

NOUVEAU DROUOT (2/2)

# Relogés et heureux

Parmi les quelque 250 ménages du Nouveau Drouot à reloger, 64 % ont changé d'adresse au cours de l'année 2019, un an après l'annonce de la démolition du quartier. C'est le cas de la famille de Claude Ibiene et de Marie-Claire France, qui résident désormais dans la nouvelle Cité Wagner.

La famille Ibiene fait partie des « anciens » du Nouveau Drouot qui ne regrettent pas d'avoir changé de quartier. Claude Ibiene est originaire de la République démocratique du Congo. « J'ai quitté mon pays à l'âge de 17 ans, je suis venu ici pour trouver la paix », explique cet homme, réfugié politique et Mulhousien depuis 2002.

Après avoir vécu cinq ans au foyer Espace Provence, il a obtenu un logement au Nouveau Drouot en 2007. Il est père de trois enfants, une grande fille de 19 ans, Perside, actuellement en formation et deux plus jeunes, Princillia, 9 ans, et Jonathan, 11 ans. La petite famille habitait un F4 au rez-de-chaussée, rue de l'III. « Il y avait beaucoup de gens, beaucoup de mouvements, de l'agressivité... »

## L'idéal à Nordfeld

Dans l'idéal, la famille Ibiene aurait aimé habiter dans le quartier Nordfeld. « Les enfants sont à l'école là-bas, en cursus bilingue. Après la maternelle au Drouot, je voulais une école où ils peuvent apprendre calmement. »

M2A Habitat a proposé au couple de s'installer dans la nouvelle Cité Wagner, un duplex de 93 m<sup>2</sup>, F4 dont trois petites chambres de 11 m<sup>2</sup>, deux petits balcons.

« J'étais très content. Là, nous



La famille Ibiene qui habitait au Nouveau Drouot est relogée dans un duplex de M2A Habitat de la nouvelle Cité Wagner. Photos L'Alsace/Darek SZUSTER

sommes dans une maison, c'est très calme... » Toute la famille apprécie la disposition. Les enfants n'ont eu aucune difficulté à s'acclimater. Ils continuent à se rendre à l'école Nordfeld en tram. Ils vont aussi plus facilement jouer dehors, à proximité. Jonathan a déjà repéré la petite épicerie Chez Ramazan où les bons ne coûtent que 5 centimes...

## Plus cher

Seule ombre au tableau, le montant du loyer, plus élevé que dans le parc HLM ancien. « Là, on paye 700 € et, depuis janvier, on a perdu 140 € d'APL. » Les revenus du couple sont modestes, la part du logement, avec les frais énergétiques en plus (environ 80 €/mois), pèse lourd dans le budget. Pour leur T4

de 57 m<sup>2</sup> rue de l'III, le montant du loyer était de 490 € mais avec les APL, ils ne déboursaient que 350 €. Séverine Naveos, responsable de la cellule de relogement du Nouveau Drouot, prend note et va voir avec l'assistante sociale ce qui peut être fait.

## « J'en avais marre ! »

À deux pas des petites maisons Wagner, visite à une autre « ancienne » du Nouveau Drouot. Dès avril 2019, Marie-Claire France, 76 ans, posait ses cartons dans son nouvel appartement situé au premier étage d'un petit collectif du même ensemble architectural Ott & Collin.

« J'ai habité au 23, rue de la Navigation à partir de 1980 et des poussières, jusqu'à 2019. Quand je suis arrivée, c'était tip top ! Et mon appartement était impeccable. Grand, pas cher... Plus grand qu'ici. Mais le quartier, ces dix dernières années, c'est devenu une catastrophe ! »

Bon pied, bon œil, Marie-Claire ne fait pas son âge et elle a aussi son franc-parler. « À chaque fois qu'un locataire partait, on m'a mis à la place un « cas soc ». ... À la fin, j'en avais marre ! »

Face aux dégradations de l'immeuble, Marie-Claire a même fait une grève de loyer « en laissant tout à la banque », précise-t-elle. Elle en a fait voir au directeur de Mulhouse Habitat, Éric Peter, qu'elle « aime

bien quand même ». D'ailleurs, les visites des personnes de M2A Habitat chez Marie-Claire s'achèvent toujours par une remise de gâteau. Impossible de refuser !

Marie-Claire France a fait plusieurs métiers, dont gérante d'un café (le Saint-Valentin rue d'Illzach), vendeuse de casseroles, préparatrice de commandes en Allemagne. « Je me débrouille en allemand, je parle alsacien », confie cette native de Sierentz qui n'a pas l'once d'un accent local. À l'âge de 8 ans, elle est partie à Troyes et n'a retrouvé sa chère Alsace « qu'après [mon] divorce ».

Elle regrette l'espace d'avant (elle a troqué un T3 de 55 m<sup>2</sup> contre un T2 de 47 m<sup>2</sup> pour un loyer de 300 € environ, 100 de plus qu'au Nouveau Drouot), ses « 23 placards dans la cuisine », mais apprécie son grand balcon et la tranquillité de son nouvel environnement.

## « Le bonjour à M. Peter ! »

Elle a encore de nombreux projets pour améliorer son intérieur, a déjà repeint les murs, veut poser un nouveau revêtement dans la cuisine et sur la terrasse. Elle attend les beaux jours pour inaugurer son barbecue tout neuf... Et cherche des partenaires pour jouer à la belote. Et « ne manquez pas de saluer M. Peter ! », dit-elle à Séverine Naveos, avant de lui refile deux grands biscuits à partager à l'Office...

Frédérique MEICHLER

# « Jusqu'à sept propositions » par locataire

Éric Peter, directeur de M2A Habitat, et Antonella Was, directrice de la proximité, font le point sur le travail de la cellule de relogement des locataires du Nouveau Drouot. Il reste une quarantaine de familles sur le site.

## Disséminés dans la ville et l'agglomération

Au lendemain de l'annonce officielle de la démolition des immeubles du Nouveau Drouot le 15 octobre 2018, M2A Habitat ouvrait une cellule de relogement. « Début 2019, il n'y avait que 252 familles présentes sur site, indique Éric Peter. Comme c'était un quartier éligible à l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine), on avait levé le pied. Sur ce site, on peinait de toute façon à attribuer, le quartier n'était pas très demandé ; les logements sont petits, les T4 font 70 m<sup>2</sup>. »

## 84 % des familles relogées en mars 2021

Le directeur de M2A Habitat insiste sur « le travail extraordinaire » fait par la cellule de relogement. « La loi nous impose de faire trois propositions aux locataires, on en a fait pour certains bien plus, jusqu'à sept, en travaillant en inter-bailleurs, avec Habitats de Haute-Alsace, la Somco, Domial, Neolia, ICF... La cellule a rencontré toutes les familles pour connaître leurs souhaits et faire une proposition compatible avec leurs ressources. Les habitants du Nouveau Drouot sont prioritaires. » Entre le démarrage de la cellule de relogement fin 2018 et jusqu'à mars 2021, 84 % des familles ont été relogées, la moitié dans le parc M2A, les autres ailleurs. Une majorité de locataires avait envie de partir et a profité de cette opportunité. À la fin de 2019, 64 % des habitants avaient déjà quitté les lieux. Ce taux atteignait 81 % fin 2020.

« Géographiquement, les gens sont partis un peu partout, indique Antonella Was, 40 familles au Vieux Drouot et quai des Bateliers, 40 à Wolf/Wagner/Waldner, 27 à Bourtzwiller, trois aux Coteaux, 15 dans le péricentre (Porte du Mi-roi, Brustlein, Cité-Briand), une trentaine dans des communes extérieures (Altkirch, Rixheim, Illzach, Sausheim, Pfstatt...). Souvent, des parents qui veulent se rapprocher des enfants. » En revanche, les propositions de M2A Habitat dans le Bassin potassique (Pulversheim, Bollwiller, Staffelfelden) n'ont pas trouvé preneur. « C'est trop loin pour les gens qui n'ont pas tous de voiture. » Il y a eu une dizaine de départs spontanés dans le parc privé.

M2A espère trouver une solution dans les tout prochains mois pour les derniers locataires. « Nous sommes conscients qu'il faut du temps pour se faire à l'idée de partir, souligne Antonella Was. Il y a une période de rejet, puis celle de l'acceptation, un travail de deuil à faire. Quand les gens ont fait ce chemin, on trouve toujours une solution. Nous rendons visite à tous les locataires relogés, dans les deux mois. Et généralement, après un temps d'acclimatation, ça se passe bien. »

Légalement, après trois refus de relogement, M2A peut résilier le bail, l'occupant est déchu de sa qualité de locataire, il y a un préavis de six mois pour quitter les lieux. « Pendant cette période, on continue à faire des propositions », précise Éric Peter. Huit foyers sont concernés, les résiliations les plus anciennes datent de cinq mois. « Si au terme de ce délai, les gens sont toujours là, on est dans l'impasse. Mais une porte peut s'ouvrir. »

F.M.



Marie-Claire France a très vite pris possession des lieux et repeint tous les murs. Photo L'Alsace



Il reste encore une quarantaine de familles sur le site, disséminées dans différents immeubles. Photo L'Alsace

# Un nouveau quartier sans logement social

À quoi ressemblera le « nouveau » Nouveau Drouot ? La Ville, qui récupère le terrain d'une emprise de plus de 3 hectares, veut en faire un quartier résidentiel attractif, à l'entrée de Mulhouse et à deux pas du Nouveau Bassin.

## Cibler les classes moyennes

Quid de l'après ? « Une chose est claire, indique Alain Couchot, adjoint chargé de l'urbanisme, il n'y aura pas de logement social dans les nouvelles constructions. »

Contrairement aux grosses opérations des « 420 » à Bourtzwiller et du quartier Wagner, il ne peut pas y avoir, donc, « d'opération-tiroir », avec des familles très attachées au quartier qui habitent temporairement ailleurs et reviennent dans les constructions neuves.

« C'est une obligation du 2<sup>e</sup> Nouveau programme de l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) lancé en 2014, précise l'adjoint, zéro logement social dans le périmètre des QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) si on veut obtenir une réelle diversification de la population. Ce qu'on souhaite sur ce territoire-là, c'est attirer des familles avec enfants qui voudraient s'installer à Mulhouse, avec des niveaux de loyers plus élevés, ou en accession à la propriété. Sur la typologie des logements à construire, on travaille avec l'Anru pour définir un cahier des charges à soumettre aux promoteurs. Le projet d'aménagement sera lancé au cours de cette année 2021. »

## Baisser la part du logement social à Mulhouse

Tout en confirmant qu'actuellement, « 70 % de la popula-

tion mulhousienne est éligible à un logement social », l'adjoint souligne : « Il y a une forte volonté de baisser la part du logement social à Mulhouse, qui est à 34 %. » Le pari de cette opération de renouvellement urbain est d'attirer des classes moyennes dans un quartier qui ne manque pas d'atouts, grâce à son environnement et sa proximité avec le Nouveau Bassin et le centre-ville, d'apporter plus de mixité sociale à l'école et globalement dans la cité.

## L'eau et la verdure

Jean Ertzscheid, qui a été pendant une dizaine d'années responsable du patrimoine à Mulhouse Habitat et actuellement, chargé du Renouvellement urbain à la Ville de Mulhouse, livre quelques éléments. « L'objectif est de rendre ce quartier attractif et concurrentiel et de redessiner cette en-



Le Nouveau Drouot ne manque pas d'atouts, comme l'eau et la verdure. En 2019-2020, le photographe mulhousien Marc Guénard a mené une résidence dans le quartier, à la demande de la Ville. Photo Marc Guénard

trée de ville. On va apaiser et redimensionner, en valorisant tous les éléments naturels. On fera les Berges de l'III, on apaisera la circulation, notamment rue de l'III, on va créer un bras d'eau entre le Quatelbach

et le canal de jonction... »

Outre la place importante accordée à la verdure et à l'eau, le nouveau quartier abritera des petits collectifs (10 logements maximum) et « de l'individuel regroupé ». Jean Ertzscheid y

verrait bien des petites maisons avec jardins privatifs dans l'esprit du nouveau quartier Wagner dessiné par l'atelier Ott & Collin, à la différence qu'il s'agira de logements en accession à la propriété.

## Propriété « accessible »

« Ce sera avec PSLA (prêt social de location-accession). Un mode d'accession à la propriété très social, avec une TVA réduite à 5,5 %, 15 ans d'exonération de la taxe foncière et une acquisition en deux temps : l'occupant paye pendant une période une part locative (jusqu'à 18 mois) et ensuite une part acquisitive. » Un peu dans l'esprit de la Cité ouvrière historique de Mulhouse, donc. Tout l'enjeu pour réussir est « de réaliser des constructions de qualité, du beau, utile et fonctionnel, à un coût inférieur à 2000 € le mètre carré. »

F.M.