mais en dehors de la Goutte d'Or, voire hors du 18^e arrondissement. C'est souvent le cas des familles qui souhaitent pouvoir élever leurs enfants dans le calme. Un père de famille vivant rue Léon énonce clairement sa position : « *Il y a quatre arrondissements à enlever : 17, 18, 19, 20. Je préfère disparaître, changer de pays plutôt que d'aller là-bas !* ». L'autre tendance, de plus en plus rare selon les membres de l'Equipe de Développement Local, consiste à demander un relogement dans le quartier. Il s'agit plus souvent de personnes seules ou âgées qui ont leurs habitudes, des amis dans le quartier et qui souhaitent avant tout conserver ce réseau de sociabilité.

Les opérations Château Rouge et Emile Duployé sont menées en concertation avec les habitants de la Goutte d'Or. Cela s'est traduit par la création d'une antenne de la SEMAVIP à Château Rouge, des réunions publiques sur les projets ou encore des expositions expliquant le contenu des projets d'aménagement. Cela s'est aussi traduit par la mise en place en 2003 d'une commission sociale chargée de renforcer le travail d'accompagnement des ménages à reloger.

Madame B habite rue Léon et souhaite être relogée loin du quartier de la Goutte d'Or

Cette femme mariée, mère de 6 enfants souhaite déménager au plus vite : « *Depuis que je suis arrivée dans ce quartier, les enfants ils sont comme dans une prison. Je ne les laisse pas sortir dehors, je ne les laisse même pas aller dans le square Léon. S'ils veulent, je les fais sortir plus loin. J'ai peur pour mes enfants surtout les plus petits, et, même eux, ils ont peur. Dans le quartier, il y a beaucoup de toxicos qui font n'importe quoi. Ils viennent de la rue Myrha, ils restent dans le couloir et ils fument du shit et ils se font les piqûres aussi. Avant j'étais dans le 12^{ème} arrondissement. J'ai fait beaucoup de déménagements depuis, mais je n'ai pas changé mes enfants d'école. Je les ai laissé tous dans le 12^{ème}, ils disent qu'ils sont tranquilles à l'école. Et même si c'est loin, ils vont rester là bas.*

II. MISE EN ŒUVRE DES RELOGEMENTS

En fonction du type d'opérateur, on distingue trois types de situation pour le traitement des relogements :

- l'OPAC de Paris est le gestionnaire de la tour T2 (Joseph Bédier), de l'ensemble Emile Borel (Porte Pouchet) et de la tour Montmartre. Il développe dans ces opérations des approches similaires en termes de concertation et de modalités de relogements ;
- la Ville de Paris gère directement l'organisation des relogements des immeubles privés insalubres du quartier de la Goutte d'or ;
- la SA d'HLM France Habitation est le gestionnaire de la barre des logements familiaux (Saint-Blaise). A la différence de l'OPAC, cet organisme a des capacités de relogement sur site relativement limitées. Cette opération est aussi la moins avancée et ne sera pas présentée dans la présente étude.

Pour décrire la mise en œuvre des relogements, on présente ci-dessous les la méthode suivie par l'OPAC dans l'opération Porte Pouchet, illustrative de l'action de l'OPAC dans l'ensemble de ses sites ; on présente également la méthode adoptée par la Ville de Paris sur le site de la Goutte d'or.

2.1. Concertation et accompagnement des ménages

La méthode suivie par l'OPAC à la Porte Pouchet

La méthode suivie par l'OPAC à la Porte Pouchet est représentative de la manière dont ce bailleur gère les opérations de reconstruction - démolition de logements à Paris.

Impliquer les habitants

L'implication des habitants du quartier de la Porte Pouchet s'est faite en plusieurs étapes :

En amont, pour établir la programmation : des réunions publiques et des groupes de travail ont eu lieu pour expliquer la démarche de l'OPAC, puis identifier les besoins et les attentes des habitants.

En cours d'élaboration du projet : les habitants ont eu la possibilité de participer au jury des concours, à la mise au point des projets grâce à des ateliers participatifs. Une enquête sur les besoins de chaque locataire a été effectuée auprès des habitants de la tour et de la barre Borel.

En phase de mise en œuvre : l'organisation et le suivi du chantier s'est déroulé en informant les habitants de son état d'avancement.

Connaître les souhaits des habitants au travers des enquêtes sociales

La consultation organisée autour du devenir de la tour et de la barre Borel a pris la forme d'une série d'enquêtes réalisées auprès de chaque locataire. Ces enquêtes avait pour but de présenter le projet global de rénovation urbaine, d'informer les locataires sur les conditions de leur relogement et de recueillir leurs souhaits et leurs attentes.

La première enquête a été réalisée en 2003. Cette enquête particulièrement complète a permis d'évaluer les attentes des habitants concernant le devenir de leur logement. Le choix d'un projet d'aménagement n'ayant pas été fait, deux options étaient présentées aux habitants : une réhabilitation lourde ou une démolition de la tour et de la barre Borel.

De fin 2004 à mi 2005, une seconde enquête, centrée sur le choix entre démolition et réhabilitation a eu lieu. Cette enquête devait permettre de savoir si les habitants étaient favorables ou non à une démolition et, si l'option de la démolition était retenue, de connaître leurs souhaits en matière de relogement. Cette enquête a montré que 51% des locataires souhaitaient être relogés dans un logement neuf que l'OPAC avait prévu de construire rue Rebière en remplacement des logements démolis. A cette occasion, les enquêteurs se sont livrés à des simulations de loyer avec les habitants.

Accompagner les ménages dans leur déménagement

L'OPAC propose aux ménages concernés par un relogement de les accompagner dans la visite des logements qui leur seront proposés et de faciliter leurs démarches administratives. Le déménagement sera assuré par une entreprise professionnelle commanditée par l'OPAC et les frais seront entièrement pris en charge par l'OPAC. Le dépôt de garantie de l'ancien logement est reporté sur le nouveau sans modification, les frais engagés pour les démarches administratives sont remboursés.

Enfin, un accompagnement social est mis en place pour les ménages qui en ont besoin.

La méthode suivie par la Ville de Paris à la Goutte d'or

A la Goutte d'Or, les relogements sont encadrés par les dispositions légales relatives aux opérations publiques ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique : tous les occupants en titre de locaux d'habitation se voient proposer au moins deux offres de relogement correspondant à leur situation familiale et à leurs ressources, dans l'arrondissement même ou dans un arrondissement limitrophe. L'opération étant d'initiative municipale, les relogements se déroulent selon les procédures habituellement utilisées par les services du traitement de la demande de logement (STDLD) de la ville de Paris.

Malgré tout, ces relogements sont relativement difficiles à mener : les ménages à reloger sont nombreux, ce sont souvent de grandes familles, le quartier est sensible et le secteur associatif vigilant. Les pouvoirs publics et les associations locales ont donc souhaité se doter d'un moyen pour repérer et prendre en charge le plus tôt possible les ménages en très grande difficulté. Dès 2003, ils se sont dotés d'une commission sociale réunissant la DLH, la mairie du 18^e, la SEMAVIP, le centre social de secteur et la Préfecture de Paris et son opérateur médico-social pour les questions de saturnisme. Aux dires des acteurs locaux, cette commission constitue une des conditions du bon déroulement de l'opération.

2.2 Etat d'avancement des opérations

Parmi les cinq secteurs concernés par une opération de reconstruction-démolition, les relogements n'ont effectivement commencé que dans deux : La Goutte d'Or et Joseph Bédier.

Sur les autres sites, la programmation est précise sur les livraisons de logements, mais non sur l'échéancier des relogements :

A la Porte Pouchet, en remplacement de la tour Emile Borel et de l'escalier 3 de la barre Emile Borel (140 logements démolis), 216 logements seront reconstruits fin 2009 - début 2010, dont 140 sont réservés au relogement des habitants de la tour et la barre Emile Borel. Ces logements seront construits rue Rebière.

A la Porte Montmartre, les plus de 80 logements de la tour Montmartre seront démolis et remplacés en deux temps par les constructions neuves prévues dans l'îlot Binet : la 1^{ère} phase débutera dès le 1^{er} trimestre 2007 et comprendra la construction de 30 à 40 logements. La 2^{ème} phase aura lieu à partir du deuxième trimestre 2009 et comprendra la construction de 40 à 50 logements.

A Saint Blaise, la reconstruction d'un immeuble de 45 logements sur le site de la barre France Habitation est prévue en 2010.

La Goutte d'Or

Sur le plan statistique, 48 adresses sont concernées par une démolition dans le quartier de la Goutte d'Or. Depuis 2001, 762 ménages de la ZUS Goutte d'Or ont été relogés à Paris dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité. Mi 2006, 63% des relogements ont déjà été effectués.

Adresses concernées par les démolitions

Parmi les 48 adresses concernées par les démolitions, 26 sont gérées par le service du traitement de la demande de logements (STD L) de la Ville de Paris, c'est à partir de ces données (transmises et mises à jour au 1^{er} septembre 2006) que les exploitations ci-dessous ont été réalisées.

	Nombre	%
Total	48	100
Renseignées par le STD L	26	54
Gérées par l'OPAC (non transmises)	5	10
Divers (non transmises)	12	25
Non commencées	3	6
Sans relogement	2	4

	Nombre	%
Nombre de relogements prévus pour les 26 adresses renseignées par le STD L	339	100
Dont relogés	307	91
Relogements en cours	32	9

Localisation des relogements

	Nombre	%
Total	307	100
2 ^{ème}	1	0,3
4 ^{ème}	1	0,3
8 ^{ème}	1	0,3
9 ^{ème}	7	2,3
10 ^{ème}	9	2,9
11 ^{ème}	2	0,7
12 ^{ème}	9	2,9
13 ^{ème}	11	3,6
14 ^{ème}	6	2
15 ^{ème}	8	2,6
17 ^{ème}	29	9,4
18 ^{ème}	140	45,6
19 ^{ème}	51	16,6
20 ^{ème}	29	9,4
Asnières	2	0,7
Saint Denis	1	0,3

Parmi les 307 relogements qui ont été effectués, la moitié l'ont été dans le 18^{ème} arrondissement (46%). Les autres (31,5%) se situent en majorité dans un des arrondissements limitrophes (17^e, 8^e, 9^e, 10^e, 19^e).

Et ce qu'il convient de noter c'est que 98% des relogements ont eu lieu dans Paris.

Nombre de relogement par ménage

- 162 relogements ont eu lieu après **1 seule proposition (53%)**. La durée moyenne d'attente est de 3 mois et demi mais elle s'échelonne de 1 jour à 1 an et 4 mois.

- 79 relogements ont eu lieu après **2 propositions (26%)**. La durée moyenne d'attente est de 1 an et 3 mois mais elle s'échelonne de 4 jours à 2 ans et 7 mois.

- 43 relogements ont eu lieu **3 propositions** et plus (**21%**). La durée moyenne d'attente est de 1 an et demi mois mais elle s'échelonne de 4 mois à plus de 4 ans.

Durée d'attente de relogement en fonction de l'origine du refus

A partir d'une base de 145 ménages, dont les dates de relogement sont renseignées, on constate que la moitié des renouvellements de proposition de relogement sont dues au refus des locataires, sans compter les refus qu'ils partagent avec les bailleurs (15%).

Un refus qu'il soit du bailleur ou du ménage à reloger provoque une durée moyenne de procédure équivalente : approximativement un an.

	Nombre refus	%	Moyenne de la durée d'attente	Durée d'attente minimum	Durée d'attente maximum
Refus candidat	72	50	12 mois	4 jours	30 mois
Refus bailleur	51	35	11 mois ½	2 mois	48 mois
Refus des deux	21	15	12 mois ½	6 mois	20 mois
Total	145	100			

Composition des ménages et taille du logement des ménages relogés

La moitié des ménages relogés originaires du quartier de la Goutte d'Or ont au moins un enfant, tandis qu'à Paris seulement 17,5% des ménages sont dans ce cas. Ce chiffre est très élevé par rapport à la moyenne parisienne. Et, 20% des ménages relogés sont des familles nombreuses.

	Nombre	%
Total des relogés	307	100
Non renseigné	7	2
Nombre de ménages sans enfants	147	48
Nombre de ménages avec enfants	153	50
Parmi les ménages relogés	307	100
Dont avec 3 enfants et plus	62	20

Les ménages à reloger dans le quartier de la Goutte d'Or. Ce sont donc de grands ménages, or on sait que les logements parisiens, y compris dans le parc social, sont de petite taille. Le relogement de ces ménages est par conséquent un exercice particulièrement difficile. Et globalement, les ménages sont relogés dans des logements de taille modeste. En effet plus de la moitié des ménages (52%) sont relogés dans un F1 ou dans un F2 et 43% sont relogés dans un F3 ou dans un F4. Seulement 5% des ménages ont été relogés dans un grand logement (F5 ou F6).

Taille	Nombre	%
F1	83	27
F2	77	25
F3	64	21
F4	67	22
F5	13	4
F6	3	1
Total	307	100

Taille du logement d'arrivée en fonction de la composition du ménage

Les nouveaux logements sont en général adaptés à la composition du ménage : aucun ménages de plus de deux personnes n'a été relogé dans un F1. Cependant, on constate quelques cas de suroccupation. Ces cas sont fréquents surtout lorsque le ménage est grand. Ainsi, dans les F4, 38 ménages sont en situation de

suroccupation, soit 56% du total des ménages relogés dans un F4. De même, dans les F5, 11 ménages (85% des ménages relogés en F5) sont en situation de sur occupation.

Parmi les relogés		Nombre	%
F1	Total	83	100
	1 personne	76	92
	2 personnes	4	5
	3 personnes et plus	0	0
	Non renseigné	3	4
F2			
	Total	77	100
	1 personne	27	35
	2 personnes	38	49
	3 personnes	4	5
	4 personnes et plus	6	8
	Non renseigné	2	3
F3			
	Total	64	100
	1 ou 2 personnes	11	17
	3 personnes	30	47
	4 personnes	18	28
	5 personnes et plus	4	6
	Non renseigné	1	2
F4			
	Total	67	100
	1 ou 2 personnes	0	0
	3 personnes	4	6
	4 personnes	25	37
	5 personnes	25	37
	6 personnes	13	19
	Non renseigné	0	0
F5			
	Total	13	100
	0 à 4 personnes	0	0
	5 personnes	2	15
	6 personnes	7	54
	7 personnes et plus	4	31
	Non renseigné	0	0
F6			
	Total	3	100
	0 à 6 personnes	0	0
	7 personnes	1	33
	8 personnes et plus	2	67
	Non renseigné	0	0

Etat d'avancement des relogements

Mi 2007, plus de la moitié des habitants de la tour T2 (56%) ont été déjà relogés, tandis que 19% attendent la construction de l'immeuble neuf rue Claude Régaut.

Il reste actuellement quelques ménages dans la tour T2 qui ne souhaitent pas partir. Cette forme de résistance est liée à des situations particulières : des personnes âgées ou handicapées pour qui un déménagement représente une réelle épreuve.

A noter que 23% des habitants n'ont pas souhaité bénéficier d'un relogement.

	Nombre	%
Ménages concernés par la démolition	64	100
Relogés	36	56
En attente	12	19
Congés	15	23
Expulsions	1	2

Localisation des relogements

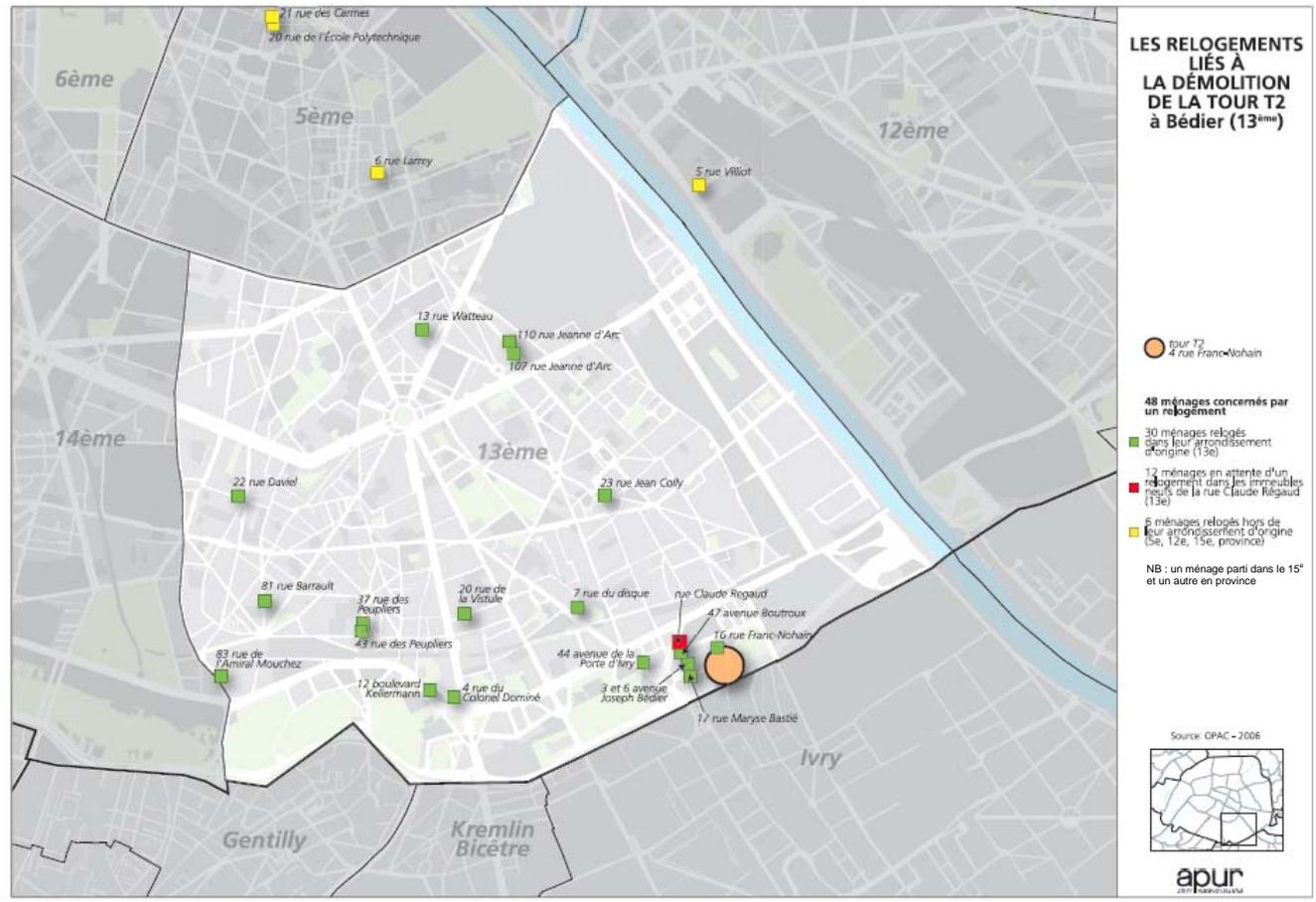
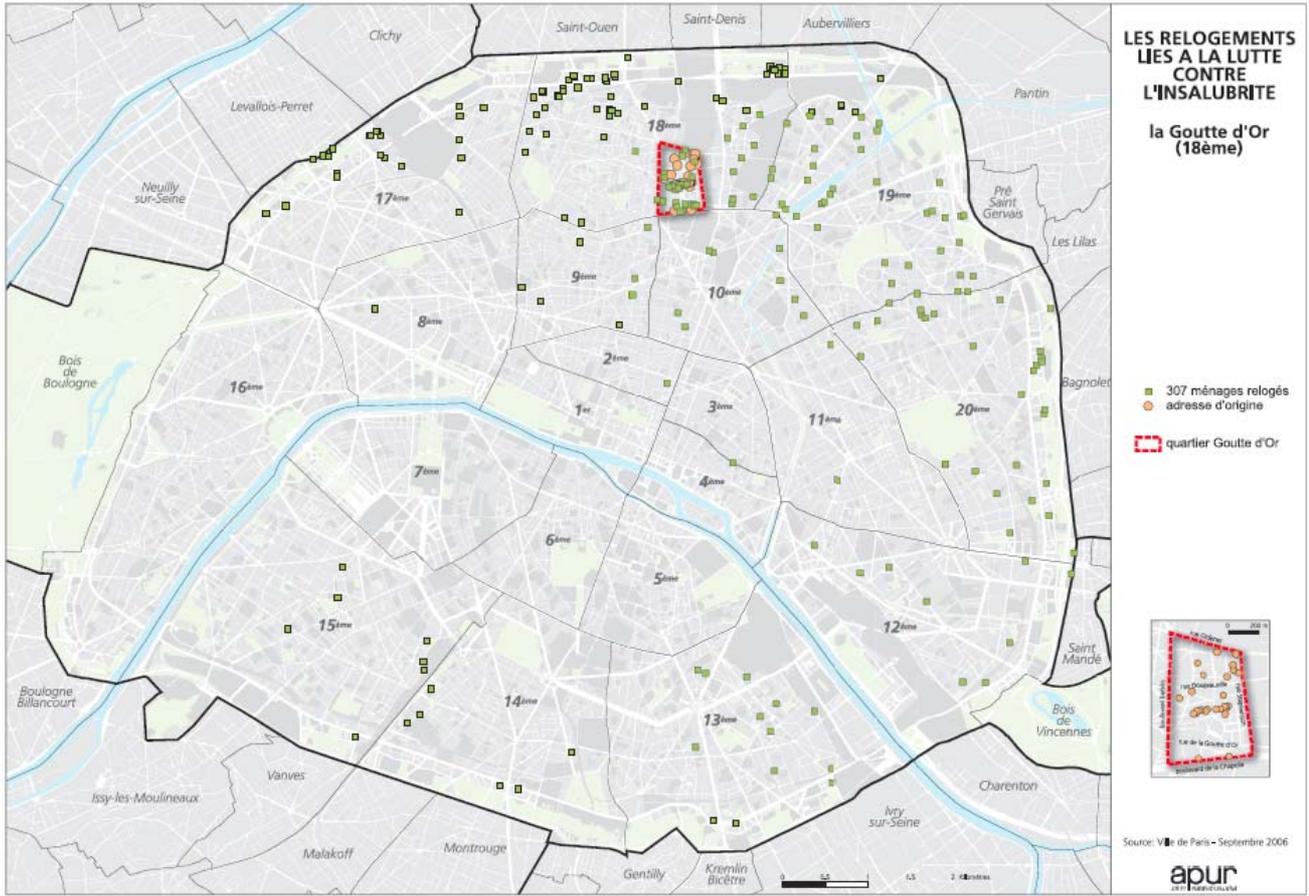
	Nombre	%
Total	36	100
5ème	3	8
12ème	1	3
13ème	30	83
15ème	1	3
Sarzeau (Morbihan)	1	3

Le relogement des habitants de la tour T2 s'est effectué à **83% dans le 13^e arrondissement**. 11% des habitants ont été relogés dans des arrondissements limitrophes (5^e et 12^e arrondissement). Il convient également de noter que tous les ménages qui l'ont souhaité ont été relogés dans Paris. Seul un ménage a demandé à quitter Paris pour le Morbihan et sa demande a été respectée.

Les constructions neuves rue Claude Régaut



Source : OPAC



III. RESENTI DES MENAGES RELOGES

3.1. Joseph Bédier

Une satisfaction d'ensemble

Il se dégage des différents entretiens réalisés avec les ménages rencontrés dans ce quartier une satisfaction d'ensemble en ce qui concerne le déroulement des relogements. En effet, leurs priorités ont été respectées : localisation dans le même arrondissement, taille du logement, loyers stables. A part quelques cas particuliers, les loyers ne semblent pas avoir sensiblement augmenté. Les personnes relogées jugent toutes leur nouveau logement plus confortable que le précédent (meilleure exposition, logement plus pratique ou plus confortable, plus adapté à la taille de la famille) et se représentent leur relogement comme une avancée dans leur parcours résidentiel. Les quelques inconvénients auxquels les habitants font allusion ne remettent pas en cause leur satisfaction. On peut cependant noter, globalement, une certaine déception sur le plan des nouveaux rapports de voisinage qui semblent moins forts que dans la tour T2.

La rue Claude Régaud comme alternative

Les ménages de la tour T2 déjà relogés, l'ont été en attendant la livraison des logements de la rue Claude Régaud. Pour tous les habitants de la tour T2, un logement est réservé dans l'immeuble neuf dans la rue Claude Régaud.

Aucun ménage relogé n'a exprimé jusqu'à présent le souhait de « re-déménager » rue Claude Régaud quand les constructions seront terminées. Mais tous disent qu'ils iront visiter ces nouveaux immeubles « pour voir » et pour « comparer » avec leur logement actuel et peut-être changer s'ils le souhaitent.

Une certaine nostalgie

Parmi les ménages rencontrés, les familles et les personnes seules n'ont pas réagi de la même façon face à la démolition. Leur ressenti a été très différent ce qui est perceptible dans les entretiens réalisés. Si tous étaient convaincus de la nécessité de démolir la tour T2, les personnes seules, qui sont également les plus âgées, manifestent moins d'enthousiasme et éprouvent plus de tristesse et de nostalgie que les familles. C'est le cas d'une femme seule retraitée qui exprime sa tristesse lors d'un entretien: « *J'attends la démolition. Il y aura des larmes ...* ». Cela s'explique d'abord par le temps que certaines personnes ont passé dans le logement et dans le quartier, mais aussi par leur histoire personnelle. Le logement a pu être le lieu de pertes (mari ou fils pour les personnes interrogées). Qu'il soit démoli signifie donc qu'une partie de leur vie disparaît et même si cela est justifié, cette nouvelle perte est douloureuse. Ces personnes sont très fortement attachées au quartier qu'une femme qualifie de « *petit village* ».

Pour les familles ou les personnes de plus jeune âge, l'attachement au logement et au quartier est beaucoup moins fort. Les familles sont tournées vers l'avenir, et pour elles, déménager n'est pas un problème, au contraire, c'est le signe d'une avancée. Ces personnes n'expriment aucun regret quant à la démolition de la tour T2 qui ne représente rien pour elles sinon un logement vétuste et inadapté : « *C'était pas bien là bas, c'était humide [...] Je n'aimais pas trop en fait. Mais tout le monde ne veut pas partir, y a des personnes âgées qui veulent pas partir* ».

Madame M, ancienne habitante de la tour T2, relogée par l'OPAC rue de la Vistule

« Je suis arrivée en 1983...et j'ai déménagé au mois de mars 2006, ça faisait 23 ans que j'habitais dans l'immeuble. Quand je suis arrivée dans ce logement à Franc Nohain, par rapport au studio que j'avais avant, ça me faisait énormément de place, ça me changeait complètement. Et l'accueil, ça a été, ça s'est bien passé.

Quitter ce logement et la tour ça n'a pas été facile. Quand on a vécu un certain nombre d'année dans un endroit, on s'attache. Enfin quand on me l'a dit bon...je me suis dit qu'il fallait bien déménager... En fait, ça m'a vraiment fait quelque chose c'est quand j'ai commencé à visiter d'autres logements. Je me disais que là vraiment j'allais partir. Ça a été dur parce qu'en fait ma fille est arrivée là elle avait 22 mois. Elle aussi elle n'a pas connu d'autre logement. Elle a toujours vécu là-bas. Disons que quand ça fait un certain moment qu'on est dans un endroit, on s'y attache. Moi j'ai mis à peu près un mois pour me retrouver. Déjà la première nuit, je me demandais, où j'étais. Au début, c'est sûr qu'on est un petit peu en décalage. J'ai mis à peu près un mois à m'habituer.

Mais je ne suis pas triste, surtout quand je vois l'état de l'immeuble maintenant. Je me dis quand même le quartier ici est beaucoup plus vivant. Il y a plus de commerçants. C'est vrai que c'est pas du tout pareil, d'autant plus que je ne suis qu'à 5 minutes de mon travail. Je veux dire qu'il y a beaucoup plus d'avantages pour moi à être ici plutôt que là-bas.

3.2. La Goutte d'Or

Le relogement vécu comme un soulagement

D'une manière générale, les ménages interrogés sont satisfaits : leur relogement est perçu comme une évolution positive dans leur parcours résidentiel. La plupart d'entre eux vivait dans des hôtels meublés avant d'emménager dans un petit logement vétuste ou insalubre à la Goutte d'Or. Ils sont à présent logés dans des immeubles neufs, dans des appartements plus confortables, plus grands et plus modernes. M.D vit son relogement comme un réel « soulagement » : « *J'avais peur de mourir là-bas* ».

Une augmentation sensible des loyers

Cependant les ménages relogés notent tous une augmentation sensible du loyer et ont du mal à l'assumer. Ceci est particulièrement vrai pour les ménages sans enfants qui ne bénéficient d'aucune aide financière publique. La taille des logements est aussi sujette à des critiques, même si les ménages reconnaissent une amélioration sensible par rapport à leur ancien logement.

Une nostalgie partagée par l'ensemble des habitants

Concernant l'appréciation du quartier, tous les ménages interrogés constatent le paradoxe suivant : la Goutte d'Or est à la fois un quartier dangereux dans lequel ils étaient mal logés mais c'est aussi un quartier chaleureux et vivant dans lequel ils avaient de nombreux amis, d'où une certaine nostalgie partagée par tous les ménages rencontrés ou presque.

Monsieur et madame O regrettent l'ambiance du quartier de la Goutte d'Or

Ce couple, qui a vécu pendant 19 ans rue Myrha, a été relogé depuis 3 mois cours de Vincennes dans le 12^e. Ils ne regrettent pas leur ancien logement car « *Là-bas c'était trop petit* ». Cependant, Mr et Mme O appréciaient l'ambiance du quartier de la Goutte d'Or. Ce quartier était « *très animé : Là-bas on s'entendait bien. C'était 100% amis* ». Cela contraste avec l'ambiance de voisinage actuelle et celle du nouveau quartier en général. « *Ici on nous dit que nous faisons du bruit, on nous dit que ça pue quand on fait cuire des brocolis ou des choux fleurs. On regrette notre ancien quartier. Les africains sont habitués à vivre en communauté. Nos amis ne peuvent même pas venir ici. On ne se sent pas chez soi ici. On ne peut rien faire. Il faut marcher sur la pointe des pieds et chuchoter comme des voleurs ici* ».

ANNEXES

PERSONNES RENCONTREES

Centre social du 18^{ème} arr

Mme Ledésert
01 42 51 87 75

Direction de l'Urbanisme

17 boulevard Morland

Mme Chabert
01 42 76 80 20
anne.chabert@paris.fr

M. François Dubois
0142767130
francois.dubois@paris.fr

Mme Grimonpont
01 42 76 23 85
veronique.grimonpont@paris.fr

Mme Haas
01 42 76 29 46
Sarah.hass@paris.fr

Mme Wajsfelner
01 42 76 37 81
caroline.wajsfelner@paris.fr

Mme Viaud
01 42 76 26 59

Equipes de Développement Local

13^{ème} arr - Mme Millot
01 44 08 11 31

- 20^{ème} arr : Saint Blaise - Mme Bailly
01 53 26 69 23
emeline.bailly@paris.fr

- 18^{ème} arr : Goutte d'Or - M. Vulbeau
01 53 09 99 52/55/58
bvulbeau@sallesaintbruno.org

M. Desroches
01 53 26 69 34
david.desroches@paris.fr

OPAC de Paris

73 rue de Vaugirard 75006 Paris

Mme Barry-Delongchamps

01 42 84 63 41
v-barry-delongchamps@opacparis.fr

M Candello
01 42 84 64 07

Mme Cleva
i-cleva@opacparis.fr

Mme Poinsard
01 42 84 62 63
d-poinsard@opacparis.fr

Mme Wacquez
01 42 84 61 24
l-wacquez@opacparis.fr

Secrétariat Général de la Ville de Paris

Mme Bercovici
0142765938
martine-rivka.bercovici2@mairie-paris.fr

SEMAVIP

32 rue de Cambrai 75019 Paris

Mme Breton
0153 26 87 00

URACA,

Mme Guilberto
01 42 52 50 13

Etude réalisée par Stéphanie Jankel
Avec la collaboration de Clara Spitz et Audrey Skrzypec

Cartographie : Anne Servais

PREMIER BILAN DES RELOGEMENTS DANS LE CADRE DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN À PARIS

Le « Programme national de rénovation urbaine » décrit dans la loi Borloo d'août 2003 prévoit la démolition, en cinq ans, de 200 000 logements sociaux vétustes et exposés aux nuisances.

Pour compenser ces démolitions, tout en continuant à assurer l'accroissement du parc, la loi prévoit la création chaque année de 90 000 logements neufs. À Paris, cinq opérations de démolition-reconstruction de logements sociaux ont été décidées par la Ville de Paris (dans les 13^e, 17^e, 18^e et 20^e arr.). Elles appartiennent soit à une zone urbaine sensible (ZUS La Goutte d'or) soit au territoire du grand projet de renouvellement urbain (GPRU) et, à ces titres, sont éligibles aux financements de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), qui accompagne et subventionne ce type d'intervention. L'étude dresse un premier bilan des relogements qui ont eu lieu dans ce cadre.

Cette étude s'ouvre sur une présentation des opérations parisiennes. Elles concernent une cinquantaine d'immeubles privés insalubres à la Goutte d'Or (sud du 18^e); la tour T2 (65 logements) dans le quartier Joseph-Bédier (sud du 13^e); la tour Borel et l'escalier 3 de la barre Borel (soit au total 140 logements) à la Porte Pouchet (nord du 17^e); la tour Montmartre (80 logements) dans le quartier de la Porte Montmartre (nord du 18^e). Ces trois ensembles de logements sociaux sont exposés aux nuisances du boulevard périphérique et la barre de France Habitation (45 logements), en raison de la vétusté des logements et de la coupure spatiale qu'elle crée dans le quartier de Saint Blaise (20^e). La phase de relogement a commencée à la Goutte d'Or et dans le quartier Joseph-Bédier. A la Goutte d'Or, un peu plus de 300 relogements ont été effectués, 46 % des ménages concernés ont été relogés dans le 18^e arrondissement et, plus largement, 98 % dans Paris intra muros. Dans le quartier Joseph-Bédier, sur les 36 ménages relogés, 83 % l'ont été dans le 13^e arrondissement et tous les ménages qui l'ont souhaité ont été relogés dans Paris. Douze ménages, qui étaient volontaires pour intégrer le nouvel immeuble prévu en remplacement de la tour T2, ont d'ores et déjà emménagé.

D'autres éléments quantitatifs (état d'avancement, localisation, taille du logement d'arrivée en fonction de la composition des ménages...) et qualitatifs (description de la préparation des relogements, ressentis des ménages relogés) ont été rassemblés et sont exposés dans l'étude.