



FICHE DE PRESSE

27 mai 2010

Centre d'accueil des Français d'Indochine de Sainte-Livrade : pose de la 1^{ère} pierre dans le cadre de l'opération de requalification

Le Préfet, Bernard Schmeltz sera représenté par François Lalanne, Secrétaire Général, demain vendredi 28 mai à 15h au Centre d'accueil des Français d'Indochine (CAFI) de Sainte-Livrade. Il participera à la pose de la première pierre dans le cadre du programme de réhabilitation du CAFI. Cette opération de requalification vise notamment la reconstruction de 120 logements. Les fondamentaux de ce projet sont multiples :

- résorber un habitat indigne ;
- reconstituer une offre sociale adaptée aux capacités des ayant droits et tenant compte des évolutions socio-démographiques prévisibles ;
- créer des îlots desservis par un réseau viaire hiérarchisé et une voirie « accrochant » le CAFI au centre ville ;
- conserver des caractéristiques symboliques du site et créer un lieu de mémoire ;
- reconstituer des locaux commerciaux ;
- requalifier les espaces publics en lien avec le patrimoine social mitoyen ;
- résidentialiser le programme locatif social mitoyen.

Le projet, lancé en janvier 2008, devrait être achevé en janvier 2013.

L'Etat (ANRU) apporte un soutien financier conséquent à cette opération, sa contribution s'élevant à près de 6,5 millions d'euros.

Ci-joint deux documents :

- le dossier de phasage de l'opération
- la charte de relogement signée le 21 mai dernier.

CONTACTS PRESSE

Marie-Claude BOUSQUIER
☎ 05 53 77 61 82 ou 06 73 56 75 50
marie-claude.bousquier@lot-et-garonne.gouv.fr

Joëlle MEURISSE
☎ 05 53 77 61 83
joelle.meurisse@lot-et-garonne.gouv.fr



COMMUNE DE SAINTE LIVRADE SUR LOT
Centre d'Accueil des Français d'Indochine (CAFI)

Comité de pilotage – vendredi 21 mai 2010

Logiques de phasage et de recomposition foncière



PLAN D'ENSEMBLE

Logiques de phasage et de recomposition foncière

Phase 1 → Développement d'une offre locative sociale à destination prioritaire des « ayants droits », et traitement des logements les plus insalubres

- . Relocalisation des deux commerces (2009)
- . Poursuite des travaux d'infrastructures (réseaux secs)

. Réalisation sur les îlots 1, 3 et 5 de 32 logements locatifs au total (8 T2, 24 T3) (opérateur CILIOPEE HABITAT) à destination des ménages hébergés actuellement sur les barres v,w,x /j,k,l / y,z

Solde logts : + 32

. Résidentialisation de la Cité du Moulin du Lot (requalification des espaces collectifs extérieurs, voirie, stationnement,...)

. Etudes du lieu de mémoire (finalisation programme, études de conception)

- Équipements culturels (chapelle, pagode)
- Commerces



PLAN D'ENSEMBLE

Logiques de phasage et de recomposition foncière

Phase 1 (suite) → Développement d'une offre locative sociale à destination prioritaire des « ayants droits », et traitement des logements les plus insalubres

- . commerces en activité (2ème semestre 2009)
- . Infrastructures (tranche ferme)

. Après relogement d'environ 32 permanents sur les îlots 1,3 et 5,

... **démolition des barres v,w,x et j,k,l** (+ barres z pour création du bassin pluvial et y pour implantation éventuelle de bungalows – relogement temporaire)

Solde logts : + 0 à +2 suivant hypothèses de relogement

- Équipements culturels (chapelle, pagode)
- Commerces



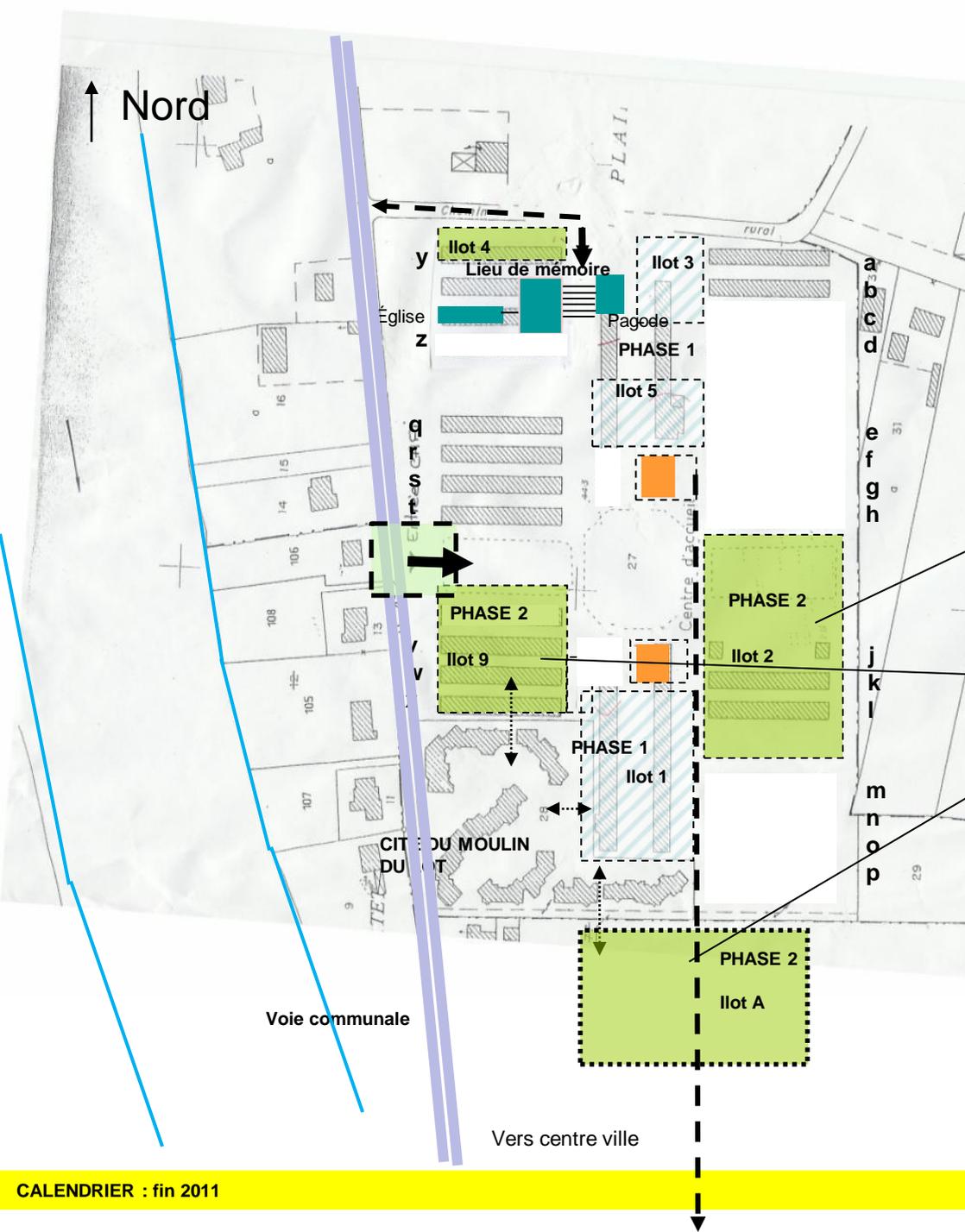
PLAN D'ENSEMBLE

Logiques de phasage et de recomposition foncière

Phase 2 → Amorce progressive de l'intégration du CAFI dans le Territoire de la Commune de Ste Livrade et désenclavement du Camp (liaison)

- . Réalisation du lieu de mémoire, réhabilitation des lieux culturels
- . Hypothèse de 14 logements locatifs 3T2, 9T3, 2T4 (opérateur HABITALYS) à destination prioritaire des 15 ménages permanents hébergés sur les barres m,n,o,p
- . Développement d'une offre locative complémentaire d'environ 30 logements (opérateur CLAIRSIENNE) avec plusieurs solutions pouvant être combinées :
 - sur l'îlot 9, hyp : 16 logements locatifs
- . **Hors périmètre** : 2 sites identifiés
 - Solution 1 : aux franges du CAFI (négociations foncières à mener – p.m. : foncier hors contrainte inondabilité hyp : 20 logements locatifs + lots libres
 - Solution 2 : hypothèse centre ville (immeuble Audevard)
- Solde logts : + 52 (+ lots libres)**
- . Développement sur l'îlot 4 d'une offre en accession sociale (opérateur CILIOPEE HABITAT ou CLAIRSIENNE) - opération de 4 logements, pour des ménages du camp + ménages ext.

■ Équipements culturels (chapelle, pagode)
■ Commerces



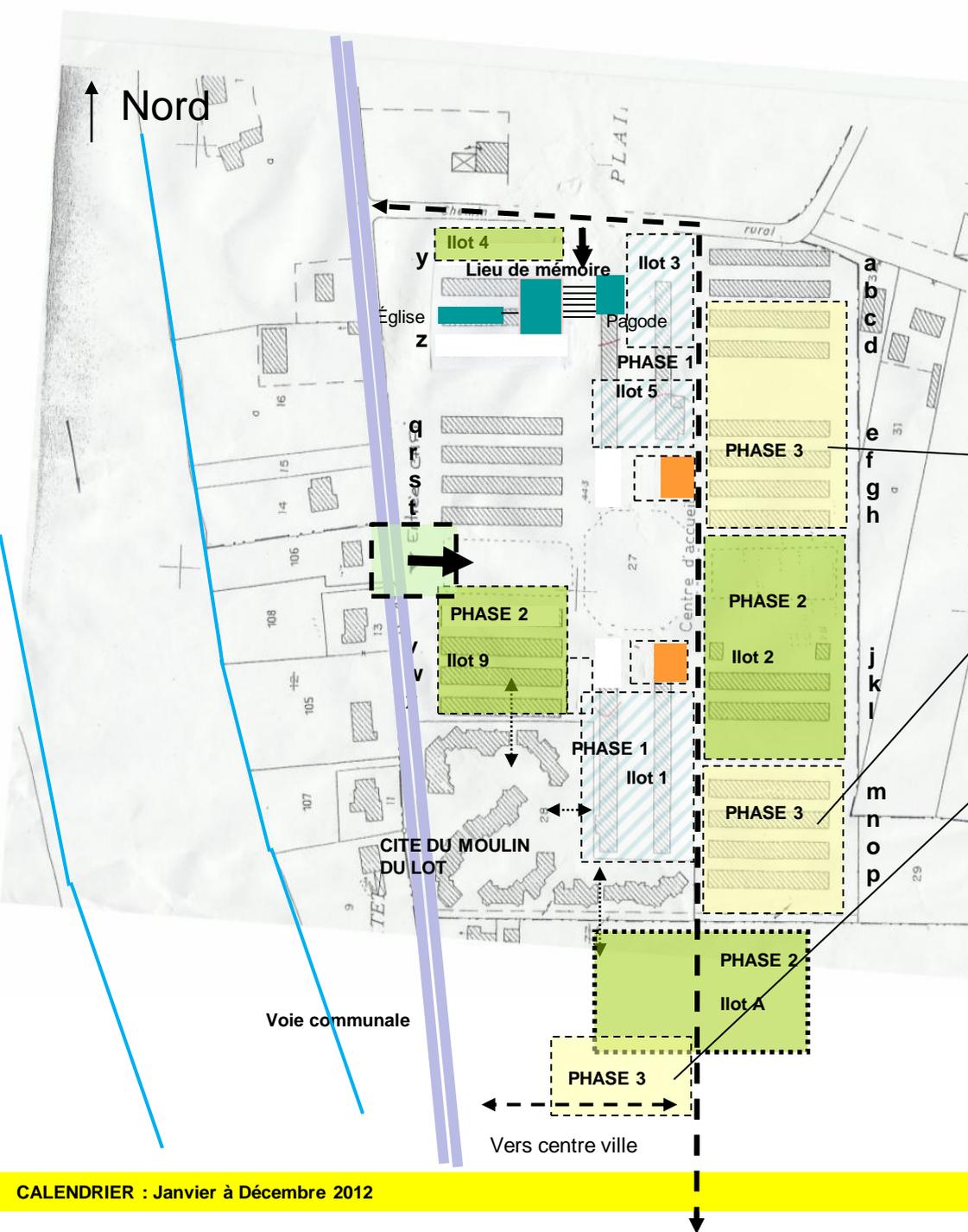
PLAN D'ENSEMBLE

Logiques de phasage et de recomposition foncière

Phase 2 (suite) → Amorce progressive de l'intégration du CAFI dans le Territoire de la Commune de Ste Livrade et désenclavement du Camp (liaison)

- . Réalisation du lieu de mémoire, réhabilitation des lieux culturels
- . Après relogement d'environ 15 ménages permanents issus des barres m,n,o,p sur l'îlot 2,
- ... **démolition des barres m,n,o,p**
- . puis relogement des ménages des barres c,d,e,f,g,h (40 permanents)
- vers l'opération « extérieur périmètre » = **îlot A ou îlot centre ville** (opérateur CLAIRSIENNE) hyp : 20 logements locatifs + lots libres
- et l'**îlot 9** (hyp. de 16 logements locatifs)
- ou les logements en accession sociale (îlot 4)**
- Solde logts : 0 selon les hypothèses de relogement (départs du camp, clients à l'accession ou aux lots libres)
- puis **démolition barres c,d,e,f,g,h**

■ Équipements culturels (chapelle, pagode)
■ Commerces



PLAN D'ENSEMBLE

Logiques de phasage et de recomposition foncière

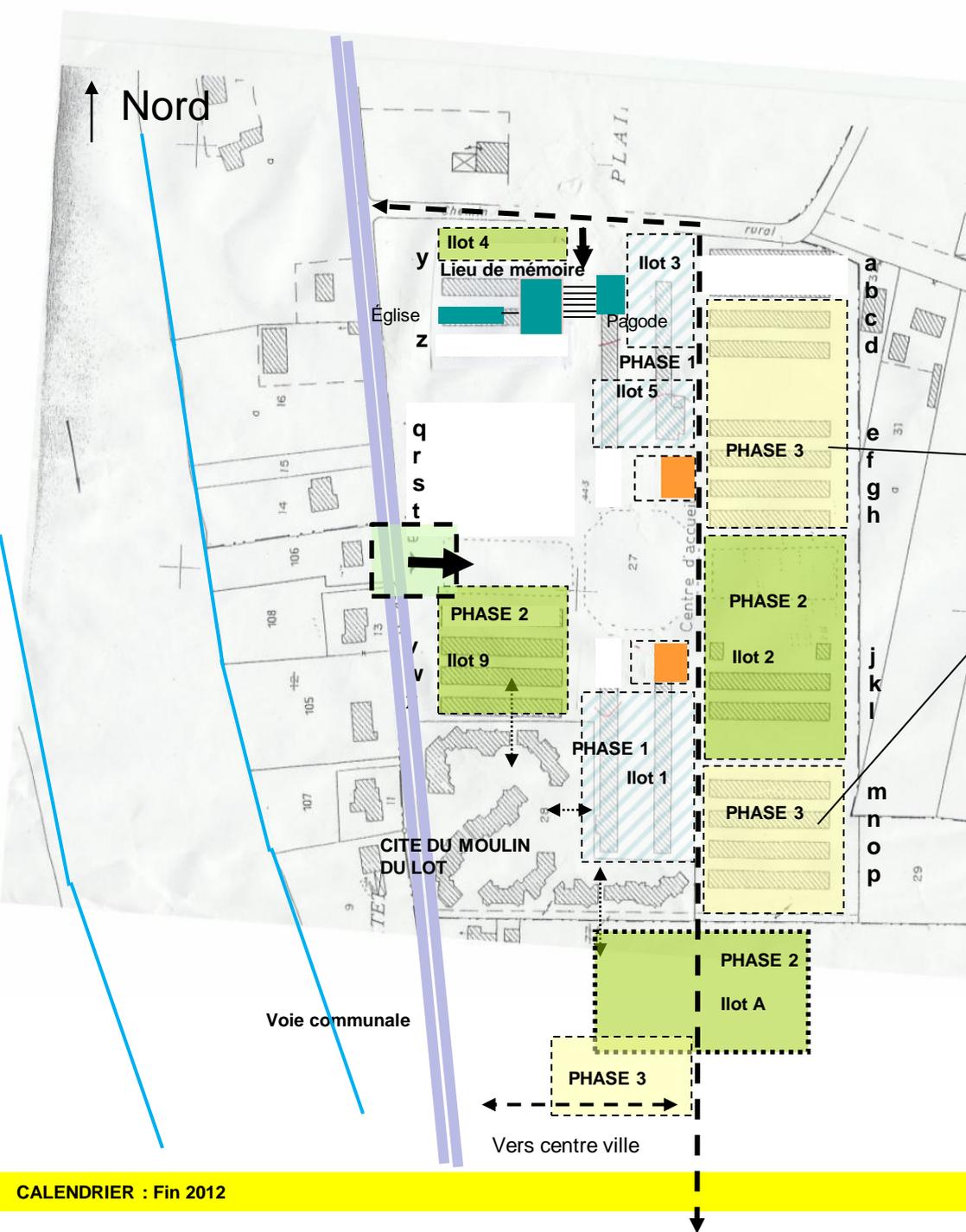
Phase 3 → Poursuite de la requalification du camp avec développement d'une offre diversifiée d'habitat locatif

Variété des typologies et tailles de logements (T2,T3,T4,...)

. Réalisation sur l'îlot 2 de 30 logements locatifs (5 T2,20 T3,5 T4) (HABITALYS)

Solde logts : + 30

. Réalisation sur l'îlot A (ou autre) d'une capacité locative complémentaire (CLAIRSIENNE) - si besoin, en fonction des hypothèses de relogement



PLAN D'ENSEMBLE

Logiques de phasage et de reconstitution foncière

Phase 3 (suite) → Poursuite de la requalification du camp avec développement d'une offre diversifiée d'habitat locatif

Variété des typologies et tailles de logements (T2,T3,T4,...)

... Après relogement d'environ 22 ménages permanents issus des barres q,r,s,t sur l'îlot 2 (phase 3),

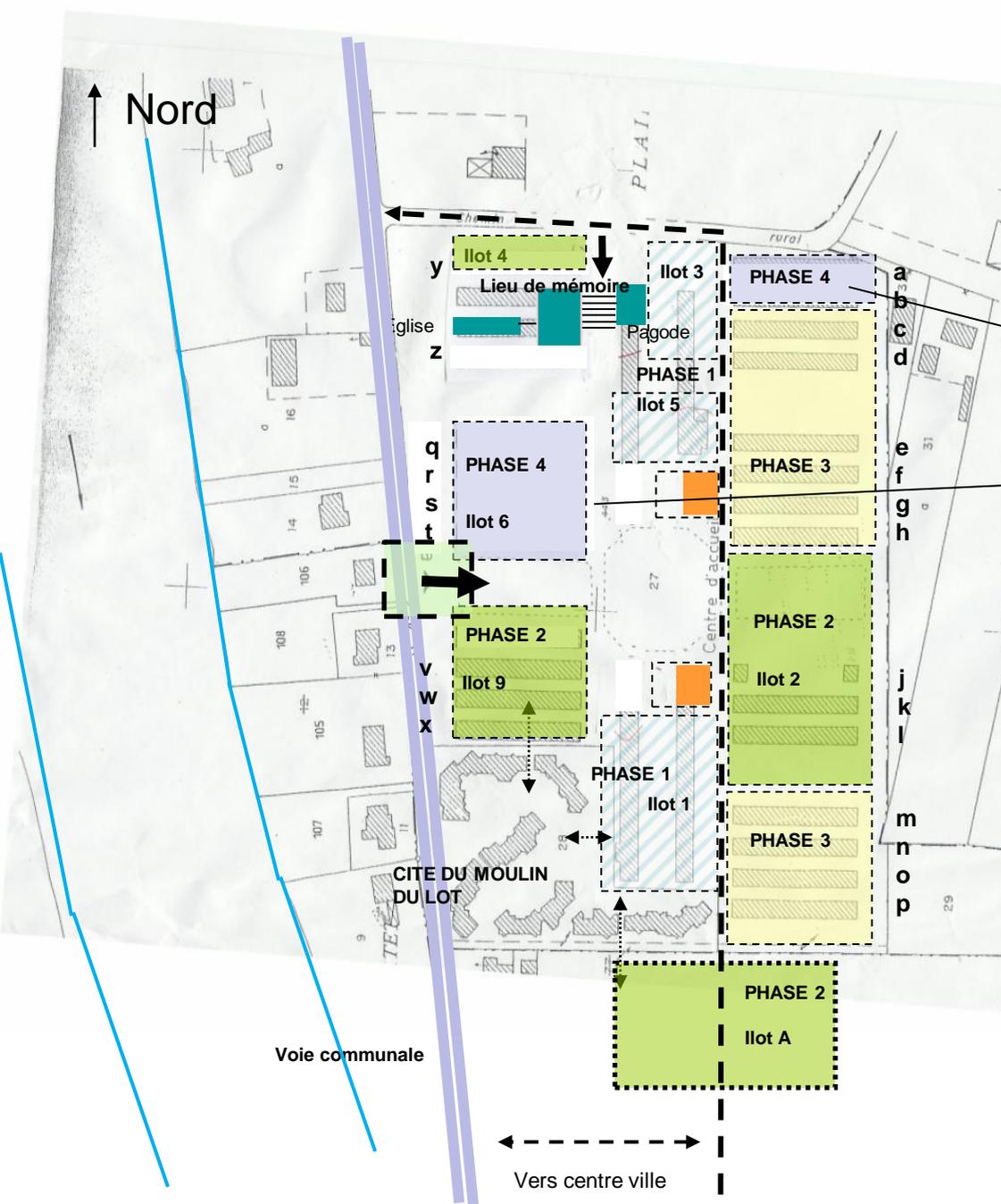
... **démolition des barres q,r,s,t**

Solde logts : +8 à 10 selon hypothèses de relogement

relogement d'environ 11 ménages permanents issus des barres a,b

... **démolition des barres a,b**

Solde logts : +0



PLAN D'ENSEMBLE

Logiques de phasage et de recomposition foncière

Phase 4 → Développement d'une offre diversifiée d'habitat (accession sociale, lots libres)

. Création de lots libres (5)

. Développement sur l'îlot 6 d'une offre en accession sociale complémentaire (opérateur CLAIRSIENNE ou CILIOPEE) - opération de 8 logements

Équipements culturels (chapelle, pagode)

Commerces



Charte de Relogement

Cité d'Accueil des Français d'Indochine

Opération de démolition - reconstruction

Avec le soutien de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), la Ville de Sainte-Livrade-sur-Lot a engagé une opération de démolition-reconstruction des logements dont elle est propriétaire à la Cité d'Accueil des Français d'Indochine (CAFI).

Dans le cadre de la convention, du 11 janvier 2008, l'ANRU participe au financement des logements construits afin d'assurer le relogement des habitants permanents du CAFI dans des conditions financières compatibles avec leurs ressources.

Pour mener à bien cette opération, le PACT Habitat et Développement 47 a été retenu afin d'assurer la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) portant sur l'accompagnement social des ménages, financée intégralement par l'ANRU. Ses missions sont les suivantes :

- Information des habitants sur l'évolution du projet, la réalisation des travaux, et tous les questionnements qu'il suscite ; permettre la prise en compte des aspirations des habitants ;
- Aide aux démarches administratives avant et après relogement, organisation du changement de logement ;
- Aide à la bonne appropriation du logement ;
- Médiation et organisation de la fin de mesure, mise en place des relais nécessaires.

Des principes opérationnels ont été énoncés par l'équipe MOUS et validés par la Maîtrise d'Ouvrage à l'occasion d'une présentation le 6 octobre 2006 en Mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot. Le 26 septembre 2006, une liste définitive des ménages à reloger et des occupants occasionnels a été dressée en coopération entre la MOUS et les services municipaux afin de servir de base au travail de la MOUS.

Le principe de l'opération de relogement consiste à libérer lors d'une phase « n » 100% des logements inclus dans un périmètre donné. Les ménages libérant les logements sont relogés à titre définitif dans des logements produits lors de la phase n-1. Les logements qu'ils libèrent sont démolis et sur leur emplacement sont produits les logements de la phase n+1.

Le cadre opérationnel imparti au PACT HD 47 depuis le début de l'opération, en cohérence avec les études pré opérationnelles, repose sur le relogement de 100% des ménages de la phase « n » en cours, le démarrage par un secteur incluant les logements dont la situation technique est la plus critique, et sur 100% des relogements effectués **dans le périmètre de l'opération du CAFI**, sauf volonté du ménage de se loger ailleurs dans l'existant. Cette hypothèse a été constamment présentée aux ménages depuis lors par la MOUS et l'ensemble du partenariat.

La présente charte est rédigée dans le respect de la convention initiale ANRU en date du 11 janvier 2008 (article 9) et de ses avenants.

Article 1

La liste de référence des ménages occupants à titre permanent des logements et éligibles à une proposition de relogement de la part de la Mairie ainsi qu'à un accompagnement par la MOUS et servant de base à la présente charte est la liste dressée conjointement le 26 septembre 2006 par le PACT HD 47 et la Mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot.

Article 2

- a) Il appartient à tout ménage qui déclarerait occuper à titre permanent un logement et ne figurant pas dans la liste visée à l'article 1 a) d'apporter des preuves incontestables à l'appui de sa déclaration. Dans ce cas, l'équipe MOUS est chargée de recueillir et d'ordonner les éléments qui lui seront transmis, pour présentation à une commission composée des représentants des signataires de la présente charte, qui sera réunie dans les trois mois suivant la réception des pièces par la MOUS. Pour le cas où cette commission déclarerait recevables les éléments apportés par le ménage, il sera fait une proposition de relogement dans les conditions prévues à l'article 3 de la présente charte. Dans le cas contraire, il ne sera simplement pas fait de proposition.
- b) Il reviendra aux déclarants de juger quels éléments probants ils ont en leur possession, ce qui ne présente aucune difficulté pour une personne occupant réellement le CAFI.
- c) Seuls les personnes prétendant directement à un relogement au titre de leur occupation permanente sont admis à remettre des pièces à la MOUS et à voir leur dossier examiné en commission. A cette fin, les pièces seront recueillies uniquement à l'occasion des permanences sur site de la part de la personne même prétendant à un relogement.

Article 3 - occupants permanents du CAFI au titre de résidence principale

- a) Les ménages classés occupants permanents au titre de résidence principale selon l'article 1 a) de la présente charte sont éligibles à une proposition de relogement.
- b) En amont des relogements, la Mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot et la MOUS indiqueront aux organismes HLM, les noms des candidats pressentis pour chaque logement mis en location. Chaque candidature sera présentée, conformément à la réglementation HLM, à la commission d'attribution des logements. Sous réserve de la décision de la commission, les propositions de relogement émaneront de la Mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot en sa qualité de propriétaire des logements actuels.
- c) Les signataires de la présente charte conviennent qu'au regard de la nature particulière de l'opération, qui repose sur la production, sur le périmètre de l'opération, de logements adaptés dédiés aux relogés du CAFI, une seule proposition sera faite à chaque ménage.
- d) Les signataires de la présente charte conviennent qu'en raison de la situation exceptionnelle enregistrée au CAFI et de la dégradation importante des immeubles actuels, il n'est pas possible de proposer pour le relogement des logements strictement équivalents aux logements actuels, et notamment sans loyer, sans charge, et laissant à désirer sur le plan technique et de la sécurité. Les logements proposés seront donc des logements sociaux faisant l'objet d'une convention entre l'Etat et le bailleur.
- e) Par dérogation aux conventions susvisées, les signataires de la présente Charte de Relogement admettent éligibles aux logements conventionnés produits sur l'emprise du CAFI tout ménage occupant permanent au sens de l'article 1a) de la présente charte.
- f) Les propositions de relogement interviendront dans le calendrier strict de déroulement de l'opération d'aménagement : les logements produits lors de la phase n-1 seront proposés aux ménages délogés lors de la phase n et ainsi de suite. Les ménages devant être délogés dans des phases ultérieures ne pourront pas, recevoir une proposition anticipée. Pour le cas où des logements neufs resteraient disponibles à l'achèvement d'une phase de relogement, et dans ce seul cas, il pourra être dérogé à la présente règle au profit de ménage(s) volontaire(s) concernés par la tranche suivante, à défaut la tranche ultérieure, etc.
- g) Les propositions de relogement prendront la forme d'une lettre envoyée en recommandé avec avis de réception de la part de la Mairie de Sainte-Livrade-sur-Lot ou portée par la police municipale, précisant : le type de logement, le montant du loyer, le montant des charges locatives, le type de chauffage, la plage calendaire d'entrée dans les lieux, l'adresse et le plan de situation. Ce courrier sera pourvu d'un coupon réponse qui permettra de formaliser et d'enregistrer l'accord ou le refus du ménage.

Article 4 - Choix et occupation des logements

- a) En préalable aux dispositions de l'article 3b) de la présente Charte, les pré-attributions de logements seront effectuées par une commission réunissant les représentants des signataires ainsi que ceux du bailleur social constructeur dans le cadre de la phase opérationnelle concernée, auprès duquel les ménages auront au préalable déposé un dossier classique de demande de logement dûment complété avec l'assistance de l'équipe MOUS.
- b) Chaque proposition effectuée dans le cadre de l'article 3b) de la présente charte est ferme et définitive. La MOUS n'est pas mandatée pour négocier des échanges entre ménages ou des dérogations pour obtenir une substitution au logement initialement proposé par la mairie, sachant que pour un type de logement donné, les caractéristiques seront semblables entre les différents logements produits.
- c) Des visites des premiers logements produits seront organisées à l'attention de chacun des ménages attributaire d'un relogement dans le cadre de la phase en cours, et ce deux semaines, minimum, avant la date prévue de relogement,
- d) Lors de la phase de construction des logements, la MOUS sera étroitement associée aux équipes du constructeur afin de négocier dans la mesure du possible des adaptations particulières motivées par les caractéristiques des ménages à reloger, notamment en ce qui concerne l'adaptation des logements au handicap.
- e) Après acceptation de la solution de relogement, chaque ménage retrouve un statut relevant du droit commun (contrat de bail, paiement dépôt de garantie, loyer, charges et fournitures eau énergie, obligation d'assurance, etc.)
- f) Pour le cas où l'ensemble des ménages éligibles à un relogement serait relogé avant le terme complet des opérations de production de logements, les signataires conviennent de consulter l'ANRU avant détermination des conditions dans lesquelles les logements produits pourraient alors être attribués à des ménages autres que les habitants du CAFI.

Article 5 - Suivi des relogements

- a) La commission prévue à l'article 2 de la présente Charte se réunira tous les trois mois pour faire un point sur l'avancement des relogements et la tenue des engagements pris. Un bilan annuel sera transmis à l'ANRU dans le cadre de la revue de projet. Ce bilan mettra notamment en évidence, pour chaque ménage relogé, le reste à charge et le taux d'effort qu'il constitue après relogement.
- b) Outre la présence de la MOUS en suivi des relogements effectués, un questionnaire trimestriel sera remis aux relogés. Les résultats de cette enquête seront transmis à la commission formée des signataires de la présente Charte pour détermination d'éventuelles actions palliatives.

Article 6 - Récapitulatif des engagements

En sus des engagements que constituent les différents articles de la présente Charte, que s'engage à appliquer chacun des signataires,

La Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot s'engage

- A proposer à chaque ménage occupant permanent du CAFI tel que défini aux articles 1 et 2 de la présente Charte un logement compatible avec ses ressources, sa taille, et ses contraintes éventuelles de handicap physique ;
- A fournir à chaque ménage susvisé une proposition de relogement sous la forme d'un courrier recommandé avec avis de réception précisant : le type de logement, le montant du loyer, le montant des charges locatives, le type de chauffage, la plage calendaire d'entrée dans les lieux, l'adresse et le plan de situation. Ce courrier sera pourvu d'un coupon réponse qui permettra de formaliser et d'enregistrer l'accord ou le refus du ménage ;
- A prendre en charge la prestation « déménagement » financée dans le cadre de la convention ANRU.

L'Office Public de l'Habitat, Habitatlys, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat, Ciliopée Habitat, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat Clairsienne, s'engagent

- A produire des logements globalement équivalents dans leurs caractéristiques (loyer, charges, coûts de fonctionnement, configuration, agrément) à taille comparable, pour des raisons d'équité entre les ménages concernés par chaque phase d'opération ;
- A produire des logements compatibles avec les ressources des ménages à reloger et en cohérence avec les engagements de la Convention ANRU ;

- A fournir à la Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et à l'équipe MOUS 6 mois avant la date prévue de livraison des informations complètes sur les logements produits, et notamment : le type de logement, le montant du loyer, le montant des charges locatives, le type de chauffage, la plage calendaire d'entrée dans les lieux, l'adresse et le plan de situation ;
- A permettre les visites prévues par l'article 4 c) de la présente convention, sur sollicitation de l'équipe MOUS ;
- A assurer les adaptations individuelles aux conditions prévues par l'article 4 d) de la présente convention.

L'ANRU représentée par son délégué territorial, Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne, veillera à la bonne application de la présente Charte de Relogement.

Le Département de Lot-et-Garonne, par le biais du F.S.L. (Fonds de Solidarité pour le Logement), assurera le financement du résiduel de loyer pour les ménages « ayants droit ».

Le PACT Habitat et Développement de Lot-et-Garonne assure la MOUS relogement de cette opération et à ce titre :

- respectera les règles de déontologie applicables au travail social, et notamment à ne communiquer aux signataires de la présente Charte que les éléments d'information relatifs aux ménages strictement nécessaires à la mise en œuvre de leur relogement ;
- transmettra sous quinzaine à l'attention des membres de la commission prévue à l'article 2 de la présente Charte toute requête qui lui sera remise aux conditions prévues par ce même article de la part de ménages souhaitant se voir reconnu un statut d'occupant permanent du CAFI à la date du 26 septembre 2006 ;
- organisera les visites prévues par l'article 4 c) de la présente Charte ;
- accompagnera les ménages dans la réalisation de toutes les démarches administratives d'accès à un logement (ouvertures des compteurs, assurance, organisation du déménagement, montage des dossiers APL, FSL....)
- proposera durant le mois suivant le relogement d'un ménage, un rendez-vous dans son nouveau logement afin de faire un bilan et de traiter d'éventuels points de difficulté.

Article 7 - Durée

La présente Charte est conclue pour une durée courant jusqu'au relogement de l'ensemble des ménages occupants permanents du CAFI tels que définis aux articles 1 et 2, prévu fin 2013.

Sainte Livrade sur Lot, le 21 mai 2010

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, représentée par Monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne, délégué territorial

Le Département de Lot-et-Garonne, représenté par son Président, Monsieur Pierre Camani

La Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot, représentée par son Maire Madame Claire Pasut

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat, Ciliopée Habitat, représentée par son directeur Général Madame Muriel Boulmier

L'Office Public de l'Habitat, Habitallys, représenté par son directeur général Monsieur Jean-Pierre Gaillard

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat, Clairsienne, représentée par son directeur Général Monsieur Daniel Palmaro

Le Pact Habitat et Développement 47 représenté par son directeur Monsieur Denis Caraire

A. JONEAU DECOMBIS
Adjoint au Directeur Général

