



HAL
open science

**Favoriser des “ trajectoires résidentielles positives ” :
une conjugaison des stratégies de relogement entre
attentes des populations et cadre territorial. Le cas de
Picon-Busserine dans le 14e arrondissement Marseillais**

Thomas Pittiani

► **To cite this version:**

Thomas Pittiani. Favoriser des “ trajectoires résidentielles positives ” : une conjugaison des stratégies de relogement entre attentes des populations et cadre territorial. Le cas de Picon-Busserine dans le 14e arrondissement Marseillais. Sciences de l’Homme et Société. 2022. dumas-04072744

HAL Id: dumas-04072744

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04072744v1>

Submitted on 18 Apr 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Favoriser des « trajectoires résidentielles positives » :
Une conjugaison des stratégies de relogement entre attentes des populations et
cadre territorial

Le cas de Picon-Busserine dans le 14-ème arrondissement Marseillais



Mémoire de Master 2
Présenté par Thomas Pittiani
Sous la direction d'Hélène Reigner

Master 2 Urbanisme et Aménagement - Année universitaire 2021-2022
Politiques et projets d'habitat et de renouvellement urbain

REMERCIEMENTS

Je tiens tout d'abord à remercier l'équipe pédagogique de l'IUAR dans son ensemble pour m'avoir donné la chance de réaliser ce Master en urbanisme et aménagement.

Un grand merci, à Madame Hélène Reigner, directrice de l'Institut et directrice de ce mémoire pour l'attention qu'elle a su porter à ce travail, ainsi que pour ses conseils avisés qui m'ont été d'une grande utilité tout au long de mes recherches et dans la rédaction de ce mémoire universitaire.

Je tiens également à porter mes remerciements et ma reconnaissance à l'ensemble du personnel de La Logirem, structure dans laquelle j'ai réalisé mon stage de fin d'étude, pour l'expérience très enrichissante que j'ai pu vivre. Je remercie tout particulièrement Madame Jeanine Fialon, responsable du pôle renouvellement urbain, et tutrice de mon stage pour sa vision du relogement, son implication et son enthousiasme dans la production de ce mémoire.

J'adresse aussi mes remerciements à l'ensemble des acteurs rencontrés qui m'ont accordé du temps au cours des entretiens et qui m'ont permis de mieux appréhender les rouages de ce processus complexe que représente le relogement, en particulier Servane Couchy, chargée de relogement à la Logirem.

Enfin, je remercie mes relecteurs, pour leurs regards éclairés, leurs critiques constructives qu'ils m'ont prodigué durant ce travail de mémoire.

RÉSUMÉ :

Favoriser des trajectoires résidentielles positives, c'est le nouvel objectif que s'est donné l'ANRU ainsi que ses partenaires dans la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le bailleur social, qui est la manœuvre du relogement des populations, figure comme l'acteur privilégié pour mener à bien cette ambition. Toutefois, si les politiques publiques de renouvellement urbain prescrivent un cadre réglementaire national pour conduire ces mobilités contraintes, la pratique n'est pour le moins évidente. Le territoire, dans lequel s'inscrivent les projets, influe considérablement, c'est particulièrement le cas à Marseille avec les quartiers de Picon-Busserine. La tension permanente sur le parc social, l'image négative des populations issues des quartiers nord ou encore la gouvernance balbutiante sont autant de paramètres qui jouent sur les trajectoires résidentielles des ménages. La conjugaison des stratégies du bailleur entre cadre territorial et attentes des populations se dévoile être aujourd'hui le seul ressort pour répondre à l'objectif d'améliorer le devenir des populations relogées.

Mots clés : renouvellement urbain, relogement, trajectoires résidentielles, territoire, Marseille

TABLE DES MATIERES

GLOSSAIRE DES SIGLES	8
INTRODUCTION	9
A / LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN, GUIDES PAR L'OBJECTIF PARTAGE DE PRODUIRE DES RELOGEMENTS QUALITATIFS.	13
A/1 L'ANRU, chef d'orchestre des projets de renouvellement urbain des quartiers fragilisés	13
- <i>L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), son rôle et ses objectifs</i>	13
- <i>Des moyens d'envergures à la hauteur des enjeux du renouvellement urbain</i>	14
- <i>Des résultats contrastés vis-à-vis du relogement des ménages</i>	16
A/2 L'opération de relogement, des principes juridiques au processus opérationnel	17
- <i>Des principes socles à la base du dispositif de relogement</i>	17
- <i>Un cadre législatif qui encadre la pratique des acteurs</i>	18
- <i>Un dispositif caractérisé par un phasage opératoire</i>	19
A/3 Les trajectoires résidentielles positives des ménages, un impératif nouveau du relogement	22
- <i>La notion de trajectoire résidentielle au cœur du processus de relogement</i>	22
- <i>Les effets du relogement sur les trajectoires résidentielles</i>	23
- <i>Une injonction nouvelle : favoriser les trajectoires résidentielles positives des ménages</i>	24
A/4 Des relogements qualitatifs opérés au sein d'un cadre partenarial	25
- <i>Un pilotage du relogement à l'échelle intercommunale</i>	25
- <i>Une stratégie de relogement définie collectivement</i>	27
- <i>Des outils au service des objectifs de relogement qualitatifs</i>	28

B / LA LOGIREM, UN BAILLEUR SOCIAL AU CŒUR DES STRATEGIES DE RELOGEMENT DEPLOYEES SUR PICON-BUSSERINE	29
B/1 Le bailleur social au pilotage des dispositifs de relogement	29
- <i>Le bailleur social, acteur clé dans la définition de la stratégie de relogement</i>	29
- <i>La réalisation des relogements, le bailleur social à la manœuvre</i>	30
- <i>La mise en place d'un suivi post-relogement afin de sceller la qualité du relogement</i>	31
B/2 La Logirem, un bailleur social incontournable du territoire Marseillais	31
- <i>Au sein du groupe Habitat en région</i>	31
- <i>Le développement historique et politique de la Logirem</i>	32
- <i>Au cœur de la rénovation urbaine</i>	32
B/3 Le projet de renouvellement urbain de Picon-Busserine	34
- <i>Un quartier significatif de l'histoire urbaine et migratoire de Marseille</i>	34
- <i>Un projet de grands ensembles caractéristique de l'époque</i>	35
- <i>Un projet d'aménagement urbain de grande ampleur inscrit sur un territoire fragilisé</i>	36
B/4 Des opérations de relogement complexes mais indispensables	42
- <i>Des opérations de relogement encadrées</i>	42
- <i>De vastes opérations de relogement fortement étalées dans le temps</i>	42
- <i>Les complexités du relogement dans le projet de rénovation urbaine de Picon-Busserine</i>	43
C / LES OPERATIONS DE RELOGEMENTS SUR PICON-BUSSERINE, UN DEFI EN MATIERE DE TRAJECTOIRES POSITIVES, A L'IMAGE DU TERRITOIRE MARSEILLAIS.	45
C/1 Un territoire sous tension en matière d'offre de logements sociaux qui nuit aux trajectoires résidentielles des ménages	45
- <i>Les projets de renouvellement urbain limités par un territoire Marseillais sous-tension</i>	45

- <i>Le quartier de Picon-Busserine marqué par un parc social dense et peu diversifié</i>	46
- <i>Une tension pas sans incidence sur l'objectif de trajectoire résidentielle positive</i>	47
C/2 Un « stigmaté » persistant des locataires issus des « quartiers nord » qui freinent la qualité du relogement	48
- Une image globalement négative des populations issues des « quartiers nord »	48
- Un stigmaté puissant qui influence la projection des ménages dans leur relogement	49
- Un manque de projection qui nuit à l'objectif de trajectoire résidentielle positive	50
C/3 Les stratégies de relogement du bailleur social contraintes par le contexte territorial	51
- La Logirem contrainte de jongler entre le cadre territorial	51
- Tout comme le cadre réglementaire qui agit directement sur les politiques de peuplement	52
- Les stratégies internes au bailleur pour tenter de pallier les difficultés du contexte territoriale	53
C/4 Un transfert de la compétence relogement Ville/Métropole qui n'a pas concrètement amélioré la qualité du relogement	55
- Le transfert de la compétence habitat à la métropole Aix-Marseille Provence	55
- Un mille-feuille administratif à l'origine d'une gouvernance balbutiante	56
- Les trajectoires résidentielles des ménages au cœur de cette tension politique	56
CONCLUSION	58
BIBLIOGRAPHIE	62
TABLE DES FIGURES	66
ANNEXES	68

GLOSSAIRE DES SIGLES

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ANCT : Agence National pour la Cohésion des Territoires
CAL : Commission d'attribution des Logements
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
COFIL : Comité de Pilotage
DDT : Direction Départementale des Territoires
EPCI : Établissement Public de Coordination Intercommunale
ESH : Entreprise Sociale de l'habitat
HLM : Habitation à Loyer Modéré
MOLLE : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions
MOUS : Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
AMPM : Aix-Marseille Provence Métropole
MRU : Marseille Rénovation Urbaine
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUIH : Plan Local d'urbanisme Intercommunal d'Habitat
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PNRQUAD : Programme Nationale pour la Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés
PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
PRU : Pôle Renouvellement Urbain
QPV : Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
RGA : Règlement Général de l'ANRU
RU : Renouvellement Urbain
SAC : Société Anonyme de Coordination
USH : Union Sociale pour l'habitat
ZUS : Zone Urbaine Sensible

INTRODUCTION :

Le sujet de ce mémoire porte sur la thématique du relogement dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers d'habitat social, initié par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Natif de la ville de Marseille, j'ai côtoyé durant toute ma jeunesse les grands ensembles des « *quartiers Nords* » qui font tant débats aujourd'hui. L'ancien noyau villageois de St-Jérôme au sein duquel j'ai grandi se situe juste à quelques pas de ces vastes quartiers d'habitat. Il s'agit plus précisément du Grand St-Barthélémy. Héritage de l'histoire Marseillaise, ce territoire se présente comme le regroupement de plusieurs quartiers essentiellement constitués de logements sociaux. Édifiés durant les années 1970, ces quartiers ont été pensés selon le modèle des grands ensembles de l'époque, avec ses tours et barres gigantesques. Ces formes d'habitat intriguaient déjà fortement mon regard d'enfant. J'imaginai la façon dont la population de ces grands ensembles pouvait bien habiter dans ses logements tous imbriqués les uns sur les autres. Mes interrogations à l'égard de ces quartiers ne se sont jamais vraiment estompées. Ma curiosité s'est même attisée au fil du temps, en cherchant à savoir pourquoi les populations de ces quartiers accumulaient autant de difficultés sociales. À présent, il s'agit bien plus de comprendre les dysfonctionnements urbains qui sont à l'œuvre sur ces territoires, désormais définis de quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ce sont d'ailleurs les raisons pour lesquelles j'ai logiquement fait le choix d'orienter mes études vers un Master d'urbanisme et d'aménagement, afin d'apporter des réponses à ces questionnements.

Au-delà de l'image terrifiante relayée par les médias, ces quartiers multiplient de réelles difficultés urbaines, sociales, et économiques. La prise en charge par les pouvoirs publics, pour réinsérer ces quartiers fragilisés au sein de la ville et dans la société, figure indispensable de nos jours. C'est tout particulièrement ce que s'attache à réaliser l'ANRU grâce à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. Durant mon parcours universitaire, j'ai développé tout naturellement un vif intérêt pour les enjeux qui touchent à l'habitat social. Par ma formation à l'université, mes lectures personnelles, et mes expériences professionnelles j'ai pu approfondir mes connaissances sur les politiques publiques destinées au renouvellement urbain. J'ai ainsi pu comprendre les objectifs menés par les pouvoirs publics, qu'il s'agisse de favoriser le développement de la mixité sociale, de désenclaver, tout comme de diversifier ces quartiers d'habitat social. Pour réaliser cette ambition, j'ai appris que l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine conduisait des programmes ambitieux de renouvellement urbain. Ces derniers se concentrent tout d'abord sur le bâti comme principal levier pour initier la transformation profonde de ces quartiers. Ils mettent à disposition des collectivités et des bailleurs des moyens colossaux pour opérer directement sur ces territoires, notamment par le biais d'accompagnements techniques et de financements. Dans l'optique d'agir sur l'habitat, les acteurs sont amenés à conduire des démolitions ou des réhabilitations qui ne peuvent être envisagées sans le relogement des populations qui habitent les bâtiments. La pratique du

relogement est une étape cruciale dans les projets de renouvellement urbain, notamment parce qu'elle participe considérablement à répondre aux enjeux de peuplement et de rééquilibrage des territoires. Toutefois, le relogement est complexe et n'est pas sans effet direct sur le devenir des populations. Les trajectoires résidentielles se révèlent avoir un fort impact sur le devenir des habitants. C'est d'ailleurs pourquoi le dernier programme de l'ANRU affiche à présent un nouvel objectif ambitieux qui est de « *favoriser des trajectoires résidentielles positives* », auprès des populations relogées.

C'est ici que le sujet de mon mémoire se précise. Par mon attrait pour les problématiques sociales et urbaines, la pratique du relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain figure au centre de mes aspirations. Le relogement est une opération complexe pour les acteurs du renouvellement urbain. En effet, il est délicat d'allier les envies et besoins des habitants en matière de logement avec l'ensemble des objectifs de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Pour les pouvoirs publics, il ne s'agit plus de se contenter de cette vision du relogement comme une mobilité d'individus d'un logement social à un autre. Même s'il demeure primordial pour permettre la diversification et la mixité sociale du quartier. À présent, ils se considèrent partiellement responsable du devenir des individus qui ont dû vivre cette mobilité contrainte causée par le renouvellement urbain. L'idée de favoriser des trajectoires résidentielles positives signifie qu'au-delà d'effectuer un relogement qualitatif qui satisfasse les attentes des ménages, la mobilité doit leur permettre de se dégager de leur situation sociale souvent difficiles. Le logement est une « bulle intime, un point de repère pour l'individu » comme le cite Marie-Christine Jaillet (*La crise du logement, la fin d'un modèle ?*, 2005), c'est pourquoi il est d'autant plus vital pour les individus de ces quartiers en difficultés. De plus, à l'image des pensées de Thierry Paquot, l'habitat ne se limite pas au seul critère du logement. (*Habitat, habitation, habiter*, 2005). Il s'agit aussi essentiellement du cadre de vie avec ses aménités. De ce fait, l'opération de relogement par les acteurs du renouvellement urbain s'inscrit dans une démarche bien plus étendue, qui dépasse la seule qualité du logement. Le relogement se donne pour mission de générer une amélioration de la qualité de vie dans son ensemble. Il s'agit, en initiant des trajectoires résidentielles positives des populations, d'encourager de meilleures conditions en matière de vie sociale, professionnelle, et économique. Finalement, le sujet du relogement s'est apparu à moi de façon évidente.

Au moment de définir précisément la problématique de mon mémoire, mon stage de fin d'étude débutait à la Logirem, c'est un bailleur social Marseillais. J'ai eu la chance d'être affiliée à la fois sur le pôle renouvellement urbain et sur celui du relogement. Mes missions m'ont donc amené à suivre l'évolution des opérations de renouvellement urbain en cours sur le territoire Marseillais. J'ai pu être au plus près des problématiques de relogement, tout particulièrement celles sur le quartier prioritaire de Picon-Busserine. Ce terrain d'étude m'est apparu comme idéal : tout d'abord par l'ampleur intrinsèque du projet qui en fait un lieu d'étude attractif ; puis par la facilité que j'aurai à me procurer des données sur ce quartier, en plus d'être à la Logirem

auprès du chef de projet ; et enfin par mon accoutumance avec le secteur du Grand St-Barthélémy.

Au fil de mes réflexions, je me suis ainsi questionné sur ces trajectoires résidentielles positives, jusqu'à établir un rapprochement entre ces dernières et le contexte territorial Marseillais. La cité Phocéenne est réputée pour ses grands quartiers d'habitat social où se concentrent la pauvreté, dont les « quartiers nord ». Les logements sociaux sur ces secteurs ont été construits durant le milieu du siècle précédent. Ils sont aujourd'hui pour la plupart en désuétude d'où l'impératif du renouvellement urbain sur ces quartiers. D'ailleurs c'est près de 14 quartiers Marseillais qui sont concernés par les programmes de renouvellement urbain de l'ANRU. L'enjeu est de taille puisque la ville est le territoire où le plus important programme de renouvellement urbain a été mis en place en France, à l'échelle d'une commune. L'un de ces quartiers, Picon-Busserine, se situe au sein du Grand-St-Barthélémy. Il a été visé par les deux volets initiés depuis la création de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Cette prise en charge du quartier par les pouvoirs publics prouve la grandeur des aménagements urbains à réaliser sur ce secteur. Au sein de ces projets de rénovation urbaine, les opérations de relogement représentent ainsi un chantier considérable pour conduire au mieux le renouvellement urbain.

C'est de là que je me suis posé plusieurs interrogations : Est-ce que le territoire influence le relogement et sa qualité ? Le territoire Marseillais qui est ciblé par tant de projets de renouvellement urbain, parfois au même moment, sur des secteurs similaires, a-t-il un effet sur la qualité des relogements ? Et par conséquent sur les trajectoires résidentielles des ménages ? Comment les acteurs du relogement, tout particulièrement les bailleurs sociaux propriétaires des logements sociaux, parviennent-ils à opérer au mieux ces mobilités résidentielles malgré les spécificités de ce territoire ? Quelles sont les stratégies de relogement mises en œuvre pour s'adapter à ce contexte si particulier ? En quoi, le relogement sur Picon-Busserine peut être significatif voire représentatif du territoire Marseillais ? Finalement, je suis parvenu à formuler une problématique pour ce sujet de mémoire, retranscrite ci-dessous :

Comment l'objectif affiché au sein des projets de rénovation urbaine, de « favoriser les trajectoires résidentielles positives » des populations relogées, illustré ici dans le cas du quartier de Picon-Busserine, repose sur la conjugaison des stratégies de relogement, entre attentes des populations et cadre territorial ?

D'un point de vue méthodologique, ce mémoire s'appuie tout d'abord sur un travail bibliographique et documentaire autour des politiques du relogement. Il s'agissait pour moi de m'informer sur le cadre d'action dans lequel s'inscrit le relogement, initié par les projets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. L'objectif était de comprendre puis de définir le processus de relogement des populations, c'est-à-dire qui sont les acteurs, les moyens, les outils, les stratégies etc. Ce travail de recherche met ensuite l'accent sur la notion délicate de trajectoire résidentielle. Il était question de savoir ce qu'elle signifiait précisément pour les

pouvoirs publics, car c'est une notion commune qui s'applique à tous les acteurs du relogement. Au-delà de ce travail de définition, il s'agissait de comprendre ce qui favorise concrètement les trajectoires résidentielles positives, et à l'inverse ce qui a tendance à les restreindre. Par-là, je souhaitais savoir quel impact le relogement pouvait avoir sur les trajectoires résidentielles. Par la suite, j'ai confronté ces différents apprentissages à l'aide d'outils d'enquêtes comme les entretiens semi-directifs ou encore les entretiens informels. Ces enquêtes ont été expérimentées auprès d'acteurs divers qui œuvrent en faveur du relogement. L'intérêt de ces enquêtes était d'en apprendre davantage par ceux qui sont au quotidien sur le terrain du relogement. Puis, je souhaitais aussi recueillir le ressenti des acteurs qui ont une vision plus large sur le territoire métropolitain en matière de relogement. J'ai exploré par ailleurs de nombreuses données statistiques, réalisées par des études scientifiques et menées à l'échelle nationale et locale. Je me suis aussi appuyé sur les données établies en interne à la Logirem.

Dans l'optique d'apporter une réponse à cette problématique posée, ce mémoire se décline en trois parties. Tout d'abord, nous nous attacherons à saisir ce nouvel objectif de trajectoires résidentielles positives au sein des projets de renouvellement urbain. Il s'agira de comprendre comment le relogement est une pratique complexe et délicate pour les acteurs qui doivent opérer dans un cadre réglementaire et partenarial. Puis, nous nous intéresserons aux relogements menés sur les quartiers de Picon-Busserine par la Logirem. Il s'agira de comprendre les stratégies de relogement qui ont été mises à l'œuvre par ce bailleur incontournable du territoire Marseillais et surtout de connaître les difficultés que les acteurs ont pu rencontrer durant ce processus. Enfin, il s'agira d'analyser le lien entre territoire et relogement des populations, tout particulièrement quant à leurs trajectoires résidentielles. De plus, nous nous attacherons à définir cette causalité entre les deux, et à identifier comment les difficultés sur Picon-Busserine sont à l'image du territoire Marseillais.

A / Les projets de renouvellement urbains, guidés par l'objectif partagé de produire des relogements qualitatifs.

Cette première partie s'attache à explorer comment la volonté de favoriser les trajectoires résidentielles des ménages est devenue un nouvel objectif de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Il s'agira d'abord de décrypter son origine pour ensuite définir ce qu'elle représente aujourd'hui pour les acteurs. Par la suite, cette partie du mémoire se penchera sur la façon dont le relogement des populations représente un levier pour y parvenir. Mais que cette pratique reste délicate qui n'est pas sans effets sur le devenir des populations. L'intérêt sera aussi d'analyser dans quel cadre réglementaire et juridique s'inscrit la mise en œuvre de cet objectif. Enfin, il s'agira de voir comment la réalisation de cet objectif s'inscrit au sein d'un travail partenarial étroit.

A.1 L'Agence Nationale de rénovation urbaine, chef d'orchestre des projets de renouvellement urbain des quartiers fragilisés

- *L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), son rôle et ses objectifs*

L'agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est un établissement public issu d'une volonté politique ambitieuse qui vise à réhabiliter les quartiers d'habitat social. Sa création découle de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Elle a été votée le 1er août 2003, à l'initiative Jean-Louis Borloo, alors ministre délégué à la Ville. Cette politique de transformation des quartiers d'habitat social a pour objectif de pallier la concentration des difficultés sociales, économiques, et urbaines. Des problématiques qui s'affichent sous des formes diverses tels que l'enclavement et distance du reste de la ville, la précarité des populations, des espaces publics délaissés, ou bien un déficit des services publics, etc. La mission de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est d'une grande envergure. Il s'agit de financer puis d'accompagner les collectivités et les bailleurs sociaux dans la réalisation de ces grands projets de transformation des quartiers. Son action se concentre essentiellement sur l'habitat afin de permettre le désenclavement, la diversification des logements, le développement économique et favoriser la mixité sociale.

D'après l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, les projets de rénovation (PRU) et renouvellement urbain (PNRU) mis en œuvre permettent d'agir directement sur les difficultés des quartiers d'habitat social. Ils s'appuient pour y parvenir sur plusieurs actions listées ci-dessous :

- « Créer une nouvelle offre de logement de qualité et diversifiée » : c'est-à-dire du logement social, du logement privé, ou bien de l'accession à la propriété... ;
- « Favoriser l'installation d'entreprises, de commerces » et « consolider le potentiel de développement économique » ;
- « Installer des équipements et des services », tels que des écoles, des crèches, des gymnases, des médiathèques... ;
- « Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines » ;
- « Créer des aménagements urbains de qualité », tout en anticipant les futures évolutions du quartier ;
- « Renforcer l'ouverture du quartier » et « faciliter la mobilité des habitants », qui s'opère tout particulièrement par la création de nouvelles infrastructures de transport ;
- Puis enfin « contribuer à la transition écologique » des quartiers via une efficacité énergétique des bâtiments.

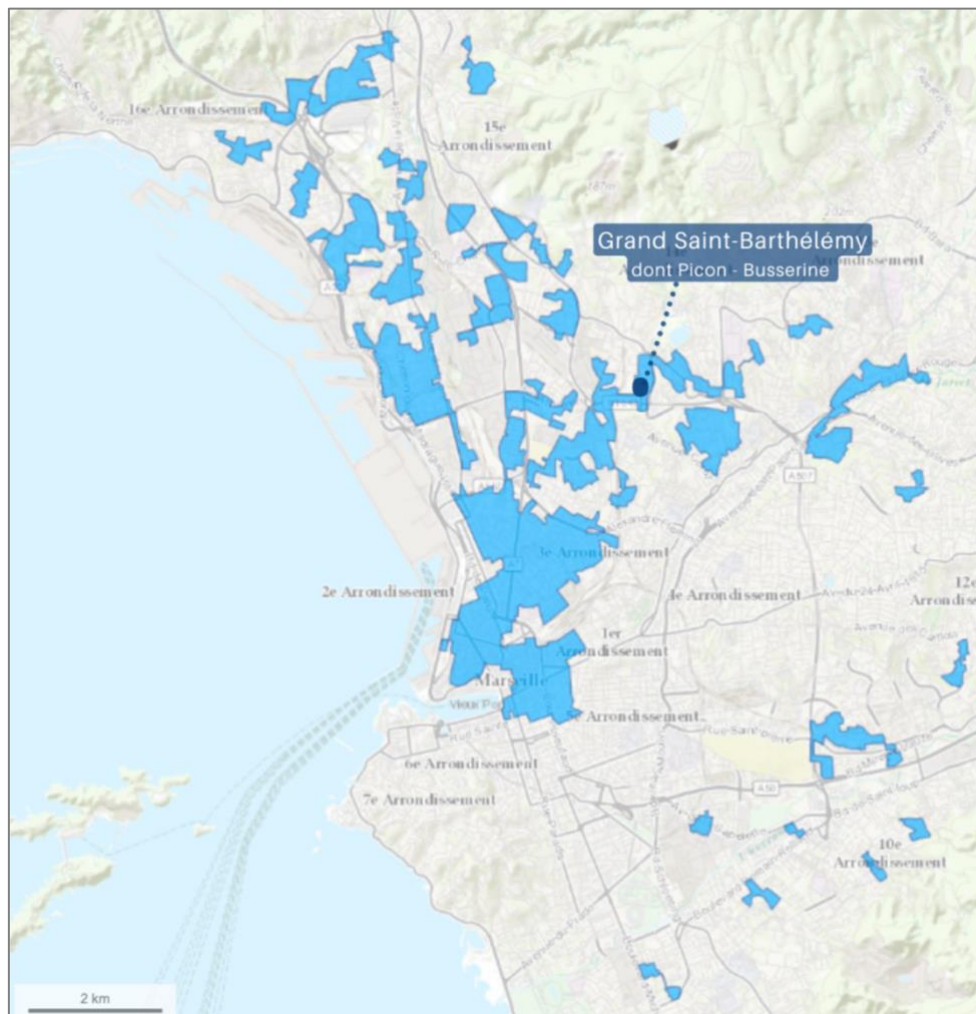
- *Des moyens d'envergures à la hauteur des enjeux du renouvellement urbain*

Pour réaliser ces grands objectifs, l'ANRU a mis en œuvre des outils pour permettre la transformation urbaine des quartiers, il s'agit là de programmes d'interventions pilotées et financées par l'agence : Les deux premiers programmes présentés ci-dessous sont à destination des quartiers prioritaires (QPV) de la ville anciennement zones urbaines sensibles (ZUS). Le dernier est quant à lui plutôt centré sur les quartiers anciens dégradés. Tout d'abord, il y a le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), premier volet, il a été lancé en 2004 avec la naissance de l'ANRU. Ce dernier était essentiellement caractérisé par des opérations de démolition au sein des quartiers les plus fragiles, soit les ZUS (Zone Urbaine Sensible). Il s'est achevé en 2020 et a laissé place à un autre programme repensé en profondeur par l'ANRU. Le second volet, le Nouveau programme national de Renouvellement Urbain (NPNRU), a été initié en 2014, à la suite de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Il s'inscrit dans la continuité du premier volet sur le principe général de réhabilitation des quartiers fragilisés. Toutefois, il cible davantage une transformation globale des quartiers de la Politique de la Ville (QPV) d'ici à 2030. Il ne se concentre plus seulement sur la rénovation du bâti mais vise aussi à intervenir à une échelle plus large, notamment l'habitat au sens du cadre de vie. On parle de renouvellement et non plus de rénovation. Il existe un troisième programme destiné aux quartiers anciens dégradés qui concentrent une forte proportion d'habitat indigne. C'est le Programme national de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), lancé en 2009.

Dans l'optique d'exécuter ses programmes, l'ANRU dispose de moyens et de sources de financements importantes. Le budget des programmes de l'ANRU s'élève à hauteur de 12 milliards d'euros, traduit sous formes de subventions à destination des collectivités locales et des bailleurs sociaux pour l'ensemble des projets. Ce budget est financé à la fois par la

contribution d'Action logement (8,4 milliards d'euros), par l'Union Social pour l'Habitat (USH) (2,4 milliards d'euros) et bien sûr par l'État (1,2 milliard d'euros).

Aujourd'hui sur le territoire Marseillais, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine vise à travers ses programmes 14 quartiers prioritaires de la politique de la ville qui présentent des dysfonctionnements urbains très importants. Cela représente 90 000 logements, 200 000 habitants sur 1 000 hectares au total. Les quartiers de Picon-Busserine qui font l'objet d'étude dans ce mémoire se situent dans les « quartiers nord » au sein du Grand-Saint-Barthélemy.



Carte 1 : Quartiers prioritaires de la ville visés par les programmes de l'ANRU sur le territoire Marseillais

Sources : réalisation Thomas Pittiani, Géoportail

Pour réaliser le renouvellement urbain des quartiers fragilisés, l'ANRU et ses partenaires sont amenés à conduire au sein des PRU et NPRU des opérations de grandes ampleurs sur le bâti. Il existe plusieurs types d'interventions qui permettent la transformation profonde de quartiers. Il peut s'agir d'abord d'opération de démolitions des logements sociaux lorsque que le bâti

vieillissant « vit mal », ce qui permet de dédensifier et libérer une capacité foncière. Ensuite, il y a aussi des opérations de réhabilitation lourde ou plus légère des bâtiments. Elles permettent d'améliorer la qualité d'usage des logements. La restructuration des logements constitue une opération moins complexe. Elle consiste à réorganiser et réaménager l'agencement des logements sociaux devenus inadaptés, afin d'optimiser l'usage des ménages. Enfin, il y a très souvent en annexes de ces opérations, des aménagements visant à améliorer ou implanter les équipements publics de type voiries ou structures publiques par exemple. Ces aménagements comprennent aussi des opérations de résidentialisation qui permettent d'agir sur le cadre de vie des habitants. Les projets urbains qui sont conduits par l'ANRU entraînent selon le type d'intervention la mise en œuvre de relogement des populations concernées. Le relogement constitue un élément charnière dans la transformation de ces quartiers. Il s'effectue bien sûr au préalable des opérations. Le relogement permet d'une part d'effectuer les travaux, tout particulièrement lorsqu'il s'agit d'intervention lourde à l'image des démolitions. Par-là, il s'agit de préserver les populations en garantissant leur sécurité physique. D'autre part, le relogement constitue une réelle possibilité pour les populations d'envisager un nouveau parcours résidentiel, dans l'optique d'améliorer leur situation résidentielle, sociale, ou bien professionnelle.

- *Des résultats vis-à-vis du relogement des ménages aujourd'hui en demi-teinte*

Aujourd'hui, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, grâce à la concrétisation de ses programmes, a transformé près de 700 quartiers. Ce renouvellement urbain s'est opéré grâce à la démolition et la reconstitution d'immeubles vétustes ainsi qu'à la réhabilitation de logements sociaux. De plus, l'installation d'équipements publics, de commerces, de services et de moyens de transport, tout comme la rénovation des espaces urbains ont aussi nettement contribué au renouvellement urbain de ces quartiers. L'ensemble de ces programmes nationaux ont touché depuis leur commencement plus de 5 millions d'habitants en France et en outre-mer. Au sein de ces diverses interventions, le relogement des populations a constitué un enjeu opérationnel majeur, en particulier dans les quartiers fragilisés ciblés par le PNRU et le NPNRU. Cet enjeu est surtout dû à l'ampleur des opérations de démolitions. Durant les projets de première génération, fortement caractérisés par ce type d'opérations, il y a eu plus précisément 158 000 logements locatifs sociaux qui ont été démolis. Au total, l'ensemble des opérations menées ont conduit près au relogement de 90 000 ménages. Les opérations de relogement de population se poursuivent bien sûr encore aujourd'hui dans les projets de deuxième génération.

Depuis le début des années 2000 avec la création du PNRU, le relogement est donc devenu une pratique courante dans la transformation urbaine de ces quartiers. Cette pratique a permis aux professionnels du relogement d'acquérir une grande expérience, en développant un savoir-faire, une méthodologie, et des outils adaptés aux contextes territoriaux. Mais au-delà de ces aspects, cette pratique a permis de prendre conscience des erreurs qui ont été commises,

celles à ne pas reproduire, notamment pour les projets du NPNRU aujourd’hui en cours. Depuis une dizaine d’année, une grande quantité d’études ont été réalisées sur le sujet du relogement au sein des projets de l’ANRU. Ces travaux ont montré les acquis de la rénovation urbaine dans différents domaines, en particulier sur le cadre de vie à l’échelle du quartier et du logement. Globalement, les enquêtes témoignent du caractère positif du relogement, qu’il soit vis-à-vis des conditions du nouveau logement, de la satisfaction des ménages, ou bien de l’impact financier par exemple.

Toutefois, les enquêtes ont mis à jour quelques impacts collatéraux de la rénovation urbaine. Les résultats varient selon les sites en fonction de la nature des problématiques sociales, de l’ambition des projets et de la tension du marché. En effet, il y aurait parfois des effets paradoxaux, voire contre productifs quant au relogement des ménages. Il apparaîtrait, d’une part, une forme de fragmentation et de hiérarchisation socio-résidentielle des quartiers à la suite du relogement. D’autres part, le relogement ne bénéficierait pas à tous les ménages de la même manière. C’est pourquoi, l’ANRU entre le PNRU et le NPNRU a introduit des évolutions majeures relatives à cette étape cruciale que représente le relogement dans ces projets de urbains.

A.2 L’opération de relogement, des principes juridiques au processus opérationnel

L’Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, par la mise en œuvre de ses programmes urbain, engage un grand nombre d’acteurs et de partenaires à s’unir. Leur objectif est de redonner à la population de ces quartiers d’habitat social une place à part entière au sein de la ville et dans la société. Les projets développés entraînent comme il a été cité précédemment plusieurs types d’opérations : des démolitions, des réhabilitations, ou bien des restructurations des logements. Ces aménagements sont très souvent combinés avec des opérations de relogements nécessaires aux interventions, qu’ils soient définitifs ou temporaires. Les projets de transformations urbaines sont basés selon des principes communs de la société française, ces derniers sont retranscrits au sein d’un cadre législatif strict. Ainsi, il incombe à chaque acteur associé aux projets plusieurs textes de lois qui dictent leurs droits et devoirs. Les dispositifs du relogement ne sont pas épargnés par cette législation, ils sont même d’ailleurs très encadrés et contrôlés par les autorités compétentes.

- *Des principes sociaux à la base du dispositif de relogement*

Dans le cadre des projets urbains de l’, le relogement des populations de logements sociaux est à la charge des organismes sociaux HLM qui ont obtenu l’autorisation d’initier l’opération d’aménagement. L’organisme est maître dans la façon dont il va opérer le relogement, il

dispose de façon relative du choix concernant les solutions qu'il va proposer aux locataires. Toutefois, le relogement demeure encadré juridiquement, il définit concrètement le champ d'actions des organismes sociaux HLM. Il y a tout d'abord le *Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)*, c'est un document juridique qui encadre de façon globale la procédure de relogement. C'est le socle juridique du relogement puisqu'il affirme le « *Droit au relogement comme une garantie individuelle* ». Depuis la *Loi du 1er septembre 1948* qui s'applique aux locataires HLM, la signature d'une convention de relogement avec chaque locataire après l'accord de relogement est alors prescrite. Cette dernière assure le « *Droit au maintien dans les lieux du locataire* ». Par-là, l'organisme social se voit donc dans l'obligation de réattribuer un logement aux individus qui seraient contraints d'être délogés par une opération de rénovation urbaine. Ensuite, le cadre juridique du relogement s'est affermi, plusieurs législations ont institué l'obligation de relogement comme une « *Responsabilité collective rendant nécessaire l'élaboration d'une véritable stratégie* ». Il s'agit précisément de la *Loi relative à la ville et à la rénovation urbaine* du 1er août 2003, ainsi que la *loi relative à la cohésion sociale* du 18 janvier 2005.

- *Un cadre législatif qui encadre la pratique des acteurs*

Le cadre réglementaire des attributions et du relogement a été renouvelé avec la *Loi de programmation, pour la ville et la cohésion urbaine* du 21 février 2014, puis par la *Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté* du 27 janvier 2017. Une évolution du cadre qui s'opère entre les deux volets de l'ANRU, c'est-à-dire le PNRU et le NPRNU. A présent, le cadre des attributions et du relogement est inscrit dans la politique de peuplement du parc social définie à l'échelle intercommunale. Le relogement des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain NPRNU est intégré à deux niveaux. Tout d'abord, il y a le document cadre des orientations de la conférence intercommunale du logement (CIL). Il correspond à un document stratégique qui fixe les orientations en matière d'attribution et précise les objectifs locaux. Puis, il y a la convention intercommunale d'attribution (CIA), qui est quand elle un document contractuel et opérationnel. Il contient les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages relogés, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (engagements annuels d'attributions quantifiés et territorialisés des bailleurs...). C'est de ce fait un cadre renouvelé, qui opère directement sur les stratégies d'attributions et de relogement des populations ciblées par une opération de renouvellement urbain.

Le relogement de la population au sein d'opération de renouvellement urbain est aussi encadré par l'article 44 de la *Loi du 23 décembre 1986*, qui a évolué par la suite avec la *Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine* du 21 février 2014 à travers l'article 4. Il s'agit là de rappeler que le bailleur social est chargé de concerter avec les représentants de locataires ou les locataires eux-mêmes. Cela s'effectue dès lors qu'un projet engage des opérations de relogement. La concertation porte sur la nature des travaux et les modalités de

leur réalisation mais concerne avant tout les conditions de relogement des locataires. Par ailleurs, le bailleur se doit de définir un bilan de concertation à la fin de la phase d'élaboration du projet. Toutefois, le travail de concertation est conseillé d'être maintenue tout au long du projet, puisqu'il permet de simplifier la compréhension et l'acceptation des opérations de relogement pour les locataires.

La *Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MOLLE)* légiférée au 25 mars 2009 apporte quelques précisions quant au processus de relogement. En effet, elle modifie l'obligation du bailleur en matière de relogement puisqu'il devra réaliser à partir de ce moment des propositions aux locataires. Ces propositions sont réalisées en fonction du stock de logements disponibles. Il s'agit de possibilités de relogement proposées aux locataires. Ces possibilités peuvent aller jusqu'à trois, effectuées une par une. Elles doivent être les plus adaptées dans la mesure du possible à leur situation. Par-là, les propositions devront prendre en considération les souhaits des locataires, c'est-à-dire la typologie et la localisation des logements par exemple. Il peut s'agir aussi de leurs besoins tels que le revenu ou la présence d'équipement publics à proximité. Le locataire a, à partir de la réception de la proposition un délai de 30 jours pour manifester son intérêt sur l'offre de logement qui lui ai faite. Il doit mentionner son refus ou sa confirmation, et dans le second cas signer par la suite la convention de relogement. Durant ce délai, il est en droit de changer d'avis. La loi précise, que c'est à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement que le locataire se trouve « déchu de tout titre d'occupation ».

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, tel qu'il est défini dans son *règlement général* (RGA), impose aussi un cadre à respecter par les organismes sociaux HLM. Il est bien sûr en conformité avec la législation en vigueur. Le RGA prescrit vis-à-vis du relogement, l'élaboration d'une stratégie générale et d'attribution à suivre pour les acteurs associés à une opération. Cette dernière concourt fortement à initier la mise en œuvre d'un processus de relogement de qualité. Par ailleurs, il précise les conditions d'accompagnement des ménages vers le relogement et dans les relations entre les divers partenaires.

- *Un dispositif caractérisé par un phasage opératoire*

Le processus de relogement :

Les projets de renouvellement urbain sont portés par l'ambition de transformer durablement les quartiers. Ils visent une plus grande mixité sociale, fonctionnelle et résidentielle des quartiers et une amélioration du cadre de vie des habitants et des futurs arrivants. Les relogements et les parcours résidentiels des ménages participent de fait aux finalités du renouvellement urbain des quartiers. La qualité du relogement dans un projet urbain repose sur la capacité des acteurs à mettre en œuvre une stratégie qui répondent à plusieurs objectifs territoriaux. Les objectifs du relogement impliquent un processus de travail

partenarial et de considérer le relogement comme « un projet en soi », qui fait pour autant partie intégrante du projet de renouvellement urbain. Un projet de relogement qui se décline théoriquement en plusieurs grandes phases définies ici par l'Union sociale pour l'habitat : « pré-opérationnelle », « opérationnelle », « post-opérationnelle ».

1. La phase pré-opérationnelle :

Cette première grande phase dans le processus de relogement des ménages figure comme pré-opérationnelle, c'est-à-dire qu'elle s'effectue en amont du relogement. La phase pré-opérationnelle se découpe elle-même en plusieurs temps qui permettent d'établir la gouvernance ainsi que la stratégie de relogement.

Tout d'abord, il est primordial d'établir la gouvernance en définissant les instances qui œuvreront dans le processus de relogement, et les interactions que chacune entretiendra avec les autres. Il s'agit d'avoir une visibilité globale sur l'organisation des acteurs avec leurs propres compétences. Cela permet d'initier le pilotage politique et le suivi technique dans la mise en œuvre du dispositif de relogement. Dans la continuité, il convient d'établir une stratégie sur la concertation et la communication à mettre en place dans la conduite opérationnelle du projet. Par la suite, les acteurs du projet doivent penser et définir la stratégie de relogement à appliquer. C'est à ce moment-ci que l'EPCI, les bailleurs sociaux et leurs partenaires réalisent une charte de relogement, où sont fixés les grands objectifs, les modalités de mise en œuvre et de pilotage, les principes partagés et les engagements de chacun en matière de logement. Pour ce faire, il est nécessaire de réaliser un pré-diagnostic sur les besoins et les complexités sociales (typologie, loyers, localisations...). Un pré-diagnostic de l'offre disponible ainsi que de celle à reconstituer est indispensable aussi, il permettra de connaître puis de mobiliser à l'avenir l'offre existante et nouvellement produite. A ces pré-diagnostic, il faudra aussi identifier les ressources en matière d'accompagnement.

Il faut noter qu'il existe une phase intermédiaire qui s'opère entre la phase pré-opérationnelle et la phase opérationnelle. Il s'agit de l'élaboration du plan de relogement, un outil qui a pour vocation de donner une projection précise des relogements. Sa conception passe à la fois par la réalisation d'enquête sociale avec entretien individuel pour chaque ménage, et par un ajustement de l'offre à proposer qui a été identifiée dans la stratégie.

2. La phase opérationnelle :

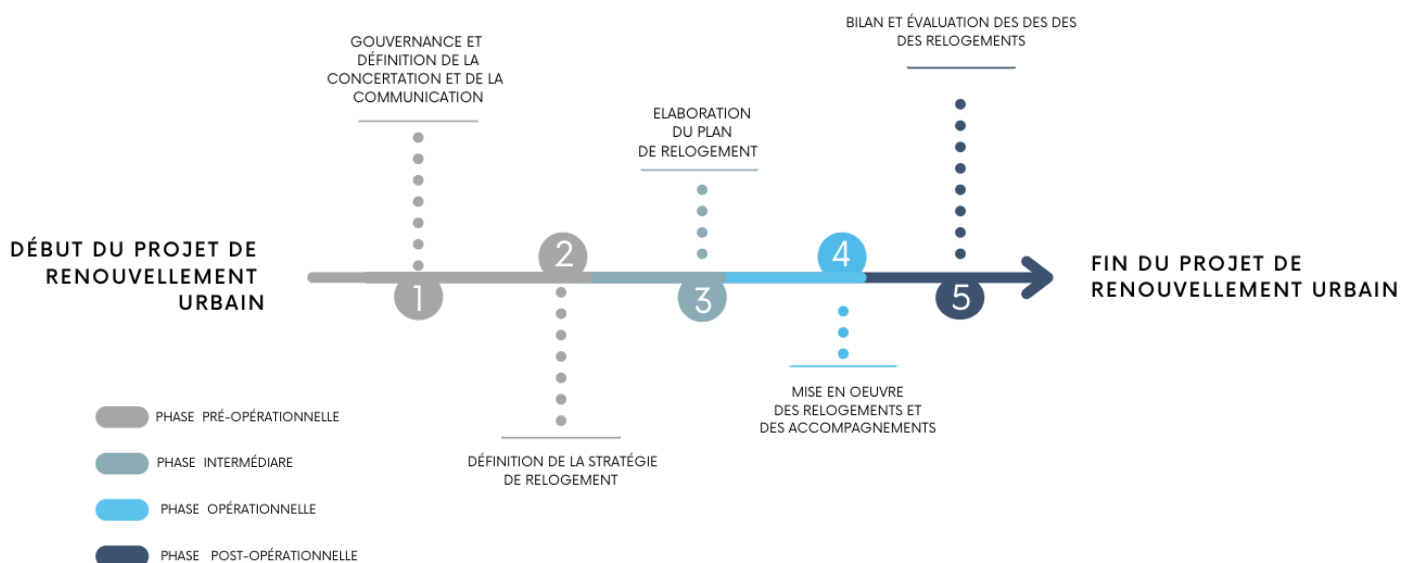
La mise en œuvre de l'opération de relogement, c'est la deuxième grande phase du processus de relogement. Une fois que la stratégie de relogement a été conçue, le lancement de l'opération de relogement peut démarrer.

Durant cette phase opérationnelle, il s'agit tout d'abord de mettre en œuvre le dispositif partenarial, c'est-à-dire d'informer les habitants concernés par le relogement et d'annoncer aux acteurs de terrains et partenaires que l'opération débute. Une fois, l'ensemble des acteurs

prêts à agir, c'est le moment d'accompagner les ménages dans la formulation progressive de leurs souhaits puis d'émettre des propositions adaptées à leur relogement. Il en va ensuite de rechercher et mettre en œuvre la stratégie de mobilisation de l'offre afin de pouvoir présenter les logements aux ménages. Tout au long du processus de relogement, il est bien sûr indispensable d'informer régulièrement l'ensemble des acteurs sur l'avancée de l'opération. Lorsque le logement présenté convient aux attentes des ménages, l'opération de relogement en elle-même peut être exécutée, il convient alors au préalable de signer une convention de relogement entre le bailleur social et les locataires afin d'officialiser le nouveau contrat de bail. Les acteurs du relogement ont ensuite la responsabilité d'organiser les déménagements ainsi que les diverses installations. L'accompagnement post-relogement des ménages installés vient conclure cette phase opérationnelle.

3. La phase post-opérationnelle :

Le processus de relogement se termine par la phase post-opérationnelle. Elle se réalise une fois que les ménages ont été relogés au sein de leur logement. Concrètement au cours de cette phase, il s'agit d'établir un bilan du relogement effectué en évaluant les différents aspects de l'opération. Il convient alors d'évaluer la satisfaction des ménages relogés et de leur intégration sur le site d'accueil. À une échelle plus large que celle du logement, il convient aussi d'évaluer le respect des objectifs tels que celui du peuplement des quartiers et des territoires de destination. C'est aussi le temps d'émettre une évaluation en matière de mixité sociale, ou bien d'analyser les parcours résidentiels des ménages. Le fonctionnement du dispositif interne aux bailleurs et externes avec les partenaires est aussi expertisé. Finalement, cette phase c'est un bilan du relogement qui est effectué, et qui sera transmis au service de l'État.



Carte 1 : Quartiers prioritaires de la ville visés par les programmes de l'ANRU sur le territoire Marseillais

Sources : réalisation Thomas Pittiani, Géoportail

A/3 Les trajectoires résidentielles positives des ménages, un impératif nouveau du relogement

L'enjeu de la rénovation urbaine était de créer les conditions d'une meilleure inscription des quartiers dans les logiques de marché, en attirant de nouveaux investisseurs et de nouvelles populations. Bien que la dynamique semble partiellement enclenchée, elle reste suivie de peu d'effet sur la mixité et l'occupation sociale de ces quartiers. Le relogement a été considéré comme un levier pour rétablir la diversification de ces quartiers fragilisés. Les politiques publiques de régénération, mises en place en France pour réduire la concentration de pauvreté, ont eu des effets directs et significatifs sur la mobilité des ménages, notamment quant à leurs trajectoires résidentielles.

- *La notion de trajectoire résidentielle au cœur du processus de relogement.*

La notion de trajectoire résidentielle fait référence d'après le sociologue Yves Grafmeyer à « l'ensemble des séquences résidentielles qui s'enchaînent au cours de la vie d'un ménage » (« *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain* »). Cette notion s'inscrit dans une temporalité longue de l'histoire des ménages, avec des formes de causalité entre les étapes résidentielles et les événements familiaux et professionnels. La trajectoire résidentielle ne désigne pas seulement le déplacement d'un logement à un autre. C'est pourquoi, elle se distingue du parcours résidentiel, notion fréquemment utilisée par les acteurs de l'habitat. De plus, la notion de trajectoire résidentielle renvoie aussi à l'idée d'une « direction conscientisée et réfléchie », prise en l'occurrence par les ménages. Tout compte fait, la notion de trajectoire résidentielle s'inscrit comme le précise Johanne Charbonneau au « croisement de plusieurs dimensions » : celle de processus, de temporalité et de sens. (« *Trajectoires sociales et stratégies individuelles en contexte d'incertitude* ») Elles rassemblent des déterminants, des stratégies personnelles et des événements inattendus. Ces derniers déclenchent des mobilités qui vont-elles définir les trajectoires résidentielles des ménages. De ce fait, elles varient et peuvent selon Jean-Pierre Levy être qualifiées « d'ascendantes ou promotionnelles », de « descendantes » et de « neutres » en fonction des situations des ménages, c'est-à-dire si elles s'améliorent se dégradent ou bien restent inchangées. (« *Habitat et habitants : position et mobilité dans l'espace résidentiel* »)

Une opération de renouvellement urbain induit par le relogement une mobilité des ménages provoquée par l'action publique. C'est une forme de mobilité contrainte liée à un événement inattendu qui n'est pas comparable à une mobilité dite ordinaire pour plusieurs raisons. Déjà, elle n'est pas liée directement à des changements professionnels et sociaux ainsi qu'à des étapes d'un cycle de vie. De plus, cette forme de mobilité dans un contexte de relogement n'induit pas de choix résidentiel pour les ménages même si des marges de manœuvres sont

possibles. Puis, il y a l'encadrement de cette mobilité, réalisée par les pouvoirs publics et les bailleurs, qui entraîne une forme de normalisation des situations résidentielles. La mobilité déclenchée par les projets de renouvellement urbain ouvre des perspectives nouvelles pour les ménages des quartiers ciblés. Ils vont les saisir ces opportunités différemment en fonction de leur aspiration à la mobilité, de leur capacité et bien sûr selon le stade de leur trajectoire.

- *Les effets du relogement sur les trajectoires résidentielles*

Dans l'article intitulé « *La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation* », la sociologue-urbaniste Christine Lelévrier parvient à identifier grâce à ses études trois grands types de trajectoires dans la mobilité contrainte de démolitions. Il y aurait des trajectoires de ménage qui se stabiliseraient grâce à ce qu'elle nomme « un capital d'autochtonie », c'est-à-dire la capacité à se prendre en charge grâce à de solides réseaux locaux. D'autres trajectoires seraient davantage subies, tout particulièrement pour les ménages déjà fragiles ou les familles nombreuses. Enfin, certaines trajectoires semblent ouvrir plus de perspectives, en particulier pour les petits ménages salariés. Ainsi, les ménages relogés se distinguent par une mobilité qu'ils ont vécue différemment selon leur situation.

Dans la continuité des travaux sur les trajectoires résidentielles, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) a publié un rapport en 2018 intitulé « *Les effets du relogement sur la trajectoire résidentielle des habitants dans le cadre des opérations de rénovation urbaine* ». C'est le groupe REFLEX qui s'est attaché à le réaliser. L'agence d'études urbaines et sociales (ADEUS) qui œuvre sur le territoire Marseillais a grandement participé à sa réalisation, en y apportant son expertise et ses analyses locales. Il ressort de ces études trois grands profils de ménages relogés sur cette mobilité contrainte, nommés « les gagnants », « les perdants », et « les indifférents ».

Tout d'abord, il y a les ménages pour qui le relogement a représenté un tournant majeur dans la vie des personnes. En effet, le relogement a généré un « effet rebond » dans leur trajectoire de vie, où ils ont pu échapper à un environnement social souvent contraignant et pesant. Des ménages sont devenus acteurs de leur vie en développant la capacité de se projeter, leur vie professionnelle et familiale a pu évoluer pour s'apaiser. Même si toutefois les situations restent fragiles et susceptibles de basculer. Ces ménages se sont saisis du relogement comme une opportunité pour s'émanciper, gagner en autonomie, et se concentrer sur autre chose que leur cadre de vie.

A l'inverse, il y a des ménages qui portent un regard négatif sur la rénovation urbaine, tant leur situation se sont dégradées à la suite de l'intervention. Le relogement s'est apparenté à un déchirement avec un processus subi, il s'agit là souvent de ménages qui ne souhaitaient pas partir. La mobilité contrainte a « cristallisé les rancœurs » mêlant souffrance physique et mentale. Elle a déstabilisé leur quotidien les conduisant à une « « mise en échec ». C'est aussi

dû à un accompagnement vers le relogement qui ne leur a pas permis de se projeter dans un nouveau lieu de vie, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'un logement temporaire et transitoire. Des ménages qui ne remettaient pas automatiquement en cause la pertinence des opérations de rénovation urbaine ont aussi eu le sentiment d'avoir raté le défi du relogement, par mauvais calcul ou précipitations vis-à-vis des propositions. Lorsque la mobilité contrainte a été une déception pour les ménages, se remettre en mouvement vers un parcours résidentiel positif est une perspective compliquée.

Enfin, il y a des ménages pour qui le relogement n'a pas changé « grand-chose » dans leur quotidien. En fait, ils semblent passifs, ayant vécu cette mobilité de l'extérieur, sans que leur vie ne soit réellement impactée par le relogement. Il s'agit de ménages en grandes difficultés souvent isolés et relogés dans des conditions similaires. Ils ont tendance à s'effacer au point de se rendre invisible par crainte de perdre leur fragiles acquis. Le relogement est alors subi sans qu'il ne soit considéré comme un problème. Toutefois, il semble que derrière cette indifférence se cachait un espoir, transformé en déception. Cette dernière qui pousse aujourd'hui certains à envisager un déménagement, comme si le premier relogement fut une forme de « déclic » sur la capacité à se projeter vers un avenir différent. D'autres ménages très attachés à leur quartier, portant l'angoisse du relogement se sont finalement vite adaptés en optant pour des solutions rapides de relogement dans des conditions similaires. Ils ont aujourd'hui le sentiment que leur situation ne s'est ni améliorée, ni dégradée.

Finalement, l'étude menée par le groupe REFLEX a démontré une parole plutôt positive des ménages relogés, c'est une chance pour plus de la moitié d'entre eux qui estiment leur situation actuelle comme plus agréable. Toutefois, cette mobilité contrainte a généré pour près d'un tiers des ménages interrogés un effet fragilisant, voire excluant qui a bien sûr impactés leur trajectoire résidentielle. Les politiques publiques de relogement disposent ainsi d'une marge de progression pour le nouveau programme qui requière des relogements qualitatifs en favorisant les trajectoires résidentielles positives.

- *Une nouvelle injonction : favoriser les trajectoires résidentielles positives des ménages*

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine tire plusieurs enseignements des premiers projets de rénovation urbaine pour leurs prochaines opérations de relogements dans le cadre du NPNRU.

Le relogement est un « choc », une incertitude pour les ménages, qui pour certains l'ont vécu comme un « délogement ». Ce parcours subi nécessite un accompagnement important de la part des bailleurs et des collectivités. C'est pourquoi, les nouveaux projets de renouvellement urbain ont un impératif nouveau, celui des favoriser par les opérations de relogements des trajectoires résidentielles positives des ménages.

Le relogement est un processus long qui s'impose à des ménages souvent fragiles socialement. C'est pourquoi, l'ANRU demande à présent aux maîtres d'ouvrage de mettre en place un processus de relogement favorisant la qualité des parcours résidentiels. Ce dernier doit s'établir dans des conditions financières compatibles avec les ressources des ménages. Les objectifs de qualité du relogement étaient auparavant définis à l'échelle nationale pour le PNRU. Ils sont désormais confiés aux porteurs de projet et à leurs partenaires pour le NPNRU. Ils ont la responsabilité de répondre aux objectifs généraux de qualité du relogement prescrit par l'ANRU, et surtout aux souhaits des populations. Cela se traduit notamment par le fait de diriger les ménages vers de l'offre neuve ou livrée depuis moins de cinq ans, de veiller à un reste-à-charge maîtrisé, de réinscrire les ménages fragiles dans une dynamique d'insertion et de contribuer à la mixité sociale.

En fonction des contextes du quartier, des orientations du projet de renouvellement urbain, des dynamiques du marché de l'habitat et des caractéristiques à reloger, le porteur de projet et ses partenaires peuvent se fixer d'autres objectifs et critères locaux de qualité. Il peut s'agir par exemple de rapprochement domicile-travail, de décohabitation, d'un accès à un parc ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde.

Par ailleurs, il y a l'enjeu de l'accompagnement des ménages qui est essentiel pour les conduire à se projeter et qualifier leurs besoins et souhaits de relogement. La dimension psychologique et temporelle du relogement doit être anticipée au maximum envers les ménages. Il est également nécessaire que le sens du projet soit compris par les ménages concernés, que les règles du relogement soient transparentes. Il faut aussi que les calendriers de démolition et de requalification soient respectés le plus justement possible.

Le relogement est souvent resté le seul problème de l'organisme social en charge des logements sociaux à démolir. Il a été démontré que les coopérations intercommunales et inter-bailleurs ont eu des effets positifs sur la maîtrise opérationnelle. Elles jouent particulièrement sur la qualité du relogement en proposant davantage d'opportunités résidentielles pour les ménages. Un projet de relogement établi de façon partenariale favorise donc la qualité du relogement et par conséquent les trajectoires résidentielles des ménages, issus de ces quartiers prioritaires de la ville.

A.4 Des relogements qualitatifs opérés au sein d'un cadre partenarial

- *Un pilotage du relogement à l'échelle intercommunale*

La gouvernance des projets de transformation urbaine a évolué en profondeur ces dernières années, tout particulièrement avec la réforme de la politique de la ville et le déploiement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. L'EPCI est devenu l'échelle pertinente de réflexion, ce qui signifie que les projets ne doivent plus être projetés seulement à l'échelle de la commune. A présent, il s'agit de réfléchir le devenir des quartiers visés par des projets de renouvellement urbain dans leur bassin de vie, connecté avec les

stratégies de développement territorial et d'habitat de l'intercommunalité. L'EPCI, chef de file des politiques locales de l'habitat, est déjà impliqué dans une politique de rééquilibrage de l'offre sociale sur son territoire. Maintenant, il est aussi engagé au cœur des politiques de demande de logement social et d'attribution. En outre, le rôle de porteur de projet des rénovations urbaines est aussi endossé par les intercommunalités. Le pilotage du renouvellement urbain lui est attribué, il se doit alors d'élaborer de manière collaborative avec ses partenaires, une stratégie de relogement. Par-là, il lui revient le soin de mobiliser l'ensemble des bailleurs, réservataires et opérateurs du logement pour concevoir la stratégie intercommunale de relogement. Cette dernière a vocation de porter le relogement de l'ensemble des projets de renouvellement urbain à cette échelle territoriale. L'une des grandes différences entre le PNRU et le NPNRU, c'est bien ça, de s'inscrire dans une solidarité collective, et non pas de se limiter à des stratégies individuelles portées par chaque bailleur social. La stratégie de relogement ne repose ainsi plus seulement sur le maître d'ouvrage qui génère le relogement, c'est-à-dire le bailleur social le plus fréquemment. Toutefois, la responsabilité juridique des opérations générés lui revient, même si le processus de relogement est à présent inscrit dans les orientations en matière d'attributions. Le maître d'ouvrage s'inscrit de ce fait dans le respect des droits des locataires.

Finalement, le maître d'ouvrage est impliqué dans les instances de pilotage sans en porter seule la dynamique. Le rôle de l'intercommunalité est alors d'organiser le partenariat local pour l'exécution des relogements et de garantir la qualité de ces derniers à l'échelle de son territoire. C'est à l'EPCI qu'il revient de mettre en œuvre les différentes instances pour organiser et coordonner le relogement. Le partenariat représente la clé de voute de la stratégie et de la mise en œuvre du relogement.

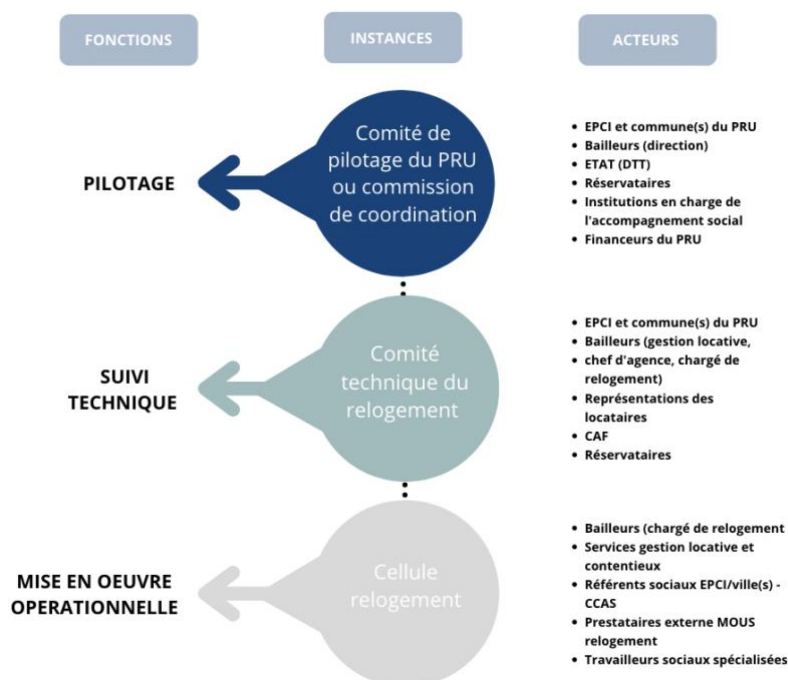


Schéma 2 : Organisation d'une opération de relogement

Source : réalisation Thomas Pittiani, « USH n°48 Repères »

- Une stratégie de relogement définie collectivement

Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement (CIL) depuis la mise en application de la loi ALUR, il est primordial de définir une stratégie de relogement de manière collaborative. C'est une stratégie qui se réalise avec l'ensemble des acteurs concernés, c'est-à-dire les porteurs de projet, les organismes HLM, les services de l'État, les réservataires de logements sociaux, et les associations de locataires. La stratégie de relogement s'inscrit autour de trois grands objectifs généraux. Ces éléments fondamentaux du relogement dans le cadre du NPNRU sont intégrés dans la stratégie. D'abord, il s'agit d'offrir aux ménages des parcours résidentiels positifs. Cela passe notamment par un relogement en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, assuré en priorité hors site et hors QPV, et passer à une maîtrise du reste à charge. Ensuite, il convient de réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion, qui comprend le repérage des situations de vulnérabilité et l'accompagnement social des ménages. Et enfin, il y a l'idée de contribuer à l'objectif global de mixité sociale, en recherchant de meilleurs équilibres territoriaux. La mixité sociale qui pour rappel correspond ici à « l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville » selon le CCH. Les relogements liés aux projets de renouvellement urbain sont ainsi comme il a été dit précédemment à effectuer hors site et hors QPV. Seulement, il est aussi nécessaire d'être vigilant aux équilibres d'occupation sociale dans les résidences dans lesquelles ils sont effectués. La stratégie de relogement précise aussi les objectifs locaux en matière de qualité de relogement qui devra prendre en compte l'impact financier du relogement pour les ménages. Elle détaille les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement, et propose un dispositif d'accompagnement des ménages. Pour bâtir une stratégie collective de relogement fructueuse, l'Union Sociale pour l'Habitat suggère pour les partenaires de se pencher sur quatre points incontournables, « replacer le ménage au cours du processus de relogement, offrir des parcours résidentiels, construire un partenariat et partager les modalités de mise en œuvre ».

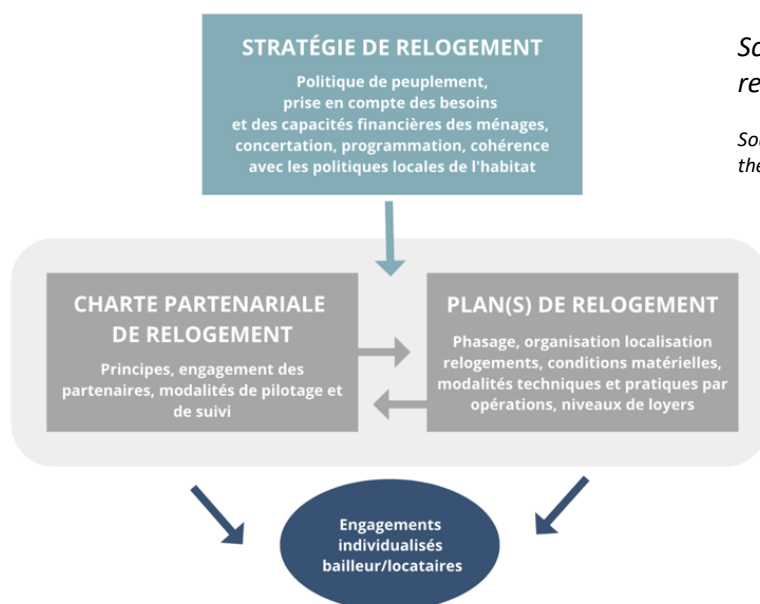


Schéma 3 : Structure de la stratégie de relogement

Source : réalisation Thomas Pittiani, « ANRU Carnets thématiques, rééquilibrer l'occupation du parc social »

- *La mise en place d'acteurs et d'outils au service des objectifs de relogement qualitatifs*

Dans l'objectif d'optimiser le déroulement opérationnel de la stratégie de relogement, le partenariat des divers acteurs du projet urbain s'établit grâce à la mise en place de plusieurs paramètres. Il s'agit de l'utilisation d'instances et d'outils spécifiques au relogement, d'une solidarité inter-bailleurs effective et par la mise en place d'acteurs de proximité.

L'intercommunalité, porteuse de projet met en œuvre pour assurer des relogements qualitatifs des comités de relogements opérationnels à l'échelle des projets. Il s'agit d'instances de suivi opérationnels du relogement afin d'analyser le suivi du processus et de repérer les diverses difficultés. Ces comités de relogements représentent un lieu privilégié pour aborder plusieurs points : à l'image de la déclinaison des orientations de la stratégie de relogement, de l'analyse de l'offre de relogement, de la mobilisation des réservataires, ou bien de l'identification des fragilités sociales.

Dans l'optique d'assurer le lien entre le triptyque maîtres d'ouvrages, porteur de projet et habitants, la mise en place d'une MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) est recommandée, tout particulièrement lorsque les projets urbains sont de grandes envergures. La MOUS est un acteur essentiel, elle joue le rôle de passerelle entre les acteurs, dans la prise de conscience des pouvoirs publics de la réalité du terrain et des préoccupations habitantes. En outre, la mise en place d'une MOUS permet surtout d'accompagner les ménages vers la prise de décision quant aux opportunités qui leurs sont offertes. Cet accompagnement durable permet de sécuriser le relogement dans le temps.

De plus, à l'image de ce qui a été partiellement réalisé à la fin du PNRU, le relogement inter bailleur représente un réel avantage pour la réussite du projet. Même si ce dernier est relativement variable en fonction du territoire. Il permet de prolonger l'objectif de départ qui consiste à s'inscrire dans une stratégie intercommunale. Une dynamique entre les organismes sociaux est avantageuse dans le sens où elle permet d'offrir plus d'opportunités aux ménages, grâce une gamme plus élargie et diversifiée du parc social. Il s'agit par-là d'offrir plus de possibilités de logements aux ménages, que ce soit en matière de typologie ou en termes de niveaux de loyers par exemple. C'est une recherche collective et solidaire pour des parcours résidentiels de meilleure qualité, qui s'inscrivent dans une logique réciproque. Au sein de la métropole d'Aix-Marseille, les acteurs du renouvellement urbain ont ensemble élaboré un outil inter-bailleurs ou inter-réservataires, c'est la plateforme relogement. Elle est composée de MRU, des réservataires et des bailleurs démolisseurs. Cette plateforme a été lancée en 2012, elle permet de mutualiser et donc d'augmenter l'offre mobilisable. Par conséquent, cet outil permet aussi de faciliter les relogements des locataires, de plus elle induit une harmonisation des pratiques entre les partenaires.

B / La Logirem, un bailleur social au cœur des stratégies de relogement déployées sur Picon-Busserine

Après avoir saisi l'objectif de trajectoire résidentielle positive, Il conviendra dans cette deuxième partie d'abord d'analyser comment le rôle du bailleur social est primordial pour parvenir à cette ambition de relogement qualitatif. Au cœur des politiques d'habitat social, le bailleur est à la manœuvre des relogements sur les projets de l'ANRU. Afin de mettre en perspective cette pratique, cette partie du mémoire s'attachera à explorer un projet de renouvellement urbain. Il s'agira des quartiers de Picon-Busserine, où la Logirem, un bailleur social incontournable du territoire Marseillais travaille au relogement des ménages pour engager les aménagements urbains. C'est un projet de grande ampleur où la pratique du relogement se révélera être un processus complexe avec des enjeux fortement liés au contexte territorial.

B.1 Le bailleur social au pilotage du dispositif de relogement

Le maître d'ouvrage porteur d'une opération de relogement endosse la responsabilité juridique du relogement. Son rôle est de rechercher et proposer une solution de relogement pour les locataires des bâtiments qui sont démolis, réhabilités ou recyclés que ceux-ci soient ou non intégrés dans une opération de renouvellement urbain. Dans le Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain, c'est l'EPCI le porteur de projet, de ce fait il définit la stratégie de relogement, avec les différents partenaires et tout particulièrement les bailleurs qui sont directement impliqués. Par leur statut, les organismes sociaux sont au cœur du processus de relogement depuis la phase en amont, qui consiste à élaborer la stratégie de relogement jusqu'à la phase post-relogement. Bien sûr, ils sont au cœur de la phase opérationnelle avec la concrétisation du relogement, c'est-à-dire le déménagement du ménage dans son nouveau logement.

- *Le bailleur social, acteur clé dans la définition de la stratégie de relogement*

Les organismes sociaux ont un rôle clé à jouer dans la définition de la stratégie de relogement. En effet, ils sont à l'articulation du processus du relogement. Cette position s'explique principalement du fait de leurs expériences et de leur connaissance des ménages concernés, tout comme de l'offre de logements mobilisables. De plus, ils sont souvent les premiers avertis quant aux dynamiques résidentielles à l'œuvre au sein d'un quartier en renouvellement urbain, et plus largement ici sur le territoire métropolitain. Le bailleur, dans le pilotage et la conduite du relogement, est un partenaire de la collectivité. Il contribue

activement aux réflexions sur la gouvernance du projet en tirant parti de son expérience. Une expérience qu'il partage aux réunions de COPIL avec la collectivité dès l'amont du projet.

En effet, les organismes sociaux jouent un rôle dans la définition des principes et des objectifs généraux de relogement. Tout d'abord, ils réalisent le pré-diagnostic afin d'identifier les ménages à reloger, l'offre mobilisable, les besoins de mobilisation de l'offre inter-bailleurs. Cela correspond à une enquête auprès des acteurs de terrains puis une exploitation des données existantes. Pour ce faire, le bailleur doit prendre en compte les orientations d'attribution de la collectivité et participer à la définition des objectifs locaux de qualité de relogement.

Par ailleurs, l'organisme social HLM veille aussi à ce que l'organisation mise en place soit à la hauteur des enjeux du relogement et contribue à la mobilisation des partenaires clés. Il intègre les missions établies dans son organisation interne existante en identifiant bien les rôles de chacun et leur articulation. Pour faciliter ses missions et surtout dans l'optique d'assurer une gestion adaptée et effective de la stratégie de relogement, il a la possibilité selon le poids des opérations de nommer un ou plusieurs chargés de relogement dans son organisation.

- *La réalisation des relogements, le bailleur social à la manœuvre*

Le bailleur et ses équipes sont chargés de réaliser la mise en œuvre concrète du relogement et d'accompagner la mobilité des ménages concernés. C'est la phase décisive du processus puisqu'à terme elle viendra attester la qualité du relogement, et par conséquent favoriser des trajectoires résidentielles positives. Il s'agit par-là, de mettre en application la stratégie de relogement, et d'établir le plan de relogement en s'appuyant sur un diagnostic social des ménages. Le bailleur social doit alors définir avec la collectivité le rôle de chacun des partenaires et les activer par la suite dans la réalisation du relogement. C'est à ce moment que se crée la cellule relogement.

Le plan de relogement est basé sur un diagnostic social, qui permettra de clarifier les besoins en logement des ménages, leurs ressources et leur problématiques sociales et repérer au cas par cas les besoins spécifiques en matière d'accompagnement. La conception et la mise en œuvre des enquêtes sociales peuvent se réaliser en interne ou faire appel à un prestataire externe, les maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Le bailleur a la responsabilité de qualifier l'offre mobilisable, c'est-à-dire d'identifier l'offre disponible dans le parc social et de repérer les contraintes éventuelles. Le plan de relogement conçu, il est désormais à la charge du bailleur de le communiquer auprès des locataires. Une fois réalisé, le rôle du bailleur est de concrètement mettre en œuvre le relogement. Il s'agit là d'approfondir les souhaits des ménages à reloger, et identifier les possibilités. Il est chargé d'établir et formuler par la suite les propositions de relogements aux ménages, et d'organiser des visites. Pour contribuer au relogement, l'organisme HLM effectue aussi toutes les procédures administratives, en lien avec les partenaires. Dans le cas de situation de refus au-delà de la troisième offre, il doit engager les procédures juridiques. Finalement, une fois ces processus effectués, le bailleur organise les

déménagements, souvent au fur et à mesure que les logements se libèrent. Il accompagne aussi les ménages dans l'entrée du nouveau logement.

- *La mise en place d'un suivi post-relogement*

Le bailleur social ne se contente pas de participer à la définition de la stratégie et de mettre en œuvre les relogements. Pour atteindre l'objectif partagé de relogements qualitatifs, le bailleur social établit un suivi des personnes relogées et continue de les accompagner. D'autant plus dans le cas où les logements sociaux n'apporteraient pas satisfaction aux ménages par besoins mal identifiés ou modifications de la structure des ménages. Pour ce faire, l'organisme HLM reste en veille, et génère des prises de contact après le déménagement. Il met en place notamment des relais avec les gestionnaires d'agence et les unités territoriales afin de s'informer sur le devenir des ménages. De plus, il opère des visites post-relogements afin d'approfondir son analyse sur la satisfaction des ménages quant à leur nouveaux logements et pour s'assurer que le logement est bien conforme.

En outre, le bailleur porte la mission d'établir un suivi général des relogements. En effet, il doit rendre compte du respect des engagements pris dans la convention de relogement et au comité de pilotage du projet. Il effectue dans ce cas des bilans réguliers intégrant un suivi des indicateurs de qualité. C'est pourquoi, il utilise des outils de suivi, notamment le RIME qu'il transmettra aux services de l'état. C'est-à-dire la Direction Départementale des Territoires (DDT) afin de valider la bonne et due forme des relogements quant aux objectifs définis en amont. Le RIME est un outil conçu par l'USH qui a une fonction de suivi opérationnel des caractéristiques des ménages, de leurs souhaits et des propositions réalisées. (Il y a aussi un travail de bilan statistiques, complété avec la conduite d'enquêtes qualitatives qui contribuent dans son ensemble à l'évaluation des opérations de relogement. A termes, ces bilans permettront d'identifier les bonnes pratiques et les points à améliorer, toujours dans une quête de favoriser des trajectoires résidentielles positives à l'instant, et à l'avenir.

B.2 La Logirem, un bailleur social incontournable du territoire Marseillais

- *Au sein du groupe Habitat en région*

L'organisme HLM Logirem est une entreprise sociale pour l'habitat. C'est une filiale du groupe Habitat en région, un acteur majeur du logement social qui se présente en société anonyme de coordination (SAC). Présent dans toute la France, Habitat en Région constitue le premier organisme HLM social du quart sud-est. Née en 2020, la société de coordination territoriale Habitat en Région « Sud-Est » provient du regroupement de plusieurs entreprises sociales pour l'habitat. Elle rassemble aujourd'hui un patrimoine d'un peu plus de 100 000 logements sociaux. Au sein de ce groupe, la Logirem agit plus précisément sur le territoire de

la région Sud et de la Corse. Elle coopère avec les autres entreprises sociales pour l'habitat présentes au sein du groupe, telles que Eriia, Famille et Provence, Habitations Hautes-Provence et Sogima. Aujourd'hui, elle se présente en un organisme social incontournable du groupe puisqu'elle comptabilise un patrimoine de près de 24 000 logements sociaux en 2022. De façon plus précise, la Logirem est implantée dans le département du Vaucluse, des Alpes-Maritimes, de la Corse et bien sûr le chef-lieu de la région avec les Bouches-du-Rhône qui constituent le territoire aux enjeux les plus grands.



Figure 1 : Logo Habitat en Région
Sources : site internet Logirem



Figure 2 : Logo Groupe Logirem
Sources : site internet Logirem

- *Le développement historique et politique de la Logirem*

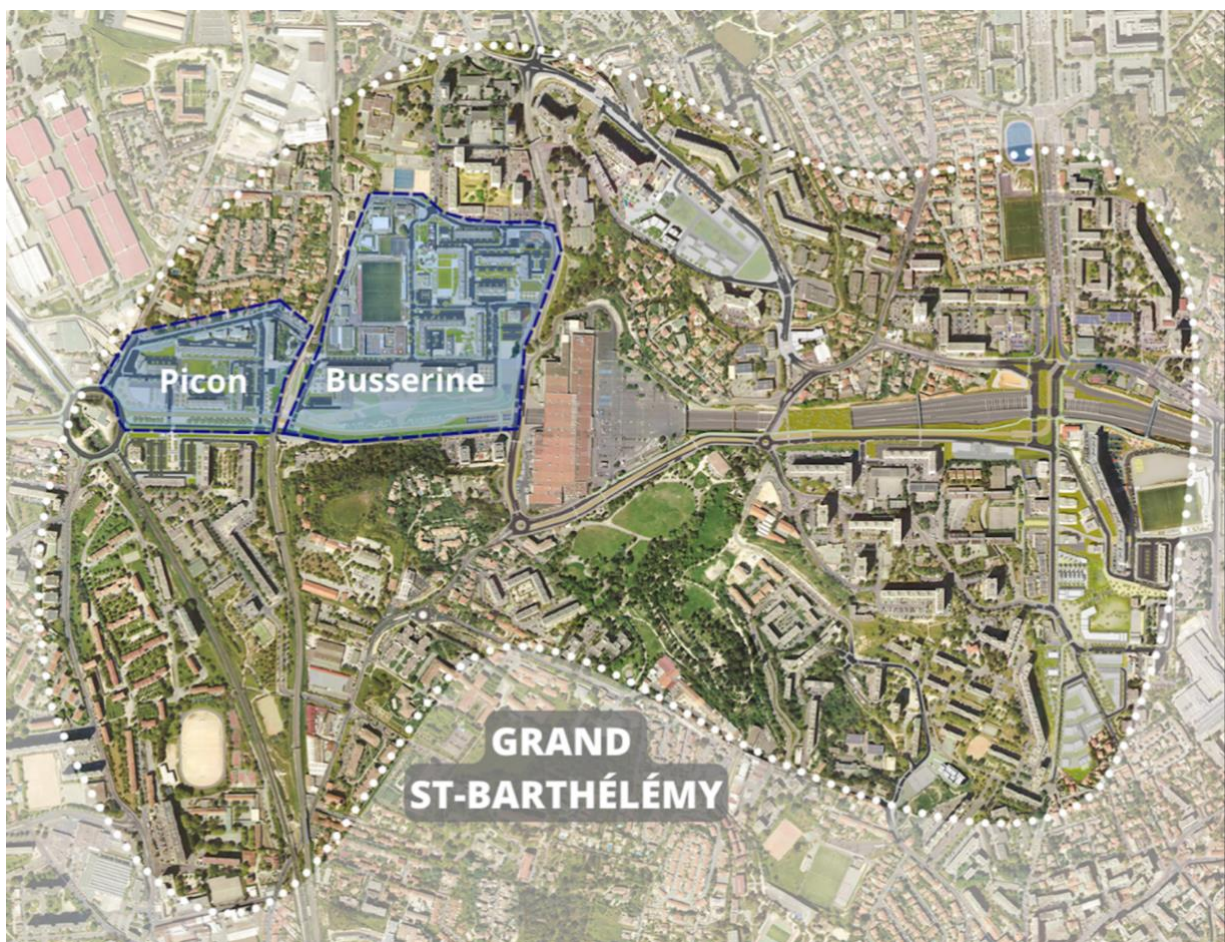
A son origine, l'organisme HLM Logirem est une ancienne filiale de la société nationale de constructions de logements pour les travailleurs (SANACOTRA). Elle a participé durant les années 1970 à la résorption des bidonvilles Marseillais, par le relogement des populations vivant dans ces habitats précaires. La pénurie de logements sociaux sur le territoire, à cette époque, a dirigé l'action de la société vers la construction d'HLM. La Logirem s'est étendue alors sur une grande partie du territoire des Bouches-du-Rhône, avec un patrimoine qui a grimpé en moins de 10 ans de 2 500 logements à 12 000. Toutefois, la crise économique qui s'est installée, puis les difficultés avérées sur une partie de son parc, essentiellement liées au modèle des grands ensembles, a entraîné l'organisme HLM dans une période délicate. La Logirem est finalement parvenue à se stabiliser dans les années 1990. Depuis, elle a modifié sa politique d'entreprise puisqu'elle ne s'oriente plus seulement sur le développement de son patrimoine. En effet, le bailleur social souhaite surtout améliorer la gestion des logements et le quotidien de ses locataires.

- *Au cœur de la rénovation urbaine*

Durant le début des années 2000, la *Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, dite loi Borloo, a marqué un tournant dans le rôle que joue l'organisme social Logirem. Par sa présence considérable dans les quartiers de grands ensembles du territoire Marseillais, la Logirem est fortement impliquée dans les projets de rénovation urbaine dirigés par l'ANRU. En effet, ces programmes nationaux de rénovations urbaines concernent les quartiers les plus fragilisés. Dans le cadre du PNRU, la Logirem a été engagé sur neuf PRU,

ce qui a représenté 280 millions d'euros d'investissements entre 2004 et 2014. Une fois les projets réalisés, un bilan d'étape a été produit en 2016. Il a permis de fournir les résultats suivants : sur les 1 635 relogements induits par les différentes opérations, Logirem en a réalisé 917 et a dénombré 244 départs spontanés, soit 474 ménages à reloger. Le démarrage du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain initié en 2014, entraîne pour l'organisme social de nouvelles opérations sur son patrimoine jusqu'en 2030. La Logirem a réalisé et continue toujours d'initier des opérations de relogement de grande ampleur pour poursuivre les opérations de ce deuxième volet du renouvellement urbain.

Après avoir développé son patrimoine grâce au modèle des grands ensembles, la Logirem s'emploie surtout aujourd'hui à gérer ses dysfonctionnements grâce aux projets de rénovation urbaine portés par l'ANRU. La démolition et le relogement se présentent comme une partie intégrante de ses missions actuelles. Même si la production de logements neufs figure aussi comme un enjeu phare, notamment pour pratiquer une politique de peuplement diversifiée, en lien avec le relogement des opérations ANRU. Aujourd'hui, la Logirem est concernée par 17 projets de l'ANRU sur l'ensemble de son territoire d'action. C'est plus précisément 9 au titre du PNRU et 11 sur le NPNRU (La Savine, Grand St-Barthélemy et Centre-Nord ont été reconduits), dont le quartier de Picon-Busserine présent sur les deux volets, et qui fait l'objet de cette étude.



Carte 2 : Localisation des quartiers de Picon-Busserine au sein du Grand St-Barthélemy

Sources : Réalisation Thomas Pittiani, QGIS, BD IGN

B.3 Le renouvellement urbain des quartiers de Picon-Busserine

À Marseille, les quartiers de Picon-Busserine se situent au sein du Grand Saint-Barthélemy dans le 14^{ème} arrondissement. Au cœur des « quartiers nord », le Grand Saint-Barthélemy, c'est la nouvelle dénomination donnée à l'ancienne ZUP n°1 de Marseille. Globalement, il s'agit d'un projet d'aménagement d'envergure, qui regroupe au total sept quartiers d'habitat, majoritairement à destination sociale. Il s'agit plus précisément de la Busserine, de Picon, de Saint-Barthélemy III, de Font vert, de Benausse, des Flamants Iris et d'une copropriété le Mail. Aujourd'hui, le Grand Saint-Barthélemy représente l'une des 11 conventions de l'ANRU visée par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Quartier prioritaire de la politique de la ville, Picon-Busserine avaient déjà fait l'objet de profondes transformations urbaines depuis 2012 particulièrement dans le cadre du PNRU.

- *Un quartier significatif de l'histoire urbaine et migratoire de Marseille*

Historiquement, le territoire du Grand Saint-Barthélemy, qui englobe aujourd'hui les quartiers de Picon-Busserine, était une « campagne » irriguée par de petits ruisseaux. Sur ce territoire, ils s'élevaient quelques bastides qui ont donné pour certaines leur nom aux quartiers présents aujourd'hui. Le village de St-Barthélémy s'est développé durant le 19^{ème} siècle autour de la gare construite sur la ligne Avignon-Marseille. Avec le temps, la campagne du Grand St-Barthélémy a très vite vu son visage changé puisqu'à la fin de la seconde guerre mondiale plusieurs bidonvilles sont apparus. Ces derniers se sont construits à la suite de l'arrivée massive des populations d'après-guerre, particulièrement en provenance des pays d'Algérie, d'Italie et d'Espagne. Si aucun quartier de Marseille n'a ignoré dans les années 1950 « ces zones abandonnées à la misère », les plus grands bidonvilles se sont formés entre Saint-Barthélemy et Sainte-Marthe. C'est-à-dire, à l'endroit même où se situe actuellement les quartiers de Picon-Busserine. La municipalité dirigée par Gaston Defferre souhaitait réaliser la résorption de ces bidonvilles. Cela s'est effectué au sein d'habitat temporaire, dit de « transit », afin d'entreprendre plus tard le relogement de cette population dans des logements HLM. Un arrêté ministériel en 1960 a marqué une nouvelle étape pour ses territoires, il a initié la construction de la ZUP n°1. Les zones à urbaniser en priorité ont été créées pour favoriser la création, hors des contraintes parcellaires, de quartiers nouveaux avec des logements, mais aussi des commerces et des équipements. Dans la continuité des grands concours architectes-entreprises lancés que naît la ZUP n°1. Le projet comporte à l'époque trois objectifs. En plus de la résorption des bidonvilles, il s'agit aussi d'accueillir d'une part les rapatriés d'Afrique du Nord, puis d'autres part du reloger des populations du centre-ville démolies après le dynamitage du Vieux-Port, tout comme celles des combats de la libération et de l'aménagement de l'autoroute nord (A7).



Photographie 1 : Bidonvilles de Saint-Barthélemy, 1952

Sources : Archives la Logirem



Photographie 2 : Construction des bâtiments de la ZUP n°1, 1964

Sources : Archives la Logirem

- *Un projet de grands ensembles caractéristique de l'époque.*

Le projet de la zup N°1 prévoyait la construction sur 160 hectares de 9 900 logements. La Logirem y a conduit d'ailleurs la première opération sur le site de la Busserine en édifiant des centaines de logements. La ZUP n°1 s'est implantée de ce fait entre le chemin de Sainte-Marthe et l'Avenue Raimu, une bande qui longe le Boulevard Salvador Allende, recoupé par la ligne de Chemin de fer d'Aix. C'est ici que prennent formes les quartiers de Picon-Busserine. Durant son développement urbain, cet espace du Grand St-Barthélémy a connu un aménagement majeur, c'est la création de l'avenue Salvador Allende. Ce tracé a été créé dans l'optique de raccrocher le quartier de la Rose puis de desservir le nouveau centre commercial du Merlan, un élément structurant de ce territoire. De ce fait, l'avenue a coupé l'ensemble du grand St-Barthélémy en deux, conduisant à sa fragmentation et délaissant d'un côté Picon-Busserine. Les travaux terminés au milieu des années 70, il y aura sur le Grand St-Barthélémy près de 8 800 logements sociaux, 585 logements en accession à la propriété et 170 logements dans le secteur libre ou construits par des promoteurs privés. C'est précisément, 1 400 logements qui sont sortis de terre sur Picon-Busserine. Le projet d'aménagement de ces deux quartiers prévoyait une grande perspective sur la rocade, où se sont édifiés plusieurs bâtiments : des « tours » de 18 étages et une série de « barres » basses de 4 étages, qui prennent le motif d'équerres et de manivelles. Jusqu'aux profonds aménagements urbains lancés par les programmes de l'ANRU, les secteurs de Picon-Busserine ont connu quelques opérations ponctuelles. Il s'agissait là de réhabilitations telles que des transformations de logements, des ravalements de façades, ou bien des aménagements divers de la forme urbaine, souvent organisées à l'initiative de locataires face aux déconvenues résidentielles.



Photographie 3 : Maquette du projet de la ZUP n°1

Sources : Archives la Logirem



Photographie 4 : Tour A de Picon de la ZUP n°1

Sources : Archives la Logirem

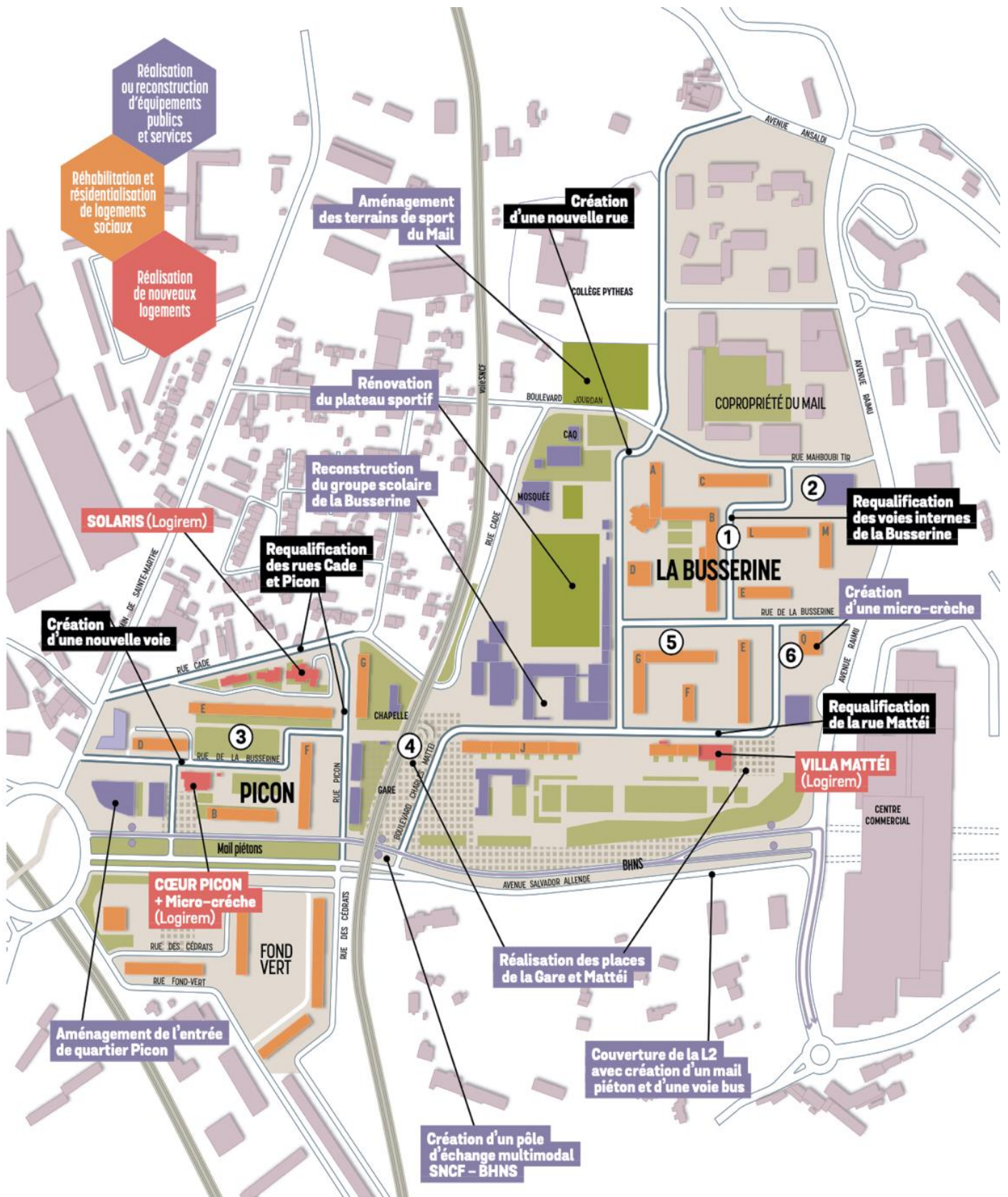
- *Un projet d'aménagement urbain de grande ampleur inscrit sur un territoire fragilisé*

Héritage de l'urbanisme des quartiers Nord de la ville de Marseille, le Grand Saint Barthélémy accumule aujourd'hui des difficultés sociales, économiques et urbaines. Le quartier de Picon-Busserine, qui est intrinsèquement attaché à ce territoire, a été classé dans les années 1980 en zones prioritaires de la politique de la ville. C'est un secteur urbain sensible et fortement enclavé, inscrit d'ailleurs en quartiers de priorités nationales. Les dysfonctionnements apparus sont essentiellement dus au cloisonnement physique du quartier. Ce dernier est en fait circonscrit par la topographie et les voiries qui l'entourent, ce qui constituent de véritables barrières urbaines. Elles accentuent la coupure entre le quartier et sa périphérie. Globalement, le quartier se retrouve pris entre des logiques de développement urbain hétérogènes, des histoires de populations contrastées, et des pratiques de la ville qui s'ignorent. C'est pourquoi le quartier de Picon-Busserine est aujourd'hui l'une des principales cibles de l'ANRU sur le territoire Marseillais. Le projet de rénovation urbaine sur le quartier de Picon Busserine a débuté en 2011 avec une première convention sur le premier volet, le Programme National de Rénovation Urbaine. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain vise aujourd'hui, depuis 2019, date de signature de la deuxième convention, à compléter et poursuivre la dynamique déjà engagée. Pour ce faire, le Projet de renouvellement urbain de Picon-Busserine a bénéficié d'un montant total de 132 millions d'euros. Une somme qui est principalement financée entre l'Agence Nationale pour la rénovation urbaine, la ville de Marseille, la Métropole AMP, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, les bailleurs qui sont ici la Logirem et Habitat Marseille Provence.

Le projet urbain du Grand St-Barthélemy s'attache, dans un territoire très étendu, à reconnecter les morceaux séparés, à mutualiser les forces, et à favoriser les synergies. L'objectif est de retrouver une cohérence d'ensemble afin de réinscrire le secteur dans la métropole. Les acteurs du projet ont soulevé plusieurs enjeux auxquels il est nécessaire de répondre pour améliorer la situation de Picon-Busserine. Il s'agit tout d'abord de se concentrer en profondeur sur l'habitat. Cela passe aussi par le renouvellement, la dédensification et la diversification du quartier, en réhabilitant tous les logements et en requalifiant les espaces en pied d'immeubles. Ensuite, il est question de moderniser les équipements publics et de développer l'activité économique. Il convient par ailleurs de réorganiser le réseau viaire du quartier pour faciliter son ouverture sur l'extérieur et optimiser les déplacements. Enfin, il s'agit de tirer parti de la création de la rocade L2 pour permettre l'ouverture du quartier sur son environnement. La L2 est une autoroute urbaine qui est aujourd'hui souterraine et qui longe le quartier de Picon-Busserine, auparavant il s'agissait d'un grand axe routier qui participaient à enclaver le quartier du reste de la ville.

Le projet urbain réunit une multitude d'acteurs qui agissent en collaboration, il s'agit plus précisément de :

- L'État, via l'ANRU, a impulsé et financé les Projets de Renouvellement Urbain.
- Le pilotage du projet a été confié à Marseille Rénovation Urbaine (MRU) par La Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence. MRU coordonne toutes les opérations et assure l'information du public et la concertation sur le projet de renouvellement urbain, en lien avec l'équipe Politique de la Ville.
- La Ville de Marseille, elle, est en charge des équipements publics : c'est-à-dire le centre social Agora, le terrain de sport du Mail, l'École et plateau sportif de la Busserine, et enfin le centre d'animation de quartier (CAQ).
- La Métropole Aix-Marseille-Provence, porte la mission de l'aménagement des voiries et des espaces publics : voie nouvelle autour du groupe scolaire, et de place de la Gare notamment.
- Puis les bailleurs sociaux, la Logirem et Habitat-Marseille-Provence, réhabilitent leur patrimoine, rénovent les espaces extérieurs et construisent des logements sociaux et des locaux associatifs.



Carte 1 : Projet d'aménagement de Picon-Busserine PNRU/NPNRU

Sources : Marseille Rénovation urbaine, Fiche projet Picon-Busserine

Le projet urbain de Picon-Busserine a été dessiné par *Babel + Prado*, c'est un projet complexe qui organise le quartier autour de grands axes : *une main street cœur de quartier* et *un axe sportif nord-sud*.



Figure 3 : Illustration du projet d'aménagement de Picon-Busserine PNRU/NPNRU

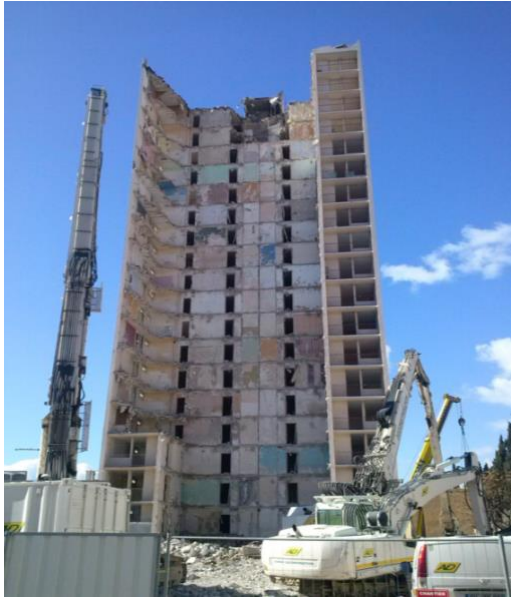
Sources : *Babel + Prado*

De nombreuses opérations ont été nécessaires et sont toujours en cours pour conduire la transformation du quartier :

Le premier volet, c'est-à-dire le PNRU a initié les premières opérations du projet d'aménagement de Picon-Busserine avec des opérations dédiées à la rénovation de l'habitat. Il comprenait la démolition de 330 logements, la reconstruction sur site de 75 logements. Il y avait aussi d'autres opérations annexes dédiées au renforcement des équipements, tels que la relocalisation du groupe scolaire Busserine, la création de micro-crèche, la rénovation du plateau sportif. De plus, il était nécessaire de créer une voirie desservant le stade et de la rue nouvelle Picon, et de requalifier la rue Mattei et la rue Cade.

Le deuxième volet de l'ANRU comprend lui aujourd'hui en matière d'habitat la finalisation de la percée du bâtiment J et la réhabilitation de 10 logements en plus des restructurations. D'autres opérations sont en cours comme l'aménagement de La plaine des loisirs et des sports, l'extension du centre social Agora et du centre d'animation du quartier, ainsi que le développement d'un centre commercial et d'activités en entrée du quartier de Picon.

De plus, il y a aussi tous les aménagements qui sont liés à la résidentialisation opérée sur les deux volets, c'est-à-dire l'aménagement des pieds d'immeuble, la réorganisation du stationnement, les espaces verts et les aires de jeux. Dans l'optique de réaliser les divers aménagements liés au renouvellement de l'habitat, c'est-à-dire les démolitions, certaines réhabilitations et les restructurations, les bailleurs sociaux ont dû initier en amont le relogement de la population présentes sur le quartier.



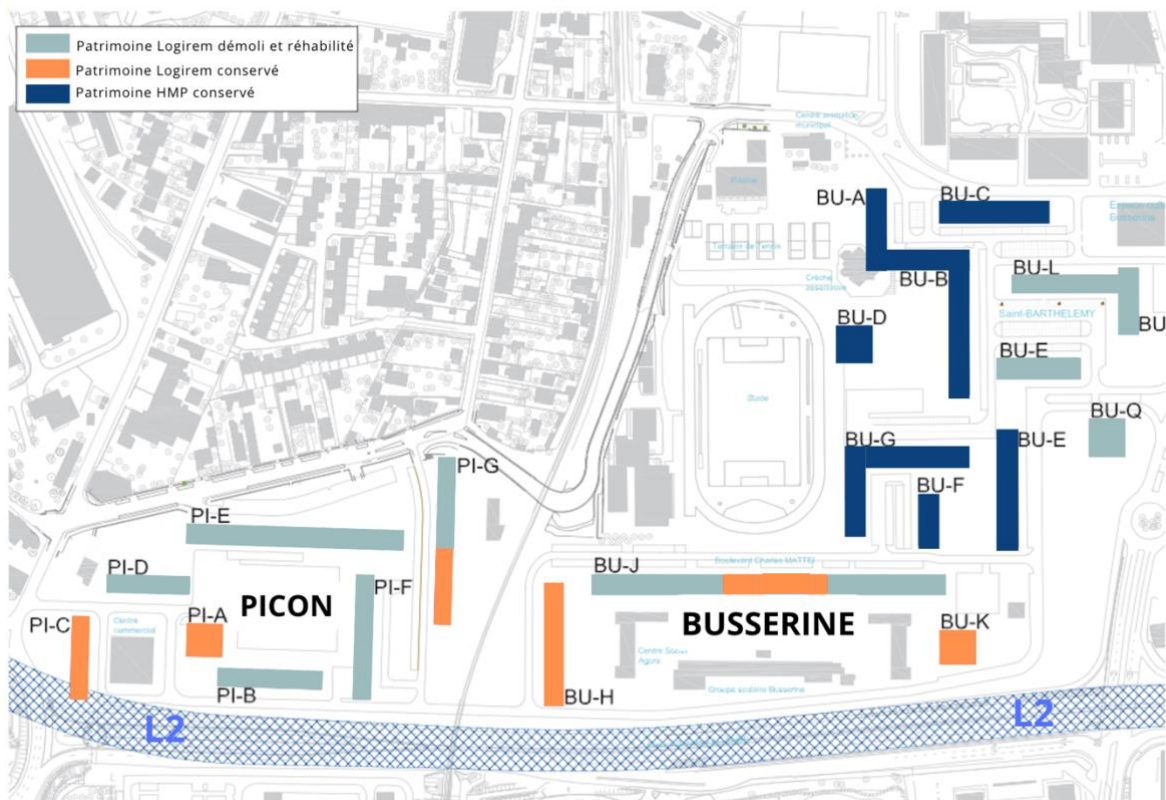
Photographie 5 : Démolitions de la tour K

Sources : Archives la Logirem



Photographie 6 : Travaux d'aménagements de la L2

Sources : Archives la Logirem



Carte 4 : Plan des opérations de démolitions et de réhabilitations sur Picon-Busserine

Sources : Archives la Logirem



Photographie 7 : Bâtiments visés par des opérations sur Picon avant aménagements

Sources : Archives la Logirem



Photographie 8 : Bâtiments visés par des opérations sur Busserine avant aménagements

Sources : Archives la Logirem

B.4 Des opérations de relogement complexes mais indispensables

- *L'encadrement des relogements opérés par la Logirem*

L'aménagement du quartier de Picon-Busserine a nécessité de vastes opérations de relogement, elles se sont réparties sur les deux programmes, PNRU et NPNRU. Une charte partenariale faisant suite à la stratégie de relogement a été rédigée concernant le patrimoine de la Logirem. Elle s'inscrit évidemment en adéquation avec la convention ANRU du Grand St-Barthelemy. Elle engage les acteurs vers une dynamique commune dans la mise en œuvre des relogements. Cette dernière constitue avec le règlement général de l'ANRU le cadre de référence pour le projet urbain de Picon-Busserine. Elle explicite les critères et les règles du relogement dans le but d'offrir aux ménages un logement qui répond à leur besoin, et qui leur permet d'améliorer leurs conditions d'habitat et de vie tout en leur offrant un parcours résidentiel positif pour le NPNRU. Les relogements sur le secteur du Grand St-Barthélémy conduit par le bailleur Logirem s'appliquent donc dans le respect des principes du RGA. L'extrait suivant de l'article 1.1.3.1 rappelle les principes cadres du relogement dans lequel s'inscrit les opérations de Picon-Busserine : « *L'octroi de subvention est conditionné par l'engagement des bailleurs sociaux à assurer aux ménages directement concernés par la démolition, des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières dans la recherche permanente d'une mixité sociale sur site et hors site.* ». Ainsi, tous les locataires dont le logement est démolé dans le cadre du projet urbain ou dans le cadre de l'aménagement de l'autoroute urbaine de la L2, et qui sont bien sûr titulaires d'un bail bénéficient d'un relogement. Par ailleurs, au titre de la convention, la Logirem avait l'obligation de *reloger en programme neuf un nombre de ménage au moins égal à 50% des logements financés PLUS-CD* », valable dans le PNRU, et retranscrit de l'article 1.1.1.2 du RGA. L'ANRU octroie désormais dans le NPNRU une subvention d'indemnité pour minoration de loyer au bailleur qui accueille un ménage dont le relogement est rendu nécessaire par une opération qu'elle finance.

- *De vastes opérations de relogements*

Le projet urbain, accouplé à l'opération de couverture de la L2 a entraîné la démolition de 330 logements sur les quartiers de Picon-Busserine Il s'agit plus précisément pour la Logirem de 125 logements au titre de la L2 et de 125 logements au titre de la convention ANRU. Pour réaliser ces opérations, la stratégie de relogement précise qu'il a fallu opérer près de 344 relogements pour les démolitions (PNRU/NPNRU). C'est une vaste opération de relogement qui nécessite beaucoup de temps pour être menée conformément aux exigences de l'ANRU en matière de qualité de relogement. L'ensemble des relogements liés au démolitions s'est exécuté à la fois sur site et hors-site. Par ailleurs, en plus des démolitions certains bâtiments ont été la cible d'opérations de réhabilitations lourdes, ce qui représentent 10 logements. Ces derniers ont nécessité des relogements, 10 relogements. Le projet urbain pour rappel s'inscrit

à la fois sur le PNRU et le NPNRU. Ainsi, dans le cadre du premier volet, sur le secteur de Picon, les bâtiments qu'il a fallu démolir sont la Tour A entièrement, et les bâtiments C et G de façon partiels. Quant à la Busserine, il s'agissait de la Tour K entièrement aussi et du bâtiment J et H. Au sein de NPNRU, seule la réhabilitation lourde du bâtiment J a entraîné des opérations de relogement, toujours en cours en 2022. Il est à noter que des ménages sont partis d'eux même, des « départs spontanés » que la Logirem n'a pas eu à reloger.

	Opérations Picon-Busserine	Nombre de logements à démolir ou à réhabiliter lourdement	Nombre de relogements à effectuer
Bâtiment A	ANRU	103	76
Bâtiment C	L2	30	38
Bâtiment K	L2	95	102
Bâtiment G	ANRU	40	40
Bâtiment H	ANRU	42	66
Bâtiment J	ANRU	30	32
TOTAL	ANRU / L2	340	354

Figure 3 : Tableau des relogements à réaliser sur Picon-Busserine, PNRU-NPNRU

Sources : Données la Logirem

- *La complexité du relogement dans le projet de rénovation urbaine sur Picon-Busserine*

La complexité des opérations de relogement sur les quartiers de Picon-Busserine découle de plusieurs paramètres.

Tout d'abord, il y a bien l'ampleur du projet de rénovation urbaine qui implique un grand nombre de relogement à effectuer. Pour ce faire, il a été nécessaire de mettre à disposition des logements spécifiquement pour le relogement des populations visées par les opérations d'aménagements. Cette mobilisation s'inscrit aussi dans un souci de diversification de l'offre afin de s'adapter au plus près des attentes des ménages. Une démarche qui complexifie davantage la recherche des logements adéquats aux populations. Même si cette dernière s'exerce sur site et hors-site. Cette mobilisation de l'offre passe d'une part par les logements disponibles sur le patrimoine existant de la Logirem. Il s'agit des logements contingentés Logirem qui se libèrent au fur à mesure. D'autres part, il a été fortement nécessaire de s'appuyer sur la mise à disposition des logements issus du patrimoine neuf. Autrement dit, il a fallu se tourner vers les logements provenant de la reconstitution de l'offre. C'est principalement le cas des programmes suivant : Mattei, Îlot central et Solaris pour les logements sur-site puis Échiquier, Thubaneau, Dock libres, St-Marthe, Malaval et Bizet pour les relogements hors-site. Compte tenu du planning des démolitions et de celui des opérations de reconstitution de l'offre, les relogements dans le neuf ont parfois nécessité des relogements

provisaires dans du patrimoine existant. Ces derniers se sont spécifiquement exécutés dans l'attente d'un relogement définitif dans un programme existant plus conforme aux besoins ou un relogement dans le neuf. La mobilisation de l'offre s'est aussi effectuée sur la plateforme de relogement dans l'optique de proposer plus d'offres et qu'elles soient diversifiées, notamment grâce à la plateforme inter-bailleurs.

Ensuite il y a la temporalité, c'est un projet de renouvellement urbain qui a pour spécificité de s'être étalé longtemps dans le temps. En effet, les opérations de relogement ont commencé en 2011 pour une durée de 4 ans dans le cadre du PNRU. Certains relogements ont parfois dépassé ce délai par manque d'offre cohérente avec les attentes des ménages. Sur le NPNRU, elles sont toujours partiellement en cours en particulier pour les réhabilitations. La gestion des relogements compte tenu de l'envergure des opérations et de la complexité des mouvements attendu a revêtu un caractère prioritaire de chaque instant. En effet, les retards dans les calendriers annoncés pour les opérations de construction neuve ont pu pénaliser la conduite des relogements et par contrecoup les délais des démolitions. De plus, l'aménagement de l'autoroute urbaine n'a pas facilité les relogements puisqu'il a fallu agir dans l'urgence pour répondre aussi au calendrier spécifique de la société rocade L2.

Dans ce contexte, il n'est pas toujours évident pour les acteurs qui œuvrent au relogement de tenir l'enjeu de relogement qualitatifs sur un territoire des « *quartiers nord* ».



Photographie 9 : Vue de Picon -Busserine depuis la tour D

Sources : Archives la Logirem

C / Le relogement sur le territoire Marseillais, un défi illustré ici par les opérations sur Picon-Busserine

Une fois le rôle du bailleur social et le projet de transformation de Picon-Busserine présenté, cette dernière partie se concentre à faire le lien entre la pratique des relogements déjà réalisés et le territoire Marseillais. Il s'agira d'étudier les spécificités territoriales qui ont joué sur la pratique du relogement. Quels sont les points de blocages qui ont freiné les acteurs à reloger sur le PNRU et qui sont susceptibles de se reproduire sur le deuxième programme et donc sur le nouvel objectif de trajectoires résidentielles positives. La tension du parc social, l'image négative des populations issues des QPV et une gouvernance balbutiante en matière de relogement par la métropole sont autant de paramètres qui rentrent en compte. Il s'agira aussi d'analyser comment le bailleur social la Logirem tente de conjuguer ses stratégies de relogement vis-à-vis du cadre territorial et les attentes des habitants.

C/1 Un territoire sous tension en matière d'offre de logements sociaux qui n'encourage pas les trajectoires résidentielles positives des ménages

- *Les projets de renouvellement urbain limités par un territoire Marseillais sous-tension*

Au sein du Grand St-Barthélémy, les quartiers de Picon-Busserine n'échappent pas aux difficultés du territoire Marseillais en matière de logement social.

Le phénomène de crise du logement à l'œuvre en France impacte aussi la cité Phocéenne. Aujourd'hui, le marché de l'habitat social est sous-tension, il existe en fait un puissant décalage entre l'offre et la demande de logement social. La responsable du pôle du renouvellement urbain de la Logirem explique même qu'il y aurait « une déconnexion de l'ordre de plusieurs dizaines de milliers de logements sociaux ». Aujourd'hui, les attentes de la population ne sont pas en adéquation avec la production neuve de logements sociaux sur le territoire Marseillais. Cet écart s'inscrit au-delà du cadre des besoins dit « classiques » en matière d'habitat social. D'après l'Union Social pour l'Habitat, il y aurait près de 70% de la population française qui seraient éligibles au logement social. Cette proportion pèse bien plus à Marseille, puisque la ville héberge une grande partie de la population en situation de grandes difficultés sociales et économiques. Par ailleurs, le territoire Marseillais affiche des besoins naturels qui sont considérables en matière de logement social. C'est notamment dû à l'attractivité de la ville qui conduit les populations aussi diverses soient elles à venir s'y installer pour sa qualité de vie. De plus, les problématiques de l'hypercentre fragilisés de Marseille, avec ses logements indignes, entraînent des besoins supplémentaires en logements sociaux pour reloger les populations.

Globalement, la ville de Marseille souffre du manque d'offre de logements sociaux, ce qui ne permet pas de répondre aux enjeux du territoire. L'offre actuelle ne parvient pas à satisfaire les besoins de la population Marseillaise. La production nouvelle de logements sociaux supposée rattraper ce retard n'est visiblement pas suffisante. De surcroît, elle s'est même asséchée ces dernières années avec l'apparition de la crise sanitaire. Elle a freiné la construction, ce qui a conduit à accroître davantage la tension sur le marché. Les mobilités naturellement en cours se sont arrêtés pendant un temps long car les ménages ne souhaitaient pas prendre de risques durant la crise. Ce qui n'est pas sans conséquences puisqu'elle a réfréné les rotations résidentielles et donc la libération potentielle de logements sociaux. Il est à noter aussi que les besoins en logements sociaux se situent essentiellement dans les « quartiers nord » aux vues des difficultés de la population. Paradoxalement, c'est là qu'il y a la plus grande concentration de logements sociaux sur le territoire Marseillais. L'étude de marché A1 souligne que les territoires au nord de la ville de Marseille sont ceux où la construction est la plus faible, après le centre, au regard du nombre d'habitants. La production de logement neufs est peu dynamique voire en déclin avec seulement 5,3 logements par an pour 1000 habitants. D'ailleurs, les plus grands projets de l'ANRU se situent sur ces territoires avec des démolitions et réhabilitations d'une grande ampleur. Or, la majorité des constructions qui se développent, par l'initiative des promoteurs immobiliers privés, se situent dans le sud de Marseille, là où il est plus facile de construire. Finalement, les projets de renouvellement urbain conduits par l'ANRU sur le territoire Marseillais sont pris dans cet étau, qui se caractérise par des logiques de marché de l'habitat social en tension permanente.

- *Le quartier de Picon-Busserine marqué par un parc social dense et peu diversifié*

En 2020, le Grand St-Barthélémy a fait l'objet de cette étude A1 menée par le groupe ALPHA pour la métropole d'Aix-Marseille Provence sur l'ensemble de son territoire. Cette dernière visait à évaluer le territoire sous l'angle de l'habitat et du peuplement. Au-delà des grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire, elle décrit tout particulièrement les spécificités résidentielles des quartiers de Picon-Busserine. Les résultats des analyses produites sont relativement communs à ceux de l'ensemble des quartiers nord de la ville, soit le 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements. Ces secteurs administratifs sont incontestablement très fragiles sur le plan urbain, social et économique. La population présente est très majoritairement issue de la classe populaire et de la classe inférieure moyenne et intermédiaire. Les revenus sont bien inférieurs à la moyenne Marseillaise. De surcroît, l'étude démontre que la population aurait tendance à se fragiliser.

Le profil du Grand St-Barthélemy sur le plan de l'habitat est significativement lié à son peuplement. La structure de l'offre de logements est parmi les plus déséquilibrées des arrondissements du Nord. C'est un territoire où le parc de logements est très majoritairement collectif (86%) et locatif (64%). De plus, il existe une surreprésentation de l'offre locative sociale (46%). Au niveau des caractéristiques des logements, l'étude démontre que le parc social est

marqué par une surreprésentation des bas loyers et des grandes typologies de logements. Conjointement, il existe au sein du parc locatif social un déficit de petite typologie de logements. C'est en inadéquation avec la part considérable des ménages composés d'une seule personne sur ce territoire. L'étude souligne surtout le fait que l'attractivité du parc social reste très faible par le manque de diversité sur le territoire du Grand St-Barthélémy. Il y a déjà une forte concentration d'habitat social sur ces quartiers marqué d'un déséquilibre en matière d'offre de logement. Le relogement de la population de Picon-Busserine se situe dans ce cadre territorial là ce qui ne simplifie pas les mobilités résidentielles en matière de logement social.

- *Un territoire tendu pas sans incidence sur l'objectif de trajectoire résidentielle positive*

Le territoire du Grand St-Barthélémy, où se situe les quartiers de Picon-Busserine se caractérise par un contraste en matière de logement social. D'une part, il s'inscrit dans un contexte Marseillais où le marché du logement social, notamment l'offre locative, est en tension. Il y a fossé entre une production neuve beaucoup trop faible et des besoins qui ne cessent de s'intensifier. D'autre part, le territoire du Grand St-Barthélémy est déjà saturé et déséquilibré en logements sociaux. Une concentration d'habitat social, caractéristique des grands ensembles des années 1970, qui est très souvent fragilisée et inadaptée aux besoins actuels. Cette dynamique en cours n'est bien sûr pas sans influence sur le relogement. La transformation urbaine des quartiers de Picon-Busserine visés successivement par le PNRU et le NPNRU, s'est révélé être un défi de taille en matière de relogement. C'est d'ailleurs toujours le cas puisque des opérations sont toujours en cours pour le NPNRU. La réalisation des relogements des ménages, soit 354, comptabilisés sur les deux volets, implique d'avoir un éventail d'offre suffisamment large pour s'adapter aux envies des ménages. La complexité de l'opération se trouve réellement ici, il faut avoir à disposition une quantité de logement suffisante et de qualité, qui permettent de diversifier les propositions aux ménages. La diversité de l'offre se manifeste à travers plusieurs paramètres, il peut s'agir du quartier où se situe le logement, de la typologie, des équipements proximité, du prix du loyer pratiqué par les bailleurs.

C'est pourquoi la mobilisation de l'offre par les acteurs du relogement, ici la Logirem, a fortement été paralysée. Il y a des problématiques territoriales liées à l'offre de logement qui empêchent le bailleur de réaliser des relogements dans des conditions optimales. Le bailleur social est de fait face à un choix limité de logement qu'il peut mobiliser pour son locataire. Cela se répercute automatiquement sur les propositions qu'il fait aux ménages, puisque ces derniers auront une gamme de logement plus restreinte. Le contexte territorial sous tension vis-à-vis du parc social ne préserve par la mobilité des ménages. Il y a même de façon plutôt partielle une « forme de déterminisme résidentielle », dans le sens où les ménages sont contraints de se diriger vers l'offre disponible. Même si cette dernière n'est pas automatiquement en adéquation avec leurs attentes et leurs projets de vie. De plus, le fait qu'il y ait peu de choix diversifiés freine la capacité des ménages de se projeter dans un nouveau logement. Une

mauvaise projection peut conduire le ménage à effectuer un choix relativement subi quant à son relogement. A l'image des études menées par le groupe Reflex, il n'est pas méconnu que les effets d'un choix de la sorte entraînent au mieux à ne pas améliorer la situation, au pire à l'aggraver. C'est à l'inverse des principes de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain qui souhaite encourager les ménages vers une situation plus stable. À termes, la trajectoire résidentielle a de forte chance d'être impactée. Ainsi, l'objectif affiché par les pouvoirs publics de favoriser des trajectoires positives est ainsi grandement lié au contexte territorial. De ce fait, les divers acteurs du relogement sont contraints de s'accorder avec ce territoire Marseillais si particulier. Les pratiques des organismes sociaux en charge du relogement reposent ainsi sur la conjugaison des stratégies entre les attentes des populations et le cadre territorial.

C/2 Un « stigmat » persistant des locataires issus des « quartiers nord » qui freine la qualité du relogement

- Une image globalement négative des populations issues des « quartiers nord »

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville par définition multiplient les difficultés sociales, urbaines et économiques. Les fragilités caractéristiques de ces quartiers font qu'ils souffrent d'une mauvaise image vis-à-vis des autres unités urbaines environnantes. Le cadre de vie des populations est plus sensible qu'ailleurs, ils accumulent souvent la délinquance, le bruit et les dégradations. Il n'est pas faux de dire que les bâtiments et les logements situés sur ces territoires sont en moins bon état ou que les regroupements de personnes dans les escaliers et les halls d'entrée sont aussi plus fréquents. À Marseille, les quartiers Nords de la ville pâtissent encore plus de cette image négative. Les « tirs de kalachnikov », les « voyous » ou bien le « réseau et la vente de drogues » sont des termes problématiques qui reviennent à maintes reprises lorsqu'il est question d'évoquer la situation de ces quartiers. Même si ces dernières sont réellement présentes et contribuent à aggraver leur situation. Aujourd'hui, les frasques criminelles à l'œuvre sur ces quartiers sont devenues une habitude pour tous. La vision de Marseille est souvent rapportée à ses quartiers Nords, leur réputation est d'autant plus amplifiée par les médias et les politiques. Trop peu mentionné, ces quartiers-là constituent aussi une réelle richesse pour la société. Pourtant, cette réputation persiste à alimenter une représentation négative des quartiers Nords pour les populations qui y habitent, et surtout pour celles qui ne les côtoient pas. L'observatoire nationale de la politique de la ville (ONPV) appuie ce constat notamment dans un rapport qui s'intitule « Bien vivre dans les quartiers prioritaires ». Il y a près de la moitié de la population des QPV qui jugent que leur quartier n'est pas sûr. Plus encore, il y a moins d'un habitant sur quatre qui trouve son quartier « agréable à vivre ». Les politiciens ainsi que les acteurs qui œuvrent à transformer ces quartiers sont bien sûr eux aussi influencés par cette image. Au-delà des quartiers en eux même, il s'agit des habitants de ces territoires surtout qui en souffrent puisqu'ils sont très souvent hyper-

stigmatisés. Ils ont même tendance à intérioriser cette vision d'eux même. Une image qui se répercute sur leurs actions. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de faire un choix quant à leur devenir résidentiel.

- Un stigmate puissant qui influence la projection des ménages dans leur relogement

L'image des populations issues des quartiers prioritaires de la ville, tout particulièrement ceux des quartiers nord, constitue un réel obstacle au relogement. À la manière des travaux d'Erving Goffman sur le stigmate, les ménages se disqualifient et sont discrédités par le seul fait de provenir de ces quartiers. Selon, le sociologue la stigmatisation d'un individu intervient « lorsqu'il présente une variante relative par rapport aux modèles offerts par son proche environnement ». L'appartenance aux quartiers nord par le simple fait d'y habiter constitue alors un écart par rapport aux attentes normatives des autres. Cette partie de leur identité qu'ils ont intériorisée altère les choix de relogement. Les ménages sont conscients que cela peut constituer un malaise s'ils se retrouvent dans un environnement différent. La perception d'être catégorisée comme une personne des quartiers nord entraîne les ménages à très peu se projeter vis-à-vis du relogement. De plus, les ménages ne connaissent que peu ou pas les autres quartiers de la ville, ils n'ont que d'autre horizon que la « cité ». La formulation d'un souhait dans un autre secteur se révèle assez ponctue. Ils attendent même parfois que les acteurs du relogement leurs dictent leur lieu de destination. S'il ne se projettent pas, les ménages ne prennent pas conscience de l'éventail des possibilités qu'offre le relogement. D'autant plus que le territoire Marseillais, ici, ne semble pas être en capacité de proposer une grande diversité de logements. Cela réduit une fois de plus leur champ des possibilités. L'identité prégnante des quartiers nord offusque leur projection, qui par conséquent impactent leur destination de relogement. L'accompagnement par les bailleurs et les MOUS dans leur choix de logement constitue une étape cruciale. Ils peuvent s'imaginer dans un autre environnement de celui qu'ils ont connu auparavant. Aujourd'hui, les bailleurs avec leur prestataires MOUS ne se contentent plus de simplement reloger les habitants d'un logement à un autre. À travers l'objectif de favoriser des trajectoires résidentielles positives, ils accompagnent les ménages à formuler et valoriser leurs parcours résidentiels. Ils les aident à s'imaginer dans leur prochain cadre de vie en fonction de leurs besoins et de leurs envies. Le développement de leur projection nécessite du temps et passe par des échanges constructifs avec les MOUS et bailleurs. D'ailleurs, l'accompagnement vis-à-vis de leurs projections représente aux yeux du sociologue-urbaniste d'Adeus « le facteur le plus important du relogement pour établir des relogements de qualité ». Un accompagnement rigoureux limite considérablement les déconvenues en matière de relogement. Le groupe Reflex a étudié les facteurs qui favorisent des trajectoires résidentielles positives. À travers leurs études rassemblées dans le rapport intitulé « *Les effets du relogement sur la trajectoire des habitants dans le cadre des opérations de rénovations urbaines* », il souligne le fait que l'accompagnement est un paramètre décisif pour favoriser les trajectoires. C'est pourquoi, le groupe préconise aux acteurs du relogement de renforcer davantage cet accompagnement.

- Un manque de projection qui nuit à l'objectif de trajectoire résidentielle positive

La représentation faite des populations de ces quartiers prioritaires n'est pas sans impact sur leur relogement lorsqu'elles sont visées par un projet de renouvellement urbain. Le territoire initial des habitants joue sur leur perception de mobilité et leur capacité de projection. Les ménages visés par un projet de renouvellement urbain estiment parfois ne pas être légitime à un logement qui serait en dehors de leur quartier d'origine ou d'un autre quartier prioritaire de la ville. Ce n'est pas la seule réponse au fait de vouloir rester à proximité de son quartier d'origine, toutefois c'est un paramètre à prendre en compte dans les raisons des ménages. Les entretiens passés auprès des habitants de Picon-Busserine qui ont choisi d'être relogés à proximité de leur ancien logement viennent conforter cette analyse. Ils ont tendance à s'auto-censurer car ils considèrent le fait de « ne pas avoir droit à quelques choses de mieux à ailleurs ». La peur du changement est aussi souvent revenue car dans leur vision de relogement ils n'auraient pas les capacités en matière de réseau pour s'émanciper de ces quartiers. L'ancrage territorial influence énormément les mobilités, surtout celles intra-quartiers. La volonté de vouloir rester « entre-soi », c'est-à-dire entre personnes issues des quartiers prioritaires représente inconsciemment une composante majeure dans leur choix. Cependant, ils souhaitent quand même que le relogement leur permette d'améliorer leur condition en général. Durant le PNRU sur Picon-Busserine, sur les 344 ménages à reloger liés aux démolitions, 117 ménages ont été relogés dans un logement non réhabilité de plus de 5 ans, 211 ont été relogés en ZUS, 1/3 des ménages ont été relogés sur-site. Le relogement sur le NPNRU n'étant pas terminé, les données ne sont pas complètes.

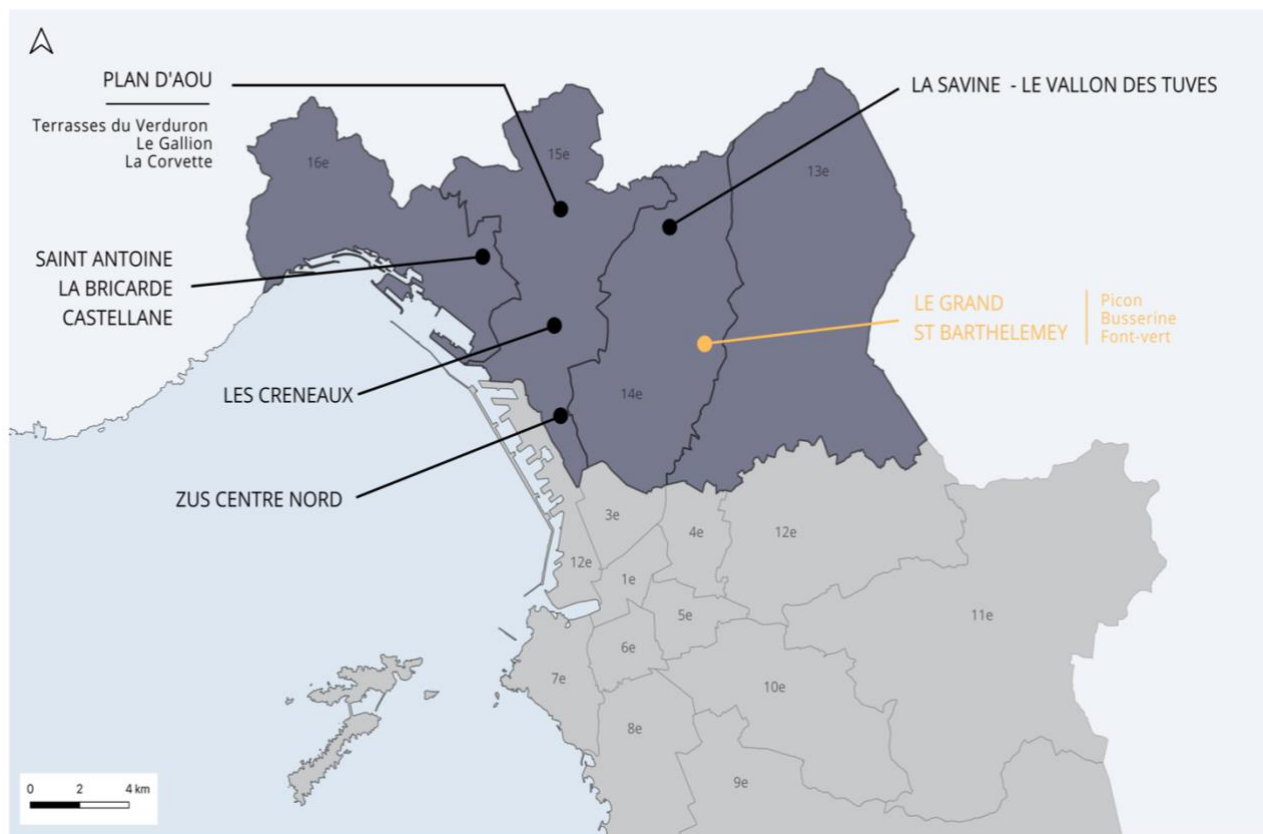
Dans l'optique d'aider les ménages à se projeter, les bailleurs en partenariat avec leur prestataire MOUS essaient de lutter contre ces images dévalorisantes qui nuisent aux relogements des ménages. Pour ce faire, ils les accompagnent à se projeter dans leur nouveau logement. Ils identifient ensemble les opportunités qui peuvent s'offrir à eux et concevoir cette mobilité contrainte comme une chance d'améliorer leur situation. Toutefois, il n'est pas aisé de le réaliser dans de bonnes conditions d'après les propos des consultantes de la MOUS interrogée. Ceux sont ces dernières qui ont travaillé sur le projet de Picon-Busserine. Déjà parce que le territoire ne fournit pas assez d'offres diversifiées pour pouvoir les accompagner correctement à s'imaginer dans des contextes pluriels. Puis, car selon leurs dires, la quantité de relogement à réaliser sur le territoire est trop importante. Enfin, l'accompagnement requiert du temps, or le personnel en charge d'effectuer ce travail est très souvent en sous-effectif, qu'il s'agisse des bailleurs ou des MOUS qui travaillent conjointement au relogement. En effet, la société d'ingénierie urbaine et sociale Chorus est mobilisée à la fois sur plusieurs opérations, parfois en même temps. Cette situation peut même mettre ces derniers dans une forme de concurrence au niveau des propositions de logements faites aux ménages. De plus, il est courant que les MOUS s'exécutent pour plusieurs bailleurs du territoire Marseillais, ce qui peut constituer un déséquilibre vis-à-vis des ménages à proposer sur la plateforme relogement de la ville de Marseille.

Les politiciens ainsi que les acteurs qui œuvrent au renouvellement urbain de ces quartiers ne sont pas épargnés par cette image négative. D'ailleurs, les services de l'ingénierie urbaine et sociale Chorus interrogés confirment ces propos. Ils expliquent même qu'il y a une forme de réticence à reloger une partie de ces populations. Ces habitants sont partiellement perçus comme une population qui génère des problèmes. Ils précisent bien sûr que tous les individus ne sont pas dans ce cas mais que c'est un paramètre à prendre en compte dans le relogement. Par ailleurs, ils rajoutent qu'il n'est pas exceptionnel de voir la pratique des bailleurs ou des maîtrises d'œuvre urbaine et sociale évoluer en fonction du public. Il serait parfois préférable pour ces derniers d'éviter le relogement de certains locataires dit « difficiles » dans des logements locatifs neufs, par crainte de l'environnement pesant qu'ils pourraient causer ou des dégradations susceptibles. Cette représentation négative, bien plus intense sur les territoires nord de Marseille qu'ailleurs, impactent considérablement la qualité du relogement des populations, qu'elle soit véhiculée par les populations de ces quartiers prioritaires ou les autres. En définitive, l'image négative intériorisée par les ménages qui les freinent à se projeter ; la réticence des acteurs à reloger certains ; et le territoire sous-tension qui conditionne la qualité de l'accompagnement des ménages vers le relogement sont autant d'éléments qui influent et défavorisent sérieusement les trajectoires résidentielles positives.

C/3 Les stratégies de relogement du bailleur social contraintes par le contexte territorial

- *La Logirem obligée de jongler avec le contexte territorial*

Dans le cadre des projets urbains sur le Grand St-Barthélémy, la Logirem a dû initier de grandes opérations de relogement pour conduire les démolitions et les réhabilitations nécessaires à la transformation des quartiers de Picon-Busserine. Le défi du relogement au sein de ce projet urbain est similaire aux difficultés rencontrées sur les autres projets au nord du territoire. La Logirem doit composer avec le cadre territorial. Déjà, le bailleur social la Logirem comme il a été dit précédemment est engagé sur plusieurs conventions au titre de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Au total, c'est 14 conventions PNRU et NPNRU confondues sur le territoire Métropolitain. Les quartiers nord de Marseille rassemblent, 5 (Les créneaux, Plan d'Aou, La Savine, Grand Saint-Barthélemy, Centre-nord) pour le PNRU et 4 (Grand Saint-Barthélemy la Savine, Centre-nord, et Saint Antoine – Castellane- Bricarde) pour le NPNRU. Certaines conventions du PNRU ont été reconduites sur le NPNRU. Ce très grand nombre de conventions impactent bien sûr la qualité du relogement. Mais le bailleur n'a pas d'autres choix que d'opérer sur les quartiers fragilisés, il est garant devant la loi de la qualité et de la sécurité de ses logements envers ses locataires. De ce fait, il ne peut pas laisser les populations dans de mauvaises conditions d'habitat. Son implication sur autant de projet de renouvellement urbain engendre des difficultés voire des blocages à reloger les populations sur



Carte 5 : Implication de la Logirem sur les conventions ANRU (PNRU/NPNRU) des quartiers nord, 2022

Sources : réalisation Thomas Pittiani, QGIS, IGN Data gouvernement

- *Tout comme le cadre réglementaire qui agit directement sur les politiques de peuplement*

Le cadre réglementaire est aussi un paramètre qui impacte nettement l’opérationnalité des relogements. La législation Française via la loi de 1948 reprise par le règlement général de l’ANRU précise l’obligation pour les maitres d’ouvrage de réaliser le relogement dans un périmètre très précis. Ce dernier se dévoile être plutôt contraignant vis-à-vis du contexte territorial Marseillais et de la tension sur le marché de l’offre social locative. Les acteurs du relogement sont dans l’obligation d’effectuer le relogement à minima dans le même arrondissement ou bien de l’effectuer dans un rayon de 5 km autour du quartier visé par un projet de transformation urbaine. Cette législation n’est plus en vigueur lorsqu’il s’agit de la volonté des ménages de sortir de ce périmètre. Cette contrainte est largement légitime, elle permet de ne pas déraciner complètement les populations de leur environnement. C’est d’autant plus le cas lorsque l’on connaît les avantages sociaux, professionnels, et communautaires de l’ancrage territorial pour les populations fragilisées. De plus, le cadre juridique vient complexifier encore plus la production neuve de logements sociaux qui pourrait répondre à l’attente de ces populations. Il y a déjà une limitation de la production dans les territoires déjà fortement pourvus, au sein des communes présentant un taux de logements sociaux supérieur à 50%. De plus, il est interdit d’initier la construction de logements sociaux sur les territoires situées en quartiers prioritaires de la ville qu’il soit couvert ou non par un

projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU. Or, les quartiers nord de Marseille sont en très grande partie situés en QPV.

A partir du second volet de l'ANRU, le niveau de reconstitution de l'offre, c'est-à-dire le « 1 pour 1 » (un logement reconstruit pour un logement démoli), est déterminé en fonction de la dynamique des territoires. Elle s'effectue à travers une analyse fine du marché local de l'habitat et des outils de planification tels que le PLU, PLH, PLUIH et PDU. Par principe, la reconstitution de l'offre financée par l'ANRU, doit être localisée en dehors des quartiers prioritaires de la ville, sauf en cas d'exception où l'ANRU pourra étudier une demande spécifique. Au sein du PNRU, le relogement sur Picon-Busserine a été facilité par les productions neuves autorisées comme Solaris ou Villa Mattei. Toutefois, cela ne semble pas suffir, il reste tout de même complexe de pratiquer le relogement de toutes les populations visées par le NPNRU sur le périmètre indiqué, lorsqu'il n'est pas de leur volonté d'aller ailleurs. La quantité de l'offre ne semble pas suffisante au vu du grand nombre de relogement qu'il faut opérer pour offrir une diversité de logements aux populations. La problématique apparente de ce territoire c'est que la quasi-totalité des quartiers situés au nord de la ville, dont Picon-Busserine, sont aujourd'hui en QPV. La responsable du pôle renouvellement urbain de la Logirem ajoute même que « *Les quartiers nord de Marseille sont un QPV ...* », ce qui en dit long sur les difficultés de relogement.

- *Les stratégies internes au bailleur pour tenter de pallier les difficultés du contexte territorial*

L'articulation des stratégies politiques de la Logirem dans l'optique de pallier les difficultés induites par le contexte territorial Marseillais et le cadre réglementaire n'est pas évidente. Toutefois l'organisme social tente de se jouer de ses obstacles pour contribuer à l'objectif de trajectoires résidentielles positives. Cela joue d'une part sur la qualité de l'habitat à proposer aux locataires en matière de relogement et d'autres part sur la pratique de relogement directement. Tout d'abord, La Logirem met en œuvre plusieurs stratégies à destination de l'habitat qui permettent à terme de mieux reloger. Elle anticipe les travaux sur les projets de l'ANRU, cette démarche permet de revaloriser les logements sur site dans l'optique d'enclencher des travaux plus ambitieux par la suite. C'est un investissement lourd de la Logirem, qui investit près de 60 à 90 mille euros du logement. Cette somme représente le double de la base subventionnable de l'ANRU. L'objectif est de transformer l'habitat d'aujourd'hui pour qu'il soit durable et attractif 20 ans plus tard. De façon plus précise, ces travaux passent par l'amélioration du confort thermique, la création de balcons, ou la mise en place d'ascenseurs. Ces logements permettront d'être mobilisés pour l'utilité du relogement. Il y a aussi une stratégie de restructuration des logements en travaillant sur la future demande, c'est-à-dire avoir un certain équilibre du T2 jusqu'au T5 dans les bâtiments. Sur le territoire Marseillais, la Logirem a restructuré près de 150 logements de son patrimoine qui permettent de mieux diversifier l'offre à proposer, particulièrement en termes de typologie. Elle répond surtout à la demande croissante de petits logements en déficit sur le secteur de Picon-

Busserine, qui permet d'accueillir les seniors, les jeunes ménages, ou les décohabitants. Par ailleurs, la Logirem agit aussi sur les bâtiments voués à être préservés en requalifiant l'offre existante sur de très bon niveaux. Elle crée des îlots résidentiels pour atténuer l'effet grand ensemble, traite les façades pour les différencier, et agit sur les espaces extérieurs pour améliorer la connexion aux réseaux urbains. Finalement, la Logirem essaie d'optimiser son patrimoine existant au maximum pour qu'il soit pérenne et attractif pour les ménages à reloger dans le cadre des projets de l'ANRU. La Logirem, ici, s'inscrit dans une démarche qui permette d'offrir un éventail de possibilités de relogement. C'est contribuer à développer une diversité d'offre pour accorder plus de choix aux ménages, dans l'optique de s'adapter au contexte territorial et réglementaire qui freine considérablement.

De surcroît, le bailleur social met en application une politique adaptée et singulière au niveau de sa pratique de relogement sur ce territoire. Lorsqu'un projet de renouvellement urbain est programmé sur un quartier, à l'image de Picon-Busserine, la Logirem met en place un gel des attributions sur les bâtiments qui sont voués à être démolis. Cette démarche permet de limiter le nombre de relogements à effectuer par la suite. Le gel s'effectue aussi sur les logements qui sont destinés à être préservés. Les logements vacants serviront au relogement des populations qui souhaitent rester sur le quartier. Par ailleurs, la grande ampleur des relogements effectués sur Picon-Busserine ne peut se faire seulement par les moyens techniques et l'ingénierie humaine de la Logirem. C'est pourquoi elle fait appel à un prestataire de service, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, ici la société Chorus. De plus, le bailleur social pratique des relogements temporaires qui permettent de reloger un ménage dont le logement est visé par un projet. Ce type de pratique permet de reloger le ménage dans un logement provisoire en attendant de lui trouver un logement qui réponde exactement à ses attentes. Sur Picon-Busserine, il y a eu près de 23 relogements temporaires pour le PNRU et 2 pour le PNRU. Cette pratique se réalise surtout lorsqu'un programme neuf est destiné à servir au relogement de la population à reloger. Toutefois, cette dernière peut s'avérer avoir des effets paradoxaux, déjà elle est coûteuse en frais de déménagements et services MOUS pour les bailleurs. Puis, elle peut participer à déstabiliser les ménages explique la MOUS Chorus. Ces derniers en attente d'un logement peuvent être déstabilisés par cette situation provisoire, car ils perdent durant un temps leur ancrage territorial. Même, s'ils choisissent leur lieu de relogement provisoire en fonction de leurs besoins, la tension du marché apporte rarement entière satisfaction. Les ménages sont souvent contraints d'accepter ce qui est disponible au détriment de ce qu'ils souhaiteraient. Dans l'optique d'assurer l'équilibre financier des ménages, les bailleurs sociaux dont la Logirem mettent aussi en place des participations financières. Elles comblent l'écart entre le prix du logement de départ et celui d'arrivée, permettant de rester sur un taux d'effort appréciable. Un coût non-négligeable pour la Logirem.

C/4 Un transfert de la compétence logement de la Ville à la Métropole qui n'a pas concrètement amélioré la qualité du logement

- *Le transfert de la compétence habitat à la métropole Aix-Marseille Provence*

La métropole Aix-Marseille Provence (AMP) est le nouvel établissement public de coopération intercommunale du territoire autour de la ville de Marseille et d'Aix-en-Provence dans les bouches du Rhône. Elle a été créée le 1^{er} janvier 2016 par la loi MAPTAM. La métropole est issue de la fusion de six intercommunalités préexistantes qui sont aujourd'hui devenues des niveaux d'organisations intermédiaires de l'EPCI actuel. La métropole AMP est le résultat du processus de décentralisation à l'œuvre en France depuis le début des années 1980 avec ses réformes successives. La décentralisation d'après le site du gouvernement est un « processus d'aménagement de l'organisation de l'État qui consiste à transférer les pouvoirs décisionnaires et compétences administratives de l'État vers des collectivités locales distinctes de lui ». L'objectif est de mettre fin à la fragmentation administrative du territoire. C'est dans ce nouveau contexte institutionnel que la métropole se met en ordre de marche dans l'optique d'un meilleur fonctionnement et d'un rayonnement au niveau territorial. L'EPCI Aix-Marseille-Provence est une métropole de droit commun en termes de compétences à l'image des autres institutions métropolitaines Française. Toutefois, Aix-Marseille Provence se distingue puisqu'elle bénéficie d'une architecture interne et de modalités de mise en œuvre spécifiques. En effet, elle peut également exercer des compétences ordinairement dévolues aux départements et régions, ainsi que des compétences spécifiques déléguées par l'État. Aujourd'hui, l'habitat est un enjeu sociétal fortement en lien avec l'économie et les déplacements. Les politiques de l'habitat contribuent considérablement à l'équilibre du territoire, elles stimulent même son attractivité. C'est pourquoi, il est à présent considéré à une échelle territoriale plus vaste que celle de la ville. La compétence habitat a ainsi été transférée aux mains des équipes de la métropole. Au regard des particularités de son territoire, une organisation adaptée a été mise en œuvre. Les compétences habitat s'établissent sur deux niveaux complémentaires : le Conseil de la Métropole et les Conseils de territoire. Les communes restent bien sûr un partenaire majeur, c'est d'autant plus le cas ici à Marseille où le lien entre les deux est plus qu'essentiel compte tenu des enjeux du territoire. Les politiques locales de l'habitat en faveur du logement social sont donc l'affaire de la métropole. Pour ce faire, elle accompagne le développement du parc de logement social en contribuant à son financement par la construction de résidences à destination sociale. Elle participe aussi à améliorer le parc social existant. Par ailleurs, la métropole agit pour favoriser une reconstitution de l'offre dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

- *Un mille-feuille administratif auteur d'une gouvernance balbutiante*

Depuis la création de la métropole Aix-Marseille-Provence, la compétence habitat a été transférée de la ville de Marseille vers cette dernière. Aujourd'hui, c'est la métropole qui est chargée d'établir la gouvernance et les orientations politiques en matière d'habitat. Toutefois, le transfert de compétence sur ce territoire Marseillais si particulier n'est pas une tâche évidente. La mise en œuvre de cette compétence rencontre un grand nombre de difficultés. La cohérence du territoire en matière d'habitat est bien sûr très touchée et les politiques en matière de logement social ne sont pas préservées. Tout changement d'organisation institutionnelle crée un temps normal de flottement entre l'idée même que l'intercommunalité pilote la compétence habitat et sa mise en œuvre concrète en temps réel. Il y a eu près de deux ans de mise en parenthèses sur la politique habitat à l'échelle du territoire Métropolitain. De surcroît, l'effectif de la ville qui œuvraient en faveur des politiques d'habitat a été transféré de la ville vers la métropole. Ce transfert a été une source de difficultés dans la récupération de tous les acteurs, en particulier à cause des polémiques politiques. Cela a été très handicapant pour la ville de Marseille qui s'est retrouvée paupérisée en matière de compétence et de moyens humains et techniques. Elle n'a pu assurer totalement la mise en application des politiques d'habitat sur le territoire. Le déséquilibre territorial ne s'est pas arrêté là puisque la gouvernance de la ville de Marseille a grandement évolué durant cette période avec plusieurs changements à la tête de la municipalité Marseillaise. Par ailleurs, la crise sanitaire liée au Covid-19 a paralysé l'ensemble de la société française, ce qui a fragilisé la situation politique de la métropole. C'est sans compter le drame de la rue d'Aubagne qui est venu rajouter une couche à toutes ces difficultés. La situation de flottement générale en matière d'habitat a ainsi continué de s'intensifier. Finalement, il n'y a plus de comité de pilotage sur les politiques de l'habitat depuis quelques années, les techniciens et les opérationnels ne savent plus comment agir parce qu'il n'y a pas de pilotage politique. C'est une réaction en chaîne qui mène à une situation très tendue au niveau de la gouvernance sur le territoire Marseillais car il n'y a pas d'ordre de marche. S'il n'y a pas de ligne directrice, les objectifs en matière de relogement ne peuvent pas être respectés, les trajectoires résidentielles des ménages sont les dommages collatéraux de cette gouvernance balbutiante. Il est à noter tout de même que la nouvelle équipe municipale Marseillaise souhaite légitimement que la stratégie relogement ne soit pas seulement l'affaire de la métropole pour la piloter. Elle réclame un co-portage politique au même niveau, les deux parties métropoles et villes se sont réunis il y a peu, à l'initiative de l'état pour rapprocher les deux parties afin de mettre un terme à cette situation tendue.

- *Les trajectoires résidentielles des ménages au cœur de cette tension politique*

La gouvernance balbutiante sur le territoire métropolitain joue fortement sur la mise en œuvre des politiques d'habitat. Aujourd'hui, il n'y a toujours pas de stratégie globale qui guide l'ensemble des acteurs et notamment les bailleurs sociaux. Il n'existe pas de plans qui

permettent de définir une politique d'ensemble à l'échelle du territoire. Le plan local d'habitat (PLH) et le plan local d'urbanisme intercommunale (PLUI) sont des documents qui retranscrivent la stratégie, ils n'ont pas été rédigés. La stratégie intercommunale liée au relogement n'est pas non plus définie. Pourtant, les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages visé sont indispensables pour réaliser des relogements de qualité. Il n'y a donc pas de conférence intercommunale de logement (CIL), ni même de convention intercommunale d'attribution (CIA) qui indique les orientations d'attribution des logements avec la projection des objectifs locaux. Ces derniers sont plus que nécessaires pour manœuvrer correctement les politiques de relogement dans le cadre de renouvellement urbain. Le projet urbain de Picon-Busserine avec le PNRU a débuté juste avant ces difficultés de gouvernance politique. Le NPNRU, lui s'est déroulé entièrement dans cette phase de doute. L'absence de structuration a un impact non négligeable sur les politiques d'habitat et de relogement. La responsable de pôle renouvellement urbain chez la Logirem explique que les bailleurs sociaux surtout n'ont pas le haut du tableau qui permette de travailler dans de bonnes conditions. Les équipes projet de la ville, de la métropole et des bailleurs font avec les moyens du bord, c'est « du bricolage ».

De surcroît, l'absence de ligne directrice clairement identifiée à travers des objectifs entraîne une forme de flottement vis-à-vis de la construction de logements sociaux. En effet, il n'y a pas de prescriptions réglementées et contrôlées au niveau de la métropole sur le quota de logement sociaux à construire face aux enjeux du territoire. La typologie des logements sociaux n'est pas non plus indiquée, qu'il s'agisse de PLS (prêt locatif social), PLUS (prêt locatif à usage) ou PLAI (prêt locatif aidé à l'intégration). Il n'y a pas de politiques qui permettent une injonction au développement du logement social, ni même de sa diversité. Des logements sociaux qui pour rappel ne sont déjà pas assez nombreux et diversifiés sur le territoire. L'application de ces politiques permettraient de favoriser le relogement en ouvrant le champ des possibles aux locataires, et donc d'encourager des trajectoires résidentielles positives.

Il est à noter aussi que le territoire métropolitain n'est pas organisé et équipé par rapport aux enjeux d'AMP. Il n'y a pas les moyens humains et techniques nécessaires pour satisfaire tous les ménages relogés vers des trajectoires qui améliorent leur situation. Il y a une déconnexion entre la philosophie générale de l'ANRU, ses moyens financiers et techniques et la mise en application concrète sur le territoire Marseillais. Les équipes dédiées au relogement sont réellement en sous-effectifs ce qui impacte considérablement. Les ménages relogés sont de ce fait les dommages collatéraux de cette gouvernance vacillante. Les propos tout juste présentés ont été confirmés par la majorité des acteurs rencontrés, c'est notamment le cas de la responsable de la division ingénierie de projet RU à la métropole d'Aix-Marseille. La pratique du relogement s'apparente à du sur-mesure, il y a beaucoup de paramètres qui rentrent enjeu. Le territoire est l'un des principaux, puisqu'il cadre l'environnement dans lequel les acteurs œuvrent à favoriser les trajectoires résidentielles. Les difficultés illustrées à travers le cas du projet de Picon-Busserine sont à l'image du territoire Marseillais.

CONCLUSION :

Favoriser des trajectoires résidentielles positives des ménages, c'est le nouvel objectif que s'est donnée l'Agence nationale pour la rénovation urbaine pour ses projets de transformations des quartiers prioritaires de la ville. Toutefois la réalisation de cet objectif n'est pas chose évidente, bien que l'ANRU en partenariat avec les collectivités et les bailleurs agissent depuis des années sur les territoires pour améliorer la situation des quartiers les plus fragilisés. Parmi les divers aménagements à l'œuvre sur ces quartiers, les opérations de démolitions ou de réhabilitations permettent d'avoir un impact direct sur les conditions d'habitat des populations. Ces dernières sont nécessairement accompagnées en amont par des opérations de relogement des populations afin de pouvoir garantir leur sécurité et initier les travaux. Dans l'optique, d'encourager la mixité sociale sur ces quartiers le relogement des populations figure comme un des leviers principaux pour rééquilibrer le peuplement sur le territoire. Face à ces mobilités contraintes provoquées par les politiques de renouvellement urbain, la future situation résidentielle des ménages devient la charge et surtout la responsabilité des pouvoirs publics. Le relogement est un processus complexe qui repose sur les stratégies des bailleurs au sein d'un cadre partenarial piloté par l'intercommunalité. Si l'ANRU prescrit un cadre national pour effectuer le relogement des populations, le territoire dans lequel s'inscrivent les projets de renouvellement urbain n'est pas sans effets sur la qualité de ces mobilités. L'objectif d'encourager des trajectoires résidentielles positives dépend donc aussi des particularités territoriales.

Durant ce mémoire, il s'agissait d'abord de comprendre pourquoi ce nouvel objectif qui touche aux trajectoires résidentielles est apparu comme une injonction pour conduire le relogement des ménages. Un travail de définition au préalable sur ce que les spécialistes entendent par trajectoires résidentielles positives était nécessaire. Les études menées sur le sujet ont démontré que les relogements effectués au cours des premiers projets n'ont pas été sans influences sur le devenir des ménages. Même si de façon générale les ménages interrogés ont une vision plutôt positive de cette mobilité. Seulement, le relogement n'a pas été bénéfique pour tous, avec des situations qui se sont tout simplement aggravées ou qui n'ont rien amélioré. C'est pourquoi l'ANRU a introduit cette évolution majeure sur les trajectoires pour faire en sorte que tous les relogements puissent être une source de rebond vis-à-vis de leur situation antérieure. Ensuite, il était question de voir dans quel cadre réglementaire et juridique les relogements sont opérés pour comprendre comment l'ANRU et ses partenaires procèdent pour favoriser ces trajectoires. Il en est ressorti que le relogement depuis le dernier programme s'inscrit dans une perspective intercommunale pilotée par l'EPCI. Un grand nombre de partenaires sont à l'œuvre pour contribuer à ces relogements, majoritairement les bailleurs sociaux, propriétaires du patrimoine. Ils contribuent au relogement depuis la phase stratégique à l'opérationnalité du relogement, tout en évaluant ces mobilités.

Une fois le cadre du relogement défini, l'enjeu était de mettre en perspective cet objectif de trajectoires résidentielles des ménages avec le territoire. Le terrain d'étude est apparu

naturellement, il s'agissait d'étudier les opérations de relogements réalisées sur les quartiers de Picon-Busserine dans le Grand st-Barthélémy. Le choix de ce terrain était logique, il fallait une convention ANRU qui soit à la fois sur le PNRU et le NPNRU, pour confronter les distinctions entre les deux programmes. De plus, les projets dirigés sur ce territoire Marseillais typique des quartiers nord ont été conduit par le bailleur social la Logirem, un organisme social historique et incontournable du territoire Marseillais. A partir de là, l'enjeu était d'étudier le rôle primordial que joue l'organisme et sa pratique au sein d'un projet de renouvellement urbain. La transformation urbaine de Picon-Busserine a été d'une grande ampleur sur un territoire déjà très fragilisé. C'est un projet de qui s'est étalé dans le temps avec une très grande quantité de relogement à effectuer sur les deux volets de l'ANRU. Pour ce faire, il a été nécessaire de mobiliser beaucoup de logements qui plus est, se devaient d'être assez diversifiés pour permettre d'effectuer des relogements adaptés aux besoins des ménages en fonction de leurs envies. Tous ces relogements devaient bien sûr s'inscrire conjointement au cadre réglementaire de l'ANRU pour qu'ils soient qualitatifs et n'impactent pas la situation des ménages. Le planning à respecter pour effectuer l'ensemble des aménagements urbains a aussi été un facteur de difficultés. Le contexte territorial dans lequel s'est inscrit ce projet d'aménagement a considérablement participé à complexifier les relogements et de ce fait les trajectoires résidentielles des ménages. Il s'agissait de voir comment les difficultés de relogement sur le PNRU auront un impact sur le NPNRU avec ce nouvel objectif.

Ainsi dans l'optique d'apporter des éléments de réponses à la problématique suivante : *« Comment l'objectif affiché au sein des projets de renouvellement urbain, de « favoriser les trajectoires résidentielles positives » des populations relogées, illustré ici dans le cas du quartier de Picon-Busserine, repose sur la conjugaison des stratégies de relogement, entre attentes des populations et cadre territorial ? »*, ce travail de mémoire s'est attaché à identifier le lien entre le territoire Marseillais et les relogements de Picon-Busserine.

Tout d'abord, il s'agissait d'étudier le territoire Marseillais dans son ensemble afin de comprendre les points de blocages qui existent et freinent la mise en œuvre de relogements qualitatifs. L'étude a démontré que les projets urbains devaient malheureusement composer avec les particularités du territoire Marseillais. Il se caractérise par une tension d'un marché locatif social ce qui endigue la capacité à reloger. L'offre de logements sociaux sur le territoire n'est pas suffisante pour répondre aux enjeux du territoire et des projets de renouvellement urbain. De plus, elle n'est pas assez diversifiée pour apporter un éventail de choix aux ménages en matière de logements. La production ne parvient pas depuis des années à rattraper le retard accumulé. D'autant plus, qu'elle est déséquilibrée sur le territoire, davantage présente dans les quartiers sud de la ville. Tandis que les besoins les plus importants se situent au nord de la ville. Les quartiers nord à l'image de Picon-Busserine sont saturés en habitat social souvent en désuétude, pourtant les besoins des ménages se situent dans ces territoires car la majorité ne souhaite pas être déracinée de leur lieu d'origine, quartier ou arrondissement.

Ensuite, les quartiers nord de Marseille souffrent d'une image négative qui freine le relogement de ces populations visées par un projet de renouvellement urbain. La réputation des quartiers nord entache l'identité de ses populations. Les stigmatisations à l'œuvre sur ces populations restreignent leur perception du relogement. De plus, elles entraînent une réticence des autres, qu'il s'agisse des populations hors QPV ou des acteurs du relogement. De ce fait, ils ne se projettent pas ailleurs que dans leur lieu d'habitation d'origine, ce qui n'est pas sans impact sur le relogement puisque les bailleurs ont pour mission de respecter les choix de relogement des habitants. L'accompagnement vers le relogement est alors un indispensable pour ouvrir le champ des possibilités aux ménages. Il est réalisé par les services du bailleur et les prestataires MOUS. Seulement l'accompagnement nécessite du temps et des ressources humaines et techniques, ce qui est nettement en manque sur le territoire Marseillais.

La Logirem, acteur à la manœuvre des relogements tente de conjuguer ses stratégies de relogements avec le territoire pour répondre malgré tout à l'objectif de trajectoire résidentielle positive. Elle tente de jongler entre contexte territorial et cadre réglementaire. Par la détention d'un patrimoine considérable sur le territoire, la réalité opérationnelle du relogement est complexe car les conventions ANRU sont nombreuses et s'empiètent à Marseille. De plus, la réglementation ANRU et les législations en matière de relogement sont strictes, ce qui limitent les marges de manœuvres pour reloger les ménages. Toutefois, l'ingéniosité de l'organisation social parvient à pallier les difficultés. Elle met en œuvre plusieurs politiques stratégiques sur l'habitat et sur sa pratique de relogement. L'anticipation des travaux des projets ANRU entre autres permet d'optimiser les logements pour qu'ils soient attractifs et diversifiés. Une démarche qui élargit la possibilité de relogements. De surcroit, elle fait appel à des MOUS externe et met en place un gel des attributions sur les bâtiments à démolir pour réduire les relogements. Elle met aussi en place des participations financières pour combler la différence de prix des logements et donc équilibrer les budgets des ménages.

Enfin, le phénomène de décentralisation en cours sur le territoire Marseillais avec le transfert de la compétence habitat de la ville à la métropole n'est pas sans influence sur la pratique du relogement. La métropole s'est vue attribuée la mise en application des politiques publiques en matière d'habitat sur le territoire, dont le pilotage du relogement. Le mille-feuille administratif qui a déclenché ce transfert de compétence sur une territoire métropolitain si singulier, a entraîné un déséquilibre dans la gouvernance des politiques. Il s'est rajouté à ça, des périodes de flottement avec le Covid-19, les drames de la rue d'Aubagne et les changements de tête à la municipalité... Elles ont toutes influencées à leur façon sur la mise en place d'une réelle ligne directrice en matière de logement social et de relogement. Cette gouvernance en demi-teinte induit une absence de structuration au niveau des stratégies intercommunales de relogements. Les acteurs à la manœuvre du logement social qu'il s'agissent de ceux concernés par la production de l'offre ou par le relogement dans les projets de renouvellement urbains sont bien sûr largement touchés et perdus dans leur pratique.

Finalement, le territoire Marseillais paraît comme un paramètre plus que décisif dans la mise en application de l'objectif de favoriser des trajectoires résidentielles positives. Il influe lourdement à cause de la tension présente sur le marché social, de l'image négative des populations issues des QPV et de la gouvernance balbutiante en matière de relogement par la métropole AMP. Les différents aspects du territoire impactent la capacité à reloger des bailleurs sociaux malgré un cadre de l'ANRU clairement défini qui suppose une réponse effective quant à cet objectif de trajectoires résidentielles positives. Les obstacles étudiés durant ce mémoire concernant le relogement sur Picon-Busserine sont à l'image du territoire Marseillais. Les difficultés rencontrées sur le PNRU sont susceptibles de pas s'améliorer tout de suite, ce qui se répercutera sur le bilan du NPNRU. C'est un véritable défi pour les acteurs qui travaillent au relogement de pouvoir répondre à cet objectif sur ce territoire.

BIBLIOGRAPHIE :

Ouvrages et articles de revues :

- CHARBONNEAU JOHANNE., 1998, « Trajectoires sociales et stratégies individuelles en contexte d'incertitude », in Y. Grafmeyer, F. Dansereau, *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PUL.
- GRAFMEYER, YVES., 1994, *Sociologie urbaine*, 128, Nathan, Paris.
- JAILLET-ROMAN, MARIE CHRISTINE. 2005, « La crise du logement : la fin d'un modèle ? », *Empan*, vol. n° 60, no. 4, pp. 74-81.
- LEVY JEAN-PIERRE., 1998, "Habitat et habitants : position et mobilité dans l'espace résidentiel", in Grafmeyer Y., Dansereau F., *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, PUL.
- LELEVRIER, CHRISTINE. NOYE, CHRISTOPHE., 2007, *L'observation des mobilités résidentielles liées aux démolitions dans le cadre de la rénovation en Ile-de-France*, rapport DREIF.
- LELEVRIER, CHRISTINE. NOYE, CHRISTOPHE., 2012, « La fin des grands ensembles », in DONZELOT, J. (dir.) *A quoi sert la rénovation urbaine*, PUF, Paris, p. 185-221.
- LELEVRIER, CHRISTINE. (dir), 2011, *Diversification de l'habitat et mixité sociale*, rapport PUCA.
- LELEVRIER CHRISTINE., 2010, "La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ?" *Espaces et Sociétés*, Vol. 140-141, n° 1-2, p. 59-74.
- LELEVRIER, CHRISTINE., 2008, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007*, PUCA/DIV/DREIF.
- LELEVRIER, CHRISTINE (dir.), 2007, *Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France*, PUCA/C.R.E.T.E.I.L.
- LELEVRIER CHRISTINE, 2014, « La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation », Fol S., Miot Y., Vignal C. (dir.), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Lille, Presses Universitaires du Septentrion, 119-138.
- PAQUOT, THIERRY, 2005, « Habitat, habitation, habiter. » *Ce que parler veut dire...*, *Informations sociales*, vol. 123, no. 3, pp. 48-54.

Études et rapports :

- AIX-MARSEILLE-PROVENCE METROPOLE, « *Métropole mode d'emploi. Présentation du cadre institutionnel à destination des acteurs locaux* », 2016
- AIX-MARSEILLE-PROVENCE METROPOLE, « *Étude A1 - Étude pour une stratégie habitat peuplement – attractivité résidentielle* », Sémaphores expertises, 2020
- AIX- MARSEILLE-PROVENCE METROPOLE, « *Nouveau programme de renouvellement urbain – La métropole poursuit son ambition pour les quartiers prioritaires de Marseille* », Dossier de presse, 2021
- AGAM, « *Habitat, Métropole pratique. Comprendre les nouvelles compétences d'Aix-Marseille-Provence* », 2016
- ANRU, « *Fiche projet -Projet de renouvellement-Picon-Busserine* », 2018
- ANRU, « *Rééquilibrer l'occupation du parc social dans le cadre des projets de renouvellement urbain par les attributions et le relogement* », Les carnets thématiques, 2021
- ANCT, « *Les effets du relogement sur la trajectoire résidentielle des habitants dans le cadre des opérations de rénovation urbaine* », ONPV, urbaine », 2020
- ANCT, « *Bien vivre dans les quartiers* », ONPV, 2019
- DRAC, « *Picon-Busserine* », Ensembles et résidences à Marseille 1955-1975, Notice monographiques, 2009
- PROFESSION BANLIEUE, « *Le relogement dans les NPNRU : Évolution des pratiques* », Les après-midi de Profession Banlieue, 2019
- PUCA, « *État des lieux sur les trajectoires résidentielles* », sous la direction de Jean-Yves Authier, 2010
- RIME - Picon-Busserine PNRU et NPNRU, La Logirem, 2022
- UNION SOCIAL POUR L'HABITAT D'ILE DE FRANCE, « *Construire les stratégies de relogement dans le NPNRU* », Repères méthodologiques francilien, les cahiers de l'AORIF #6, 2017.
- UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, « *Droit et fiscalité : Relogement et rénovation urbaine : Les aspects juridiques du relogement dans les opérations de démolition* », numéro 99 Bis actualisé, Les collections d'Actualités Habitat, 2021

- UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, « *Ville et renouvellement urbain : Relogement et rénovation urbaine* » numéro 99 actualisé, Les collections d'Actualités Habitat, 2021
- UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, « Relogement et renouvellement urbain », numéro 48, Repères, Politique de la ville et renouvellement urbain, 2018

Textes législatifs et réglementaires :

- ANRU, « Règlement général. De l'Agence Nationale de rénovation urbaine (ANRU) Relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain » 2021
- LOI n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement
- LOI n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière
- LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- LOI n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

Travaux universitaires :

- GUILHEM HUCHON. « *L'évolution des pratiques de relogement des bailleurs sociaux au sein d'une opération de rénovation urbaine : le cas de la Savine (15e arrondissement de Marseille)* ». Architecture, aménagement de l'espace. 2016.

Entretiens :

- Entretien de la responsable de division ingénierie de projets RU Métropole Aix-Marseille-Provence, le vendredi 20 mai 2022

- Entretien d'une consultante de Chorus, société d'ingénierie sociale et urbaine, le lundi 30 mai 2022.
- Entretien du responsable de la plateforme relogement, le mardi 31 mai 2022.
- Entretien avec une sociologue urbaniste de l'Adéus (Agence d'études urbaines et sociales) appartenant au groupe REFLEX, le jeudi 2 juin 2022.
- Entretien du chargé de relogement à la Logirem, le vendredi 3 juin.
- Entretien avec trois habitants relogés du quartier de Picon-Busserine, le mercredi 8 juin 2022.
- Entretien du responsable du pôle renouvellement urbain à la Logirem, le vendredi 10 juin 2022.

Webographie :

- Site internet de l'ANRU : <https://www.anru.fr/>
- Site internet du Gouvernement Français : <https://www.gouvernement.fr/>
- Site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://www.ampmetropole.fr/>
- Site internet de l'Union Social pour l'Habitat : <https://www.union-habitat.org/>
- Site internet de la ville de Marseille : <https://www.marseille.fr/>

TABLE DES FIGURES

Cartographies :

- *Carte 1 : Quartiers prioritaires de la ville visés par les programmes de l'ANRU sur le territoire Marseillais*
- *Carte 2 : Localisation des quartiers Picon-Busserine au sein du Grand St-Barthélémy*
- *Carte 3 : Projet d'aménagement de Picon-Busserine PNRU/NPNRU*
- *Carte 4 : Plan des opérations de démolitions sur Picon-Busserine*
- *Carte 5 : Implication de la Logirem sur les conventions ANRU (PNRU/NPNRU) des quartiers nord de Marseille, 2022*

Figures :

- *Figure 1 : Logo Habitat en Région*
- *Figure 2 : Logo Groupe Logirem*
- *Figure 3 : Illustration du projet d'aménagement de Picon-Busserine PNRU/NPNRU*
- *Figure 4 : Tableau des relogements à effectuer de Picon-Busserine*

Photographies :

- *Photographie 1 : Bidonvilles de Saint-Barthélemy, 1952*
- *Photographie 2 : Construction des bâtiments de la ZUP n°1, 1964*
- *Photographie 3 : Maquette du projet de la ZUP n°1*
- *Photographie 4 : Tour A de Picon de la ZUP n°1*
- *Photographie 5 : Démolitions de la tour Q*
- *Photographie 6 : Travaux d'aménagements de la L2*
- *Photographie 7 : Bâtiments visés par des opérations sur Picon avant aménagements*
- *Photographie 8 : Bâtiments visés par des opérations sur Busserine avant aménagements*

- *Photographie 9 : Vue de Picon -Busserine depuis la tour Q*

Schémas :

- *Schéma 1 : Phasage d'une opération de relogement*
- *Schéma 2 : Organisation d'une opération de relogement*
- *Schéma 3 : Structure de la stratégie de relogement*

ANNEXES :

Annexe 1 :

Exemple d'une grille d'Entretien : Responsable du pôle renouvellement urbain

Problématique :

Comment l'objectif affiché au sein des projets de rénovation urbaine, de « favoriser les trajectoires résidentielles positives » des populations relogées, illustré ici avec le quartier de Picon-Busserine, repose sur la conjugaison des stratégies de relogement, entre attentes des populations et cadre territorial ?

Thématique	Questions
Trajectoires résidentielles :	<ul style="list-style-type: none">- Comment entendez-vous la notion de trajectoires résidentielles positives des ménages ?
Territoires et relogements :	<ul style="list-style-type: none">- Est-ce que le territoire Marseillais comporte pour vous des spécificités en matière de relogement ?- Si oui lesquelles ?- Quelles sont les raisons de ces spécificités ?- Comment impactent-elles pour vous les mobilités résidentielles des ménages ?- Quels sont les liens entre territoire et relogement, et plus largement sur la volonté de favoriser des trajectoires résidentielles positives ?- Comment la tension du marché en matière d'offre locatif impacte-t-il pour vous les trajectoires ?
Stratégies des bailleurs :	<ul style="list-style-type: none">- Comment en tant que bailleur social adaptez-vous votre pratique vis-à-vis de la tension de ce territoire, le peu d'offre disponible ? Et donc favoriser de bonnes trajectoires ?- Comment le grand nombre de Projets de renouvellement urbain impacte la qualité du relogement ? de manière négative ?- Pensez-vous que le rendement, l'urgence de vider les bâtiments a un impact sur la qualité du relogement ?

<p>Image négative des populations des QPV :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Est-ce que l'image négative des populations issues des quartiers en difficultés dont les quartiers nord impacte-t-il leur relogement ?</i> - Y a-t-il plus de difficultés à reloger ces populations ? - Pensez-vous que l'accompagnement des ménages vers leur futur relogement n'est pas suffisant en termes de moyens humains, financier pour les ménages à mieux se projeter ?
<p><i>Compétence ville/ Métropole PNRU/NPNRU</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Est-ce que le passage de la compétence relogement de la ville à la métropole a permis de réaliser des relogements plus qualitatifs en termes de trajectoire ? - Pourquoi n'a-t-elle pas aidé à améliorer la qualité du relogement ? Trop grande échelle ? Joue-t-elle un rôle négatif sur le relogement ? - Est-ce que vous pensez qu'il y a une différence de qualité dans le relogement depuis le NPNRU par rapport au PNRU ?
<p><i>Picon-Busserine</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sur les quartiers de Picon-Busserine, avez-vous ressenti plus de difficultés que sur d'autres PRU à effectuer des relogements qualitatifs ? - Ou cela reste dans une dynamique commune du territoire marseillais ?

Annexe 3 :

Exemple de synoptique du bâtiment J (représentation de l'occupation des logements dans les bâtiments)

		20/10/2019 - BESOINS DES MENAGES RESTANT - BÂTIMENT J - BUSSERINE II -									
		91	92	101	102	109	110	112	121	122	
		T3	T3	T3	T3	T3	T3	T3	T3	T3	
4	<p>Monsieur mabappé soulait T3 1er étage Bat J côté gare, 13013 ou 13ème type 2 - résidence Rives d'Alauch ou Natourlys ou Val Plan (13H) 08/04 : soulait T2 Natourlys ou T3 Chlorophylles (Enlla)</p>	RELOGE	<p>Monsieur Pavard EN ATTENTE</p>	VACANT	VACANT	RELOGE	VACANT	VACANT	VACANT	<p>Monsieur JULI EN ATTENTE</p>	
3	<p>RELOGE</p>	<p>Monsieur kimpembe veulent être relogés dans du neuf (BURELYMINUM 2ème étage Envisage aussi relogement définitif sur Villa Nani, Soiras ou bat neu Picom. + déco du fils à proximité des parents T1/2 Positionnement T15 - 0164US.0216187 dossier en cours de montage Séparation du couple 2 relogements à faire !</p>	<p>Madame Popaha soulait l'idée : Terrasses du Frouil ou vers la Jolette va repérer les immeubles</p>	<p>LOGEMENT VACANT + T4 pour séparé pour Mme AHAMADJ soulait être dans le même secteur situation admin débloquée</p>	VACANT	VACANT	<p>Monsieur Zidane soulait T3 Seine, 6ème / 8ème vers Collège Montcaill - accepte 2ème arrond. Positionnement REUS de travail Cdt. 15170719 44 décs de la file d'attente Bâtiments de la file d'attente Métro de la file d'attente Métro de la file d'attente Métro de la file d'attente</p>	VACANT	VACANT	VACANT	VACANT
2	<p>Monsieur Kanté soulait 1er au 2e étage Att M sous dalle</p>	<p>Monsieur Lotis soulait 1er au 2e étage ext 1er/5e/6e logem regard disponibilité neuf Aqua Viva => livraison Sept/Oct pas plus d'info mais ça sera du PAL</p>	VACANT	<p>GUILAUME nse NELSON Maimouna soulait Maitre, Cœur d'Ivoire bâtiment face à l'autoroute, accepte Bat B, D ou F mais seulement 2ème étage</p>	DEPART SPOUFRANNE	RELOGE	RELOGE	RELOGE	<p>ADELIES (association) médiateur</p>	116	
1	<p>Monsieur Deschamps soulait T3 hors site / hors 15e Problème admin - envisage une colocation avec son frère (Khaled MAELER) famille à reconstruire</p>	<p>Monsieur Yvarne EN ATTENTE</p>	<p>Monsieur Barthez soulait log ind Echaque-Rou, St André, St Henri, Chateau gombert, Plan de Gigue, BOV C Lagalle 13 mai => Me n'est pas présente au rdv</p>	RELOGE	VACANT	RELOGE	RELOGE	RELOGE	VACANT	114	
0	<p>Monsieur gretmann T2 avec ex-trieur obligatoire 13012, Aubagne, Gémenos, Alauch</p>	VACANT	VACANT	VACANT	RELOGE	<p>Monsieur Danbelle sur occupation soulait T4/T5 Agg Capitole - Les Miroirs HNP East Park PA LOG++++ avec Molestesurs et Ducs de fils Visite T4 ARGO : en attente réponse Mme préférerait ttd même un T5 vu par Céline Let'Ch le 20/05 => courriers à faire</p>	VACANT	VACANT	<p>Monsieur Hernandez soulait T3 Reu de jardin obligatoire : Résidences-Capitole-Capitole-Ventil-Jardins-d'Aubagne-Résidences-Ventil-Jardins-d'Aubagne-Cos St-Inbert (Gobris), Cos Inbert, Veyrier (Trens), Bastide du Troi (Mergans), Bleu 180 (13016) + déco du fils T2, Espigoulier (Aubagne)</p>	VACANT	114