

**CITÉ D'ACCUEIL DES
FRANCAIS D'INDOCHINE**

SAINTE LIVRADE sur LOT

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

• DECEMBRE 1999 •

**Agence URBAINE
37 rue Riquet 31000 Toulouse
tel : 05 61 63 61 41 / fax : 05 61 63 10 45**

Plan du dossier

CONTEXTE GENERAL

- historique
- caractéristiques du quartier
- démarche engagée

ENJEUX D'EVOLUTION

- les enjeux de gestion du site
- les enjeux sociaux
- les enjeux urbains

STRATEGIE D'EVOLUTION PROPOSEE

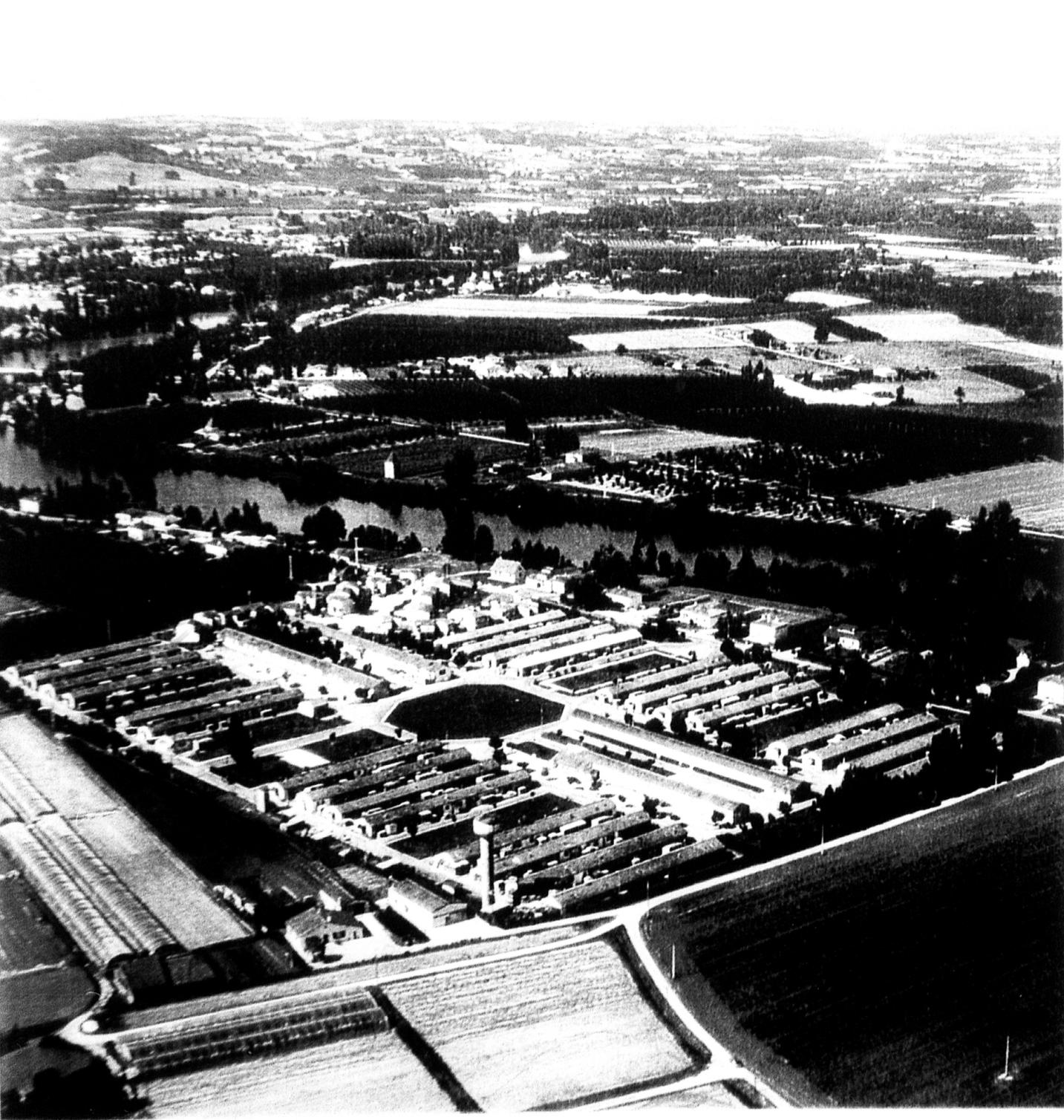
- stratégie générale
- un principe d'évolution douce
- une image urbaine à valoriser
- une mixité des logements à produire
- caractéristiques des logements locatifs

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME

La Cité d'Accueil des Français d'Indochine a été mise en place en 1956 par l'Etat sur la commune de Sainte Livrade. Le site, repris en 1981 par la commune, constitue aujourd'hui encore un secteur particulier de la ville, à la fois par le peuplement de la cité où la quasi totalité de la population appartient à la communauté indochinoise, par son mode de gestion où l'Etat est toujours présent, par son bâti d'origine qui pose de gros problèmes de confort.

La commune, avec l'aide de l'Etat, a décidé de réfléchir à une évolution du site qui permette de le réintégrer dans le droit commun pour en faire un quartier à part entière de la ville, en respectant les désirs des habitants en place et l'histoire de ce lieu.

Le document présenté ici a pour but de définir une stratégie d'évolution possible tenant compte de l'ensemble des contraintes existantes sur le site.



ELEMENTS DE CONTEXTE

Historique

- En 1956 des rapatriés d'Indochine ont été accueillis sur la commune de Sainte Livrade dans un camp militaire à quelques kilomètres du bourg. Ce site avait été construit par l'armée en 1939 à l'usage d'une poudrerie qui, du fait de la guerre, n'a jamais fonctionné. A l'origine 26 bâtiments (type baraquements) étaient découpés en 300 logements de 2,3 et 4 pièces. 1160 personnes dont 740 enfants s'y sont installés.

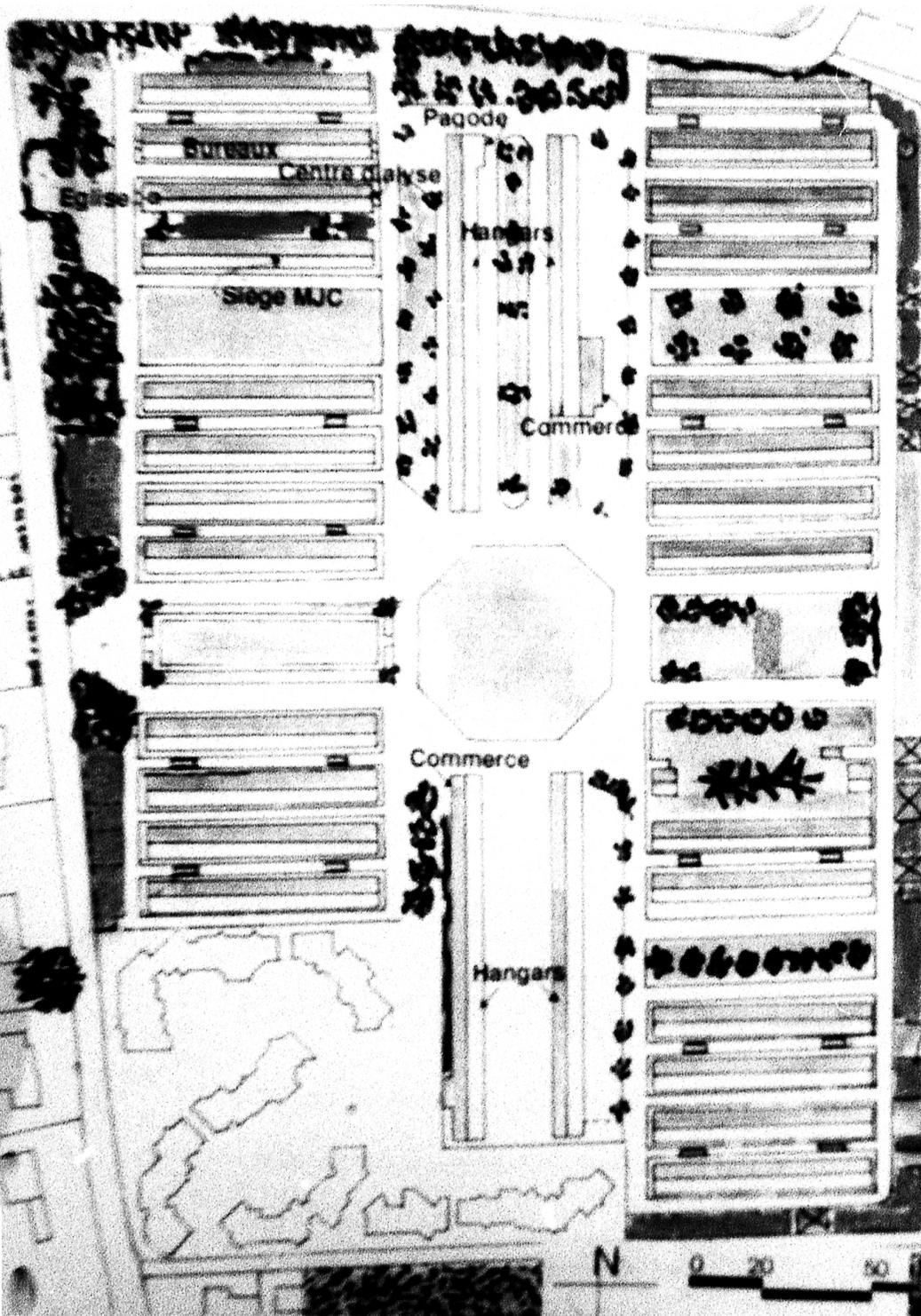
- Ces logements ne comprenaient ni salle d'eau, ni eau chaude. Les WC sont situés dans des blocs construits entre les baraquements. Le bâtiment qui regroupait les douches collectives a brûlé et n'a jamais été reconstruit. Aujourd'hui, certains résidents ont aménagé des salles d'eau et les logements sont équipés d'un chauffage (poêle à bois, à mazout, parfois d'un chauffage électrique) mais l'ensemble reste vétuste voire insalubre

Le site d'origine comprenait 4 autres bâtiments, dénommés " camp des Espagnols " qui servaient à l'accueil de ménages Livradais en grande difficulté. Détruit au début des années 1980, ils ont été remplacés par un ensemble HLM et certaines familles ont été relogées au CAFI.

- En 1981 la commune de Ste Livrade a acquis le foncier et le bâti et pris à sa charge la gestion du CAFI. Une convention la lie à l'Etat dont elle bénéficie du soutien d'une part en terme de personnel , d'autre part sous forme de subvention pour les dépenses et l'entretien du quartier.

Il y a aujourd'hui sur le site des personnes rapatriées arrivées dès 56, certains de leurs enfants et petits enfants restés ou revenus s'installer ainsi que des personnes d'origine asiatique .

Les batiments actuels, redécoupés, accueillent aujourd'hui 200 logements occupés en permanence (146 logements) ou durant la période des vacances.



Les caractéristiques du quartier

Le site est à l'écart de la ville sans en être très éloigné et possède une forte identité urbaine.

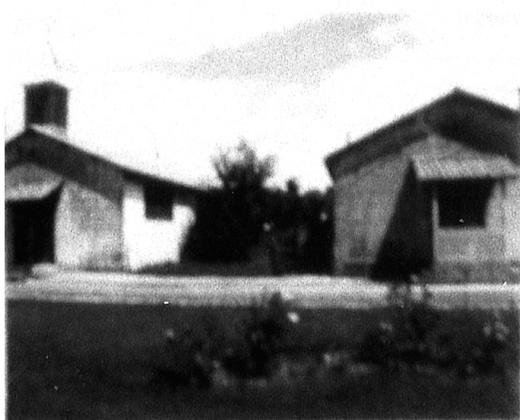
En plus des logements, le CAFI comprend actuellement des bureaux (personnel chargé de la gestion et de l'entretien, siège social de la MJC de Sainte Livrade), deux commerces de produits asiatiques, une église et une pagode. Par ailleurs un centre de dialyse a été installé qui accueille des malades de tout le secteur.

Son fonctionnement relativement cloisonné, une seule ouverture sur la voie d'accès au centre, en fait un espace préservé de la circulation automobile autre que celle des habitants.



La trame initiale du camp militaire, sous forme de baraquements alignés et ordonnés, intercalés d'espaces publics conforte l'unité de ce quartier.

L'importance des espaces verts, arborés et fleuris et leur entretien régulier donne une image d'ensemble assez valorisante, d'autant plus que ces espaces sont très appropriés par la communauté qui y réside (espaces privés et espaces publics).



Contrastant avec cet aspect, les voies sont par contre en mauvais état et les bâtiments sont souvent dégradés. La densité et le peu d'espace entre les bâtiments contribue à l'inverse dans les rues internes à renforcer le caractère de « baraquements » de l'habitat.

Les bâtiments centraux, autrefois affectés à une école et une entreprise locale sont en grande partie vacants ou servent de garages et donnent un aspect de friche aux espaces attenants.

La démarche engagée

Elle a été constituée autour de trois étapes :

- un diagnostic social et urbain
- un travail sur les enjeux d'évolution du site
- des propositions pour un programme d'intervention

Elle a associé différents partenaires dans le cadre d'un comité de pilotage qui suit et valide les étapes : présidé par le sous préfet et le maire de Sainte Livrade, il comprend les différents services de l'état concernés, le conseil général, les élus de la ville.

Les habitants sont associés à la démarche, d'une part à travers des entretiens réalisés avec la quasi totalité des habitants, d'autre part à travers des réunions de présentation en séance publique lors de chaque étape, permettant de discuter de la pertinence des propositions faites.

Au démarrage de la démarche, l'Etat et la commune avaient décidé de dégager des financements prioritaires pour réaliser des travaux d'urgence sur les logements qui ne bénéficient pas du minimum de confort et occupés par la population la plus âgée.

Ces travaux ne constituent pas une remise aux normes des batiments beaucoup trop complexe et onéreuse mais sont faits dans un but humanitaire, pour permettre aux personnes les plus âgées de vivre décemment dans l'attente de solutions plus pérennes qui prennent obligatoirement plus de temps.

Au final, les deux démarches engagées sont complémentaires :

- montrer concrètement à partir des travaux d'urgence la volonté de la collectivité de prendre en compte les problèmes des habitants du CAFI
- définir avec les différents partenaires et les habitants les conditions de l'évolution dans le temps de ce site.

**D
I
A
G
N
O
S
T
I
C**

OCCUPATION DES LOGEMENTS - CARACTÉRISTIQUES OCCUPANTS - ÉTAT DES LOGEMENTS - ATTENTES DES RÉSIDENTS

- Visite des personnes âgées résidant à l'année au CAFI

DÉFINITION DU PROGRAMME DE TRAVAUX D'URGENCE

- personnes concernées par ces travaux
- types de travaux pris en compte
- enveloppe financière
- calendrier

---> désignation par la commune d'un maître d'oeuvre chargé de la réalisation de ces travaux

- Rencontre des autres résidents
- Connaissance du fonctionnement du quartier (interne et dans la ville)

**E
N
J
E
U
X**

PREMIERES HYPOTHÈSES POUR STRATÉGIE D'INTERVENTION

- Présentation diagnostic et enjeux
- > Validation Comité de Pilotage et Elus

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

**P
D'
R
O
G
R
A
M
M
E**

DÉFINITION D'UN PROGRAMME D'INTERVENTION :

- ÉVOLUTION POUR CHAQUE TYPE DE RÉSIDENTS
- ESQUISSE D'UN PLAN GÉNÉRAL DU SECTEUR
- PROGRAMME D'INTERVENTION, PARTENAIRES, FINANCEMENTS

- Groupes de travail : partenaires potentiels et techniciens
- Allers/retours pour précisions des choix et des faisabilités

DEMARRAGE DES TRAVAUX D'URGENCE

- > Validation Comité de Pilotage et Elus

FIN DES TRAVAUX D'URGENCE

LES ENJEUX D'ÉVOLUTION

Les enjeux de gestion du site

• La commune de Sainte Livrade, propriétaire du terrain et des bâtiments depuis 1981 reste liée à l'Etat par une convention signée à l'époque. Les termes de cette convention prévoyaient que, jusqu'à la fin de la réalisation des travaux de construction nécessaires au relogement des résidents et à la résorption du CAFI, la commune assurerait la gestion du site et bénéficierait pour cela d'un soutien de l'Etat.

Dans cette convention, la distinction était faite, et subsiste aujourd'hui, entre les résidents qui bénéficient du statut **d'ayants droit** et les autres. Cette distinction, fondée sur la responsabilité de l'Etat français vis à vis des rapatriés, conditionne les mécanismes de prise en charges financières.

Ainsi, sont considérés à la charge de l'Etat et donc «ayants droit», les rapatriés qui depuis leur arrivée au CAFI ont toujours résidé sur le site et à leurs enfants adultes handicapés. Les autres résidents sont donc théoriquement exclus de cette prise en charge, y compris les enfants arrivés avec leurs parents qui ont perdu ce statut à leur majorité ou les rapatriés fonctionnaires (passés dans la société civile).

• L'aide apporté par l'Etat est de 2 ordres :

- une subvention destinée au fonctionnement de la cité et aux travaux d'entretien, en principe conditionnée par le nombre d'ayants droit, elle est actuellement utilisée pour payer la facture d'eau de l'ensemble de la cité (env 50% de la subvention) et réaliser chaque année quelques travaux dans les logements (changement de fenêtres, ...)
- une mise à disposition de personnel par le Ministère du travail, aujourd'hui au nombre de 4 personnes (7 en 1980) dont 3 pour l'entretien des espaces verts et les menus travaux et une personne qui assure la coordination et aide les résidents dans les démarches administratives, ...

Cette aide de l'Etat va aller s'amenuisant. De fait, par les départs en retraite des agents mis à disposition (2 prévues en 2000), mais aussi de droit, si l'Etat décide d'appliquer l'indéxation de sa subvention au nombre des ayants droits, comme prévu à l'origine (fin 1999 ils sont au nombre de 72 et occupent 65 logements, en 1980 ils étaient 208)

• Aujourd'hui, malgré quelques travaux (certaines reprises de toitures, et de sols) la structure du site n'a pas évoluée, ce qui pose de gros problèmes en particulier :

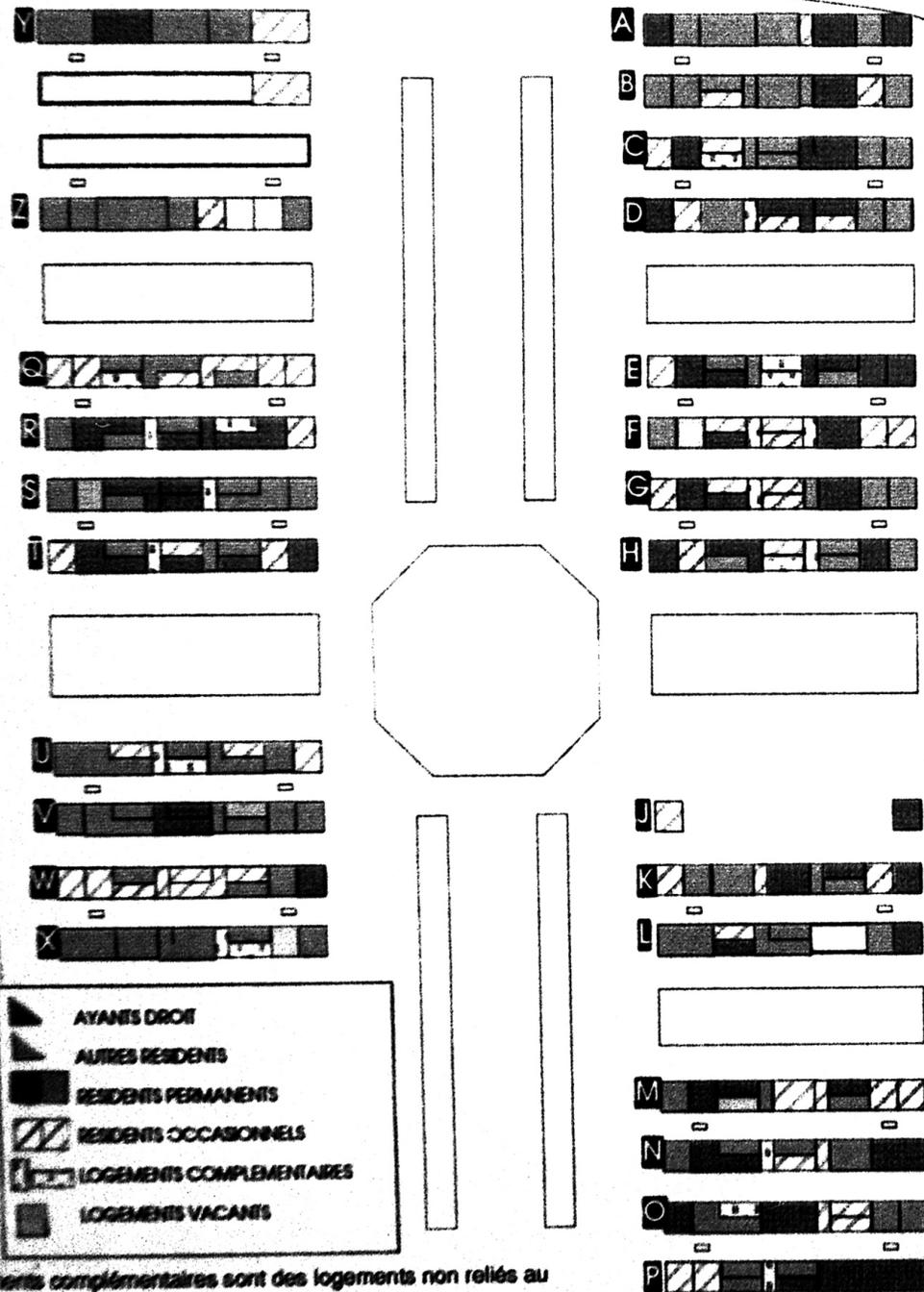
- du point de vue des réseaux : déperdition d'eau, assainissement qui va directement dans le Lot
- du point de vue des bâtiments : murs, toitures, isolation..., de l'équipement sanitaire et électrique des logements

• Les occupants, quelque soit leur statut au regard de la convention et leur condition d'arrivée sur le site (autorisation de la mairie, reprise d'un logement laissé par un membre de la famille, ...), bénéficient tous d'un logement gratuit, comme à l'origine; seuls des compteurs EDF ont été installés dans chaque logement permettant une facturation individuelle de l'électricité.

D'un point de vue juridique, et bien qu'il n'y ait pas de contrat de location, la commune (propriétaire) se trouve dans une situation dite «de prêts à usage» qui la place face à des responsabilités analogues à celles d'un bailleur vis à vis de son locataire et cela pour l'ensemble des résidents actuels.

OCCUPATION DES LOGEMENTS

au 21 juin 1999



Les logements complémentaires sont des logements non reliés au logement principal qui servent de débarras, de lieu de culte, ...

Enjeux sociaux

Occupation du site :

En 1999 il y a sur le CAFI près de 200 logements occupés.

* L'accès à un de ces logements, outre les personnes arrivées en 1956, a pu se faire selon deux modalités :

- soit par «héritage» : nombreux sont les enfants ou petits enfants qui ont gardé les clés au moment du décès de leurs parents. Certains sont venus s'occuper d'un parent malade et sont restés, d'autres se sont installés après. Certains d'entre eux ont clarifié leur situation en demandant l'autorisation à la Mairie.
- soit par transaction : personnes qui ont demandé l'attribution d'un logement inoccupé (en général dont ils avaient eu connaissance par la famille, le réseau d'amis,...). Ils ont ou non un certificat de la Mairie.

* Les occupants de ces logements et les différentes utilisations qu'ils en font permettent de distinguer plusieurs catégories :

Les logements qui sont occupés de façon permanente, près de 150 :

- par des personnes âgées qui n'ont jamais quitté le CAFI (50 logements occupés par des «ayants droit»)
- par d'autres résidents permanents (94 logements) :
 - . des enfants ou petits enfants (env. 60 lgts),
 - . des personnes âgées revenues sur le site ou venues pour pratiquer leur religion, retrouver un lien communautaire (env. 20 lgts),
 - . enfin 7 ménages sont sans lien avec la communauté (la plupart issus du camp des espagnols).

Les logements qui ne sont occupés qu'occasionnellement, une soixantaine :

- un quinzaine par des personnes âgées hébergées chez leurs enfants (essentiellement des ayants droits)
- plus de 40 par des familles issues du CAFI qui viennent pour les vacances, les week-ends...

Une volonté de rester sur place

La plupart des résidents ont été rencontrés individuellement et ont dans leur majorité exprimé le désir de rester au CAFI. De pair avec la volonté d'améliorer leurs conditions de logement, ils ont aussi affiché le souhait de clarifier leurs statuts :

- certains pour devenir locataires, avec des conditions de loyers adaptés pour les plus en difficulté,
- quelques uns voudraient accéder à la propriété : jeunes retraités, salariés, familles qui veulent une résidence secondaire,



Les enjeux urbains

L'implantation du CAFI :

Situé dans une zone dominante agricole, il est bordé d'exploitations dynamiques qui ont vocation à perdurer.

La zone inondable du Lot s'étend en amont de la cité et constitue une contrainte rendant difficile un raccordement urbain en terme d'habitat au reste de la ville.

Le secteur du CAFI restera donc un quartier à part de la ville, quelque soit l'organisation urbaine prévue pour le futur.

Les équipements et commerces existants fréquentés par une population plus large que celle du quartier permettent cependant aujourd'hui une relative ouverture. Il sera nécessaire de conforter cette ouverture par les services qui seront proposés sur le site.

Les liaisons à la ville :

Une voie communale constitue l'unique liaison à la ville. L'urbanisation s'y est développée sous forme d'habitat diffus. Le quartier reste proche (environ 1 km du centre ville). Certaines personnes âgées effectuent encore ce trajet à pied mais la plupart se font transporter par des parents. Un service de taxi existe aussi, en particulier les jours de marché.

Le renforcement des liaisons: sécurisation pour les piétons et les cycles, transport en commun adapté est un enjeu pour la meilleure intégration du quartier à la ville.

Le caractère touristique du Lot :

Une démarche intercommunale est en cours pour valoriser le potentiel touristique du Lot : la cité est positionnée à proximité immédiate du Lot, de la base d'aviron et d'une future halte rendue possible par la navigabilité prochaine de la rivière. Les enjeux touristiques, intégrant la spécificité du site et son histoire, sont à prendre en compte. Différents projets existent : musée sur l'histoire des rapatriés, centre de ressource autour de la culture indochinoise ...

STRATEGIE D'ÉVOLUTION PROPOSÉE

Les propositions de travail reposent sur deux préalables issus du diagnostic social et urbain réalisé :

- les habitants du CAFI veulent y rester, il faut donc prendre en charge cette volonté sur le long terme
- les bâtiments sont difficilement réhabilitables.

Ces postulats impliquent que la stratégie d'intervention porte sur l'emprise actuelle du CAFI en le confortant comme quartier résidentiel de la commune et que cette stratégie prévoit les modalités d'une restructuration lourde, de type démolition - reconstruction, en site occupé.

Cette intervention doit en outre se donner les moyens :

- d'une part de préserver la spécificité du site, de ses habitants et de l'histoire qui les a conduit à s'installer ici et y vivre depuis plus de 40 ans.

C'est un élément important pour la communauté indochinoise, qui a un réel attachement à ce quartier. Mais au delà, il s'agit d'un atout pour l'ensemble de la commune en terme de développement local (commerces spécifiques attractifs, activités et festivités issues de la culture indochinoise, présence d'une économie autour de la culture de produits asiatiques)

- d'autre part, d'une évolution à long terme de ce site comme un quartier à part entière de la commune.

La réponse à ces deux exigences passe par l'affirmation d'une diversité, c'est à dire, mixité du logement (locatif accession, ...) mixité dans l'usage des logements (résidences principales, résidences secondaires, gîtes, ...) et mixité entre habitat et équipements.

Il s'agit ainsi de répondre aux différents usages qui ont cours actuellement dans les bâtiments du CAFI et d'assurer une évolution future du quartier rendue possible au gré des reventes de logements, des rotations dans le parc locatif et de l'ouverture au tourisme vert.

PREMIERS PRINCIPES D'EVOLUTION ENVISAGEABLES



Un principe d'évolution douce

Le programme de démolition - construction doit s'inscrire dans un schéma qui autorise la juxtaposition de logements neufs et des anciens bâtiments sans perturber le fonctionnement du quartier.

Conserver la trame du plan masse actuel en renouvelant les types de logements proposés et en dédensifiant le quartier constituera le support de ce schéma.

Le principe proposé est de commencer par la construction de bâtiments neufs au centre là où il y a des espaces disponibles (à la place des hangars actuels).

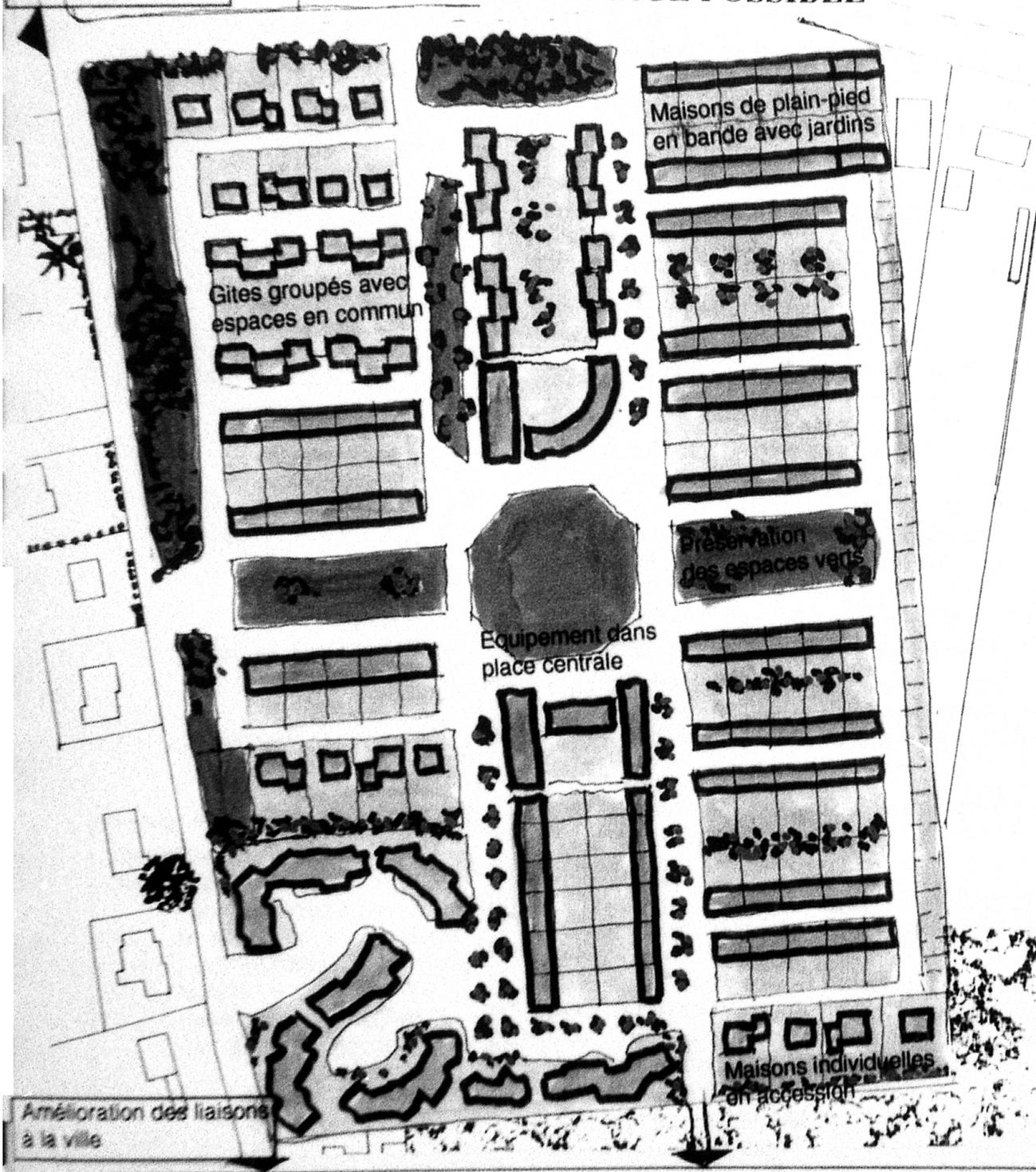
Ces bâtiments comprendraient des logements, des gîtes, et les équipements du CAFI existants ou à créer (commerces, pagode, salle des fêtes, ...)

Ces premières constructions doivent permettre aux résidents qui le souhaitent de venir s'installer dans des logements neufs et de libérer tous les logements occupés occasionnellement en proposant comme alternative des locations de gîtes. Cela est nécessaire pour amorcer le processus de libération des bâtiments existants.

Au fur et à mesure des déménagements, il s'agirait alors de laisser vacants les logements libérés et de détruire les bâtiments entièrement vides pour reconstruire des ensembles neufs.

Passages vers le Lot

UNE IMAGE POSSIBLE



Une image urbaine à valoriser

Les principes urbains proposés sont les suivants :

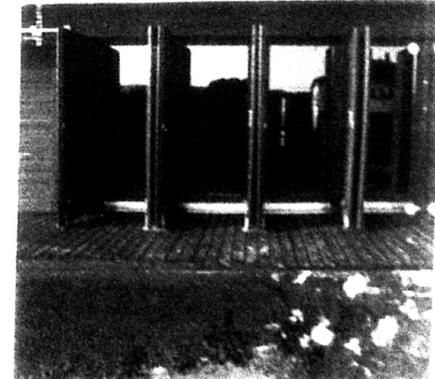
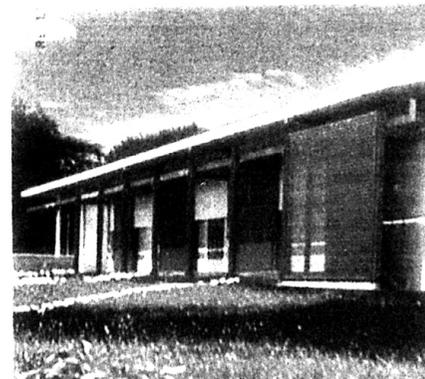
- assurer les liaisons à la ville par une amélioration de la voie d'accès et une sécurisation pour les piétons et les cycles, trouver des ouvertures vers le Lot

- définir un plan masse respectant l'organisation générale du quartier et les espaces publics : place centrale, espaces verts, rues plantées, ruelles de voisinage et préserver l'essentiel de la végétation existante

- proposer une typologie de base d'habitat individuel en bande; de plain-pied, avec une entrée sur rue et un arrière ouvert sur terrasse et un petit jardin. (elle semble intéressante à la fois pour faire évoluer le quartier en douceur et pour trouver le nombre de logements nécessaires pour reloger les habitants le désirant)

Des adaptations à cette typologie de base pourront être faites en respectant le plan masse d'organisation du secteur pour quelques habitat en accession, pour les projets de gites...

L'architecture des bâtiments devra respecter l'échelle urbaine de l'existant mais trouver un autre langage, d'autres matériaux, d'autres ouvertures pour rompre avec l'image d'une architecture de baraquements



Images de référence : un traitement possible des bâtis avec un matériau dominant en bois, une ouverture claire sur les jardins

Amélioration des liaisons à la ville

Maisons individuelles en accession

Maisons de plain-pied en bande avec jardins

Gites groupés avec espaces en commun

Préservation des espaces verts

Equipement dans place centrale

Une mixité de logements à produire

Un programme tel que celui proposé repose sur une évolution par étapes dont l'achèvement se fera à une échéance de 5 à 10 ans. Au fur et à mesure de l'avancement du programme et de l'évolution des besoins sur le site, l'offre de logements à construire sera ajustée.

Une projection a été réalisée à partir de l'occupation actuelle du CAFI pour permettre d'avoir une image de ce que pourrait être ce quartier au terme du programme.

Il s'agit d'hypothèses qui ont été faites sur la base des caractéristiques socio-démographiques des familles résidentes, de leurs niveaux de ressources, et des souhaits qu'elles ont exprimées pour l'avenir.

*Quatre modalités ont été retenues pour assurer la mixité des logements :

- l'accession à la propriété :

le programme doit proposer et favoriser l'accession à la propriété, principal support de la diversification et de la banalisation du quartier dans le temps, au rythme des reventes.

Il s'agit de permettre aux familles qui le souhaitent d'acheter un logement sur le site. Les motivations prises en compte peuvent être de plusieurs ordres : assurer les vieux jours d'un parent, avoir une maison de famille pour se retrouver pendant les vacances, avoir une maison pour venir s'installer définitivement à la retraite. ...

Les accédants pourront donc être des ayants droits, leurs descendants, ou d'autres résidents... Les logements seront donc, pour certains à usage de résidences principales, pour d'autres, de résidences secondaires.

Il pourrait, par ailleurs, être intéressant de proposer, notamment pour les résidences secondaires, des constructions à différents niveaux de finition pour rendre possible l'accession de certaines familles à moindre coût avec la possibilité pour elles de faire les finitions par leurs propres moyens (beaucoup de familles ont réalisés des travaux importants pendant les vacances dans les baraquement actuels pour améliorer le confort des logements).

- du logement locatif

Il s'agit de proposer aux résidents permanents qui ne souhaiteraient pas ou ne pourraient pas devenir propriétaires des logements locatifs dont le niveau de loyer soit adapté à leurs ressources (cf détail paragraphe suivant).

- du logement en gîtes

Cette offre doit permettre à la fois de continuer à accueillir au CAFI les familles qui reviennent les vacances et les week-end,... et d'ouvrir le site à d'autres clientèles (club aviron, tourisme "vert",...)

- des départs

Il s'agit des personnes âgées sans famille ou dont la famille habitant déjà le secteur ne s'engagera pas dans un achat sur le site, ... Il s'agit aussi des occupants occasionnels qui aujourd'hui ne viennent jamais

* La typologie des logements construits devra aussi répondre à un objectif de diversité

Au delà des caractéristiques socio-démographiques des résidents permanents actuels du CAFI (une majorité de personnes seules), le programme devra permettre, pour le futur, une diversité d'accueil en proposant des logements de tailles différentes pouvant accueillir aussi des familles. Il est probable, compte tenu du fonctionnement de la communauté résidente que cette diversité se fasse naturellement, certaines personnes seules ayant besoin de logement de type T3 ou plus car elles

Hypothèses de composition du quartier futur

- une quarantaine de maisons en accession à la propriété
- une centaine de logements locatifs
- une quinzaine de gîtes
- entre 30 et 40 départs

Caractéristiques des logements locatifs

Dans l'objectif de construction d'un quartier "banalisé" de la commune, le principe est de créer une offre locative qui soit à la fois adaptée aux besoins des résidents actuels du CAFI et attractive pour l'ensemble de la population de Sainte Livrade. La création de logements locatifs sociaux permettrait, compte tenu des règles actuelles d'occupation et de loyer, d'assurer une mixité quant aux ressources et aux caractéristiques des locataires accueillis et d'avoir des niveaux de loyers adaptés, y compris pour les personnes à très faibles ressources. Par ailleurs, les caractéristiques urbaines de ce quartier et la possibilité d'y reconstruire sous forme de maison en bande avec jardins est un atout de plus compte tenu de la demande sociale actuelle (demandes importantes pour les logements individuels en locatif)

• Caractéristiques d'occupation.

Les règles de financement actuelles du logement HLM permettent d'accueillir dans un même ensemble, des ménages aux revenus diversifiés. Les conditions de location des programmes financés à l'aide du Prêt Locatif à Usage Social sont :

- l'accueil d'un minimum de 30% de locataires à faibles revenus
- la possibilité de louer jusqu'à 10 % des logements à des locataires "aisés"
- les autres locataires devant répondre aux conditions de ressources des locataires "classiques" HLM

Compte tenu des caractéristiques des résidents actuels du CAFI susceptibles d'être relogés dans ces logements, l'occupation serait: environ 30 locataires classiques, environ 70 locataires à faibles revenus (dont près de 30 personnes âgées) et 2 ou 3 ménages plus aisés.

Dans l'avenir, en fonction des départs des premiers locataires, et ces règles propres à ces financements, c'est l'essentiel de la population livradaise qui pourra accéder à ces logements.

• Les niveaux de loyers : ils sont désormais fixés en fonction des barèmes de l'aide personnalisée au logement, c'est à dire que le bailleur doit pratiquer des loyers moins chers que dans les anciens programmes (celui du Moulin du Lot par exemple).

Ces niveaux de loyer permettent aux personnes ayant les plus faibles ressources de recevoir une aide personnalisée au logement qui couvre la quasi totalité du loyer. Seuls 100 à 200F par mois pourraient être à la charge du locataire percevant les minimas sociaux.

Les personnes ayant des revenus plus élevés, percevront logiquement une aide au logement moindre .

Les charges de base ne devront pas alourdir le coût :

- pour le chauffage : la possibilité d'équiper les logements au gaz devrait amener à une facture moindre que celle payée aujourd'hui
- au niveau de l'EDF, pas de changement, les compteurs sont déjà individualisés
- en ce qui concerne l'eau, la réfection des réseaux va permettre de réduire la consommation et d'obtenir des facturations pour les résidents qui soient raisonnables (la charge d'eau est aujourd'hui payée par la commune, divisée par les 135 résidents permanents la facture actuelle équivaut à un montant de 1100F à 1600F par an et par logement).
- concernant les annexes, le loyer des jardins devra être gratuit pour ne pas alourdir le loyer de base, les garages pourront eux être optionnels et donc faire l'objet d'un loyer annexe.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME

1 / L'équipement du quartier : Il est de trois types :

- Les terrains à reconstruire doivent être équipés

* le branchement des réseaux (adduction d'eau, assainissement, gaz, réseaux EDF,...). L'assainissement doit être raccordé en priorité à partir du réseau existant arrivant jusqu'aux HLM du moulin du Lot et en fonction du schéma d'assainissement qui se met en place sur la commune. L'ensemble des réseaux doit être repris au fur et à mesure des reconstructions.

* la démolition du bâti existant doit également être intégrée

- Les espaces publics seront conservés autant que possible : ils nécessiteront cependant une réhabilitation, en particulier au niveau des voiries et du stationnement.

- Les équipements collectifs : la chapelle et la pagode font partie aujourd'hui du quartier et devront pouvoir s'y retrouver. Il est possible également de définir rapidement une programmation pour la salle polyvalente demandée par l'association locale. Le musée (et/ou centre de ressource) doit par contre faire l'objet d'une programmation spécifique intégrant sa gestion future avant toute construction.

2/ Les logements : le principe de construction/ démolition va se traduire par des programmations annuelles de l'ordre de 15 à 30 logements par ans sur les 5 à 10 ans du programme.

Ces logements seront des gîtes, de l'accession à la propriété et des logements locatifs (à priori sociaux), dont la répartition sera ajustée à chaque nouvelle tranche, ce qui nécessite une capacité d'adaptation des programmations (pour les financements locatifs sociaux en particulier).

Il faudra également intégrer à la première phase de programmation les commerces existants qui paieront également un loyer

3 / La mise en oeuvre de la démarche

* Trois types de compétences sont nécessaires au bon déroulement du programme :

- un aménageur qui assure la conduite d'opération du programme

- un opérateur pour réaliser les différents types de logements

- une maîtrise d'oeuvre conjointe associant architectes et ingénierie sociale

il s'agit de cadrer le programme annuel de travaux en liaison étroite avec le suivi de l'occupation du site et des souhaits des résidents : déménagements, ...

* Une gestion du patrimoine locatif à organiser par la commune jusqu'à la fin du programme.

La commune, en tant que propriétaire bailleur doit organiser la gestion du site en mettant en place un certain nombre de règles et de moyens nécessaires au bon déroulement d'un projet de ce type :

- un suivi strict de l'occupation des logements sur la base d'une liste de résidents à prendre en compte dans le programme de relogement.

- une organisation de la fermeture des logements au fur et à mesure de leur libération (à murer, rendre inhabitables,...) et de la procédure à mettre en place en cas de squatt...

- la mise en place de statuts intermédiaires pour clarifier la situation des résidents le temps qu'ils restent dans les anciens bâtiments : conventions d'occupations qui prévoient la participation des résidents aux charges de leur logement (facturation de l'eau notamment). Il s'agit aussi par ce biais d'inciter les personnes à aller dans les logements neufs.

Pour la commune, ce programme devrait se traduire par :

- la cession du foncier à l'opérateur chargé de la réalisation des logements

- une participation financière pour les équipements et le suivi du programme (aménageur, ...) qui doit être accompagnée de partenariats d'autres collectivités publiques.

- une gestion des logements existants jusqu'à l'achèvement du programme :

• désignation nécessaire d'un technicien de la mairie qui soit le référent logement

- une prise en charge progressive de la gestion des espaces publics, voirie et espaces verts

NIVEAUX DES LOYERS / COÛTS POUR LES LOCATAIRES

* LOYER :

EXEMPLES LOYERS HLM ACTUELS

Type 2	environ 1500 frs
Type 3	entre 1700 et 2000 frs

* CHARGES

- CHAUFFAGE : POSSIBILITÉ D'ÉQUIPEMENT AU GAZ ---> COUT MOINDRE QUE SYSTEME ACTUEL

- EDF : PAS DE CHANGEMENT

- EAU : FACTURATION ACTUELLE EQUIVAUT À 1100F À 1600F PAR AN ET PAR LOGEMENTS OCCUPE EN PERMANENCE (135)

* AIDES AU LOGEMENT – APL POUR LES MINIMAS SOCIAUX

	RMI	Minimum Vieillesse	CES
Personne isolée	1399 frs	1399 frs	
Personne isolée avec 1 enfant	1886 frs		1675 frs

= > RESTES A CHARGES REDUITS

EVALUATION DE 100 F A 200 F PAR MOIS POUR LES BENEFICIAIRES DE MINIMA SOCIAUX

COUT ACCESSION A LA PROPRIETE

- **Evaluation des coûts de construction :**

3600 F à 4200 F m² TTC

- **Charges foncière**

Charges d'aménagement et contributions financières (*données revue Etude foncière*)
. de 200F à 400 F du m² de surface habitable

Hypothèse coût d'acquisition nulle

--→ Soit une charge foncière pour une parcelle de 30 000F à 50 000F

- **Evaluation accession**

T3 de 70 m² : de 280 000F à 350 000F

T4 de 90 m² : 350 000F à 430 000F