

Analyse du projet de convention de la mairie de Ste-Livrade avec l'ANRU concernant la rénovation du CAFI

Les signataires

- L'ANRU représentée par M. Philippe Van de Maele, directeur général
- La commune de Sainte-Livrade-sur-Lot
- L'Association Foncière Logement
- La S.A. H.L.M. Ciliopée Habitat
- L'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne Habitalys
- Le Crédit Immobilier des Prévoyants
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- L'État représenté par M. Lionel Beffre, préfet du Lot-et-Garonne, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département.

Préambule

Prise en compte dans le projet de rénovation de :

- ⇒ « l'attachement identitaire d'une communauté asiatique soudée par une histoire douloureuse d'un camp qu'elle a défriché en 1956 »
- ⇒ « la morphologie de ce camp, d'origine militaire, contient de nombreux repères et éléments d'identité dont certains doivent être préservés : les espaces paysagers principaux, la trame viaire, l'espace vert central... »
- ⇒ la diversité des statuts d'occupation : personnes très âgées, difficiles à déplacer, qui sont les ayant droit permanents, les ayant droit de seconde génération, permanents ou occasionnels, et d'autres permanents attirés par la gratuité des loyers et des charges.

Objectifs généraux du projet

Intégration du CAFI dans le territoire d'ensemble de la commune

- ⇒ par la réalisation d'une voirie, axe Nord-Sud reliant le quartier au centre ville
- ⇒ par la « constitution de réserves foncières pouvant être proposées ultérieurement à des opérateurs » = > « Il est proposé que l'offre locative soit complétée par deux îlots A et B totalisant 32 logements et structurant cet axe Nord – Sud entre le projet et le centre ville »
- ⇒ intégration de la Cité du Moulin du Lot : au titre de la résidentialisation par la SA HLM Ciliopée Habitat, en cohérence avec le nouveau plan de composition du CAFI.

Le projet

Voir annexe I de la convention comportant :

- ⇒ un plan état des lieux (PLAN N° 1),
- ⇒ un plan de situation faisant apparaître le périmètre d'intervention de l'ANRU (PLAN N° 2), avec le périmètre actuel du CAFI, et les terrains proches, îlots A et B situés le long du axe Nord Sud reliant cette zone au centre ville à proximité immédiate du CAFI, la nouvelle zone d'habitation créée constituant ainsi une extension du CAFI,
- ⇒ un plan état du quartier en fin de mise en œuvre de la convention, avec la typologie de l'habitat et la localisation de toutes les opérations figurant dans le programme (PLAN D'ENSEMBLE et PLAN DE LA SEM47) Il ressort de ce plan, voir le tableau au bas du plan, : dans l'ensemble du périmètre du CAFI, un découpage en 8 îlots d'habitation d'une surface totale de 47 370 m², construction de 88 logements locatifs (25 PLAI, 63 PLUS CD), 12 en accession sociale à la propriété, et 10 lots libres à la vente ; sur l'extension de terrain hors CAFI, constitution de 2 îlots A et B, d'une surface de 12 000 m², construction de 32 logements locatifs (5 PLAI et 27 PLUS CD), plus des lots libres en fonction de la demande.
- ⇒ caractéristiques du projet :
 - reconnaissance officielle de la conservation des éléments et équipements structurants du quartier identifiés comme des supports de mémoire (pagode, église, maillage viaire et espaces paysagers, terrain de jeux central),

→ réorganisation de la domanialité (espaces à statut public, à statut privé) : La collectivité est propriétaire des 6,5 ha environ que constitue le camp : la recomposition passe par une phase de démolition des anciennes constructions ; découpage de la surface en îlots constructibles desservis par un réseau viaire, et nouvelle répartition des compétences de gestion (ce qui relève du privé, et ce qui relève du public : « ainsi la municipalité restera gestionnaire des voies publiques de desserte et des grands espaces verts... elle assurera la gestion et l'entretien des équipements culturels existants »

→ l'étude du PACT 47 (MOUS) – recensement fait en décembre 2005 actualisé début 2007 – fait apparaître 120 logements occupés de façon permanente par une trentaine d'ayant droit, leurs enfants et petits enfants, occupants ayant le statut d'hébergés + une cinquantaine de logements accueillant des occupants occasionnels et une vingtaine de logements vacants. Cette étude constitue la base de référence du projet de requalification.

→ L'enquête sociale de la MOUS a mis en évidence dans la très grande majorité des cas des niveaux de ressources très faibles Mise en place d'une offre locative diversifiée :

- 30 PLAI : exclusivement destinés aux ayant droit, validés par l'ANRU afin d'offrir des loyers les plus bas possibles,
- 90 PLUSCD,
- 12 LOCATION-ACCESSION (îlots 1 et 4) dont 5 pour les occupants du CAFI désirant accéder à la propriété avec une prime de 15 K€ par logement.

Pour les personnes âgées des logements de plain-pied seront proposés.

→ Objectifs de développement durable du projet. Voir texte de la convention

→ Objectifs et moyens de développement économique du quartier :

- Les commerces seront implantés sur les îlots 6 et 7 de part et d'autre du terrain de jeux central ;
- Les équipements publics et culturels : rénovation et mise en sécurité de l'église et la pagode. « Un espace de mémoire sera réalisé pour consacrer le CAFI comme lieu unique et symbolique sur le plan national de la mémoire de la communauté indochinoise ». Le Crédit immobilier Les Prévoyants s'est engagé à cofinancer la reconstruction des deux commerces ainsi que la réhabilitation des lieux du culte.

L'organisation de la conduite du projet d'ensemble

Le pilotage stratégique du projet d'ensemble : « La conduite du projet est partenariale. Elle est confiée à un Comité de Pilotage fédérant autour du porteur du projet (la Commune de Sainte Livrade) et du Préfet, les collectivités locales (Conseil Général, Conseil Régional), les maîtres d'ouvrage (Ciliopée Habitat, Habitalys), la Caisse des Dépôts et Consignations, le CIP, les représentants des associations d'habitants du quartier, ainsi que toute personne qualifiée susceptible d'intervenir dans le projet. »

Le pilotage opérationnel du projet.

Voir texte de la convention

Les maîtrises d'ouvrage d'opérations

La Commune de Sainte Livrade assurera directement la maîtrise d'ouvrage des infrastructures du site, des commerces et des équipements publics et culturels (lieu de mémoire, pagode, église).

Les opérateurs HLM, Ciliopée Habitat et Habitalys, assureront la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de 88 logements locatifs et 8 accession sociale. Pour le reste des logements un opérateur n'est pas encore désigné.

La Commune est désignée comme maître d'ouvrage provisoire. Le changement et la désignation d'un maître d'ouvrage définitif aura lieu dans les 8 mois suivant la signature de la convention.

Le Cabinet Brassié est désigné pour assister le Maître de projet Ville (Mme M.C. EVEILLARD, en tant que maîtrise d'œuvre urbaine pour les infrastructures, équipements, voiries, espaces paysagers, éclairage...

La concertation et l'information sur le projet

Réunions publiques sur le site pour faire connaître les étapes d'avancement du projet: présentation du plan, programmation logements... communication aux habitants des phases importantes du projet, lettres d'information, information assurée également par les associations constituées représentant la communauté eurasiennne; « Une maquette d'ensemble sera réalisée; elle sera visible sur site et rendra compte des évolutions du projet, îlot par îlot »
Outils de concertation des bailleurs, Mission de PACT Habitat et Développement 47: « Le PACT assurera auprès de chaque famille un accompagnement personnalisé au logement ».

Le programme subventionné par l'ANRU

Les opérations subventionnées

- Les études préalables et expertises: plan de composition urbaine: 24000 € réalisés
- Pilotage opérationnel du projet: ordonnancement, pilotage, coordination, information, concertation sur le projet, MOUS etc.
- Contenu: maquette du site, film sur les grandes étapes de la transformation du site, lettre d'info à échéance semestrielle
- Information et accompagnement social des habitants PACT Habitat et Développement 47, MOUS,
- Chef de projet Ville, cadre de la fonction publique dédié au suivi des opérations
- Assistance à maîtrise d'ouvrage SEM 47

L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

- Démolition des bâtiments à usage d'habitation: Maître d'ouvrage Ville de Sainte Livrade sur Lot
- Création de logements relais: réalisation de 5 hébergements provisoires permettant des relogements tiroirs (îlot 4); Maître d'ouvrage Ville de Sainte Livrade sur Lot
- NB:** Que veut dire « relogement tiroir »? Comment va se faire le relogement des familles? Dans un logement neuf ou hébergement dans des « logements relais »?
- Création de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, logement-foyer): sur un total de 120 logements dont 88 sur site du CAFI et 32 hors périmètre, 30 seront en PLAI (taux de subvention de l'ANRU de 30 %), 90 en PLUS-CD (taux de subvention de 22 %), réparties géographiquement ainsi par opérateur:
 - **Ciliopée Habitat:** 13 PLUS-CD et 5 PLAI dans l'îlot 1 - 6 PLUS-CD et 2 PLAI dans l'îlot 3 - 4 PLUS-CD et 2 PLAI dans l'îlot 5
 - **Habitayls:** 13 PLUS-CD et 3 PLAI dans l'îlot A (hors périmètre du CAFI) - 20 PLUS-CD et 8 PLAI dans l'îlot 2 -

NB: Les 44 logements manquants sont prévus dans un programme complémentaire faisant l'objet d'un avenant à la présente convention, dans un délai de 8 mois à compter de la signature de la convention, pour désignation définitive des maîtres d'ouvrage bailleurs sociaux.

Dans l'annexe 1 figure la localisation de toutes les opérations de logements sociaux lancées durant les trois premières années. Dans un délai de 18 mois l'annexe 1 sera modifié afin de reconstituer la totalité de l'offre.

- Résidentialisation des 24 logements sociaux de la Cité du Moulin du Lot: maître d'ouvrage Ciliopée.
- Intervention de l'ANRU sur d'autres logements: programme de 12 logements pour ceux qui souhaitent accéder à la propriété. 8 de ces logements seront réalisés par Ciliopée. Pour 4 de ces logements un opérateur reste à désigner. « La typologie d'habitat sera identique à celle proposée pour les logements locatifs: maisons avec jardin en RDC ou R + 1 »

- Des lots libres seront disponibles à l'intérieur du périmètre du CAFI et à la périphérie.

L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

- Étude de maîtrise d'œuvre urbaine 106000 €
- Aménagements d'espaces publics et travaux de viabilité - réseaux, gaz, téléphone, électricité, voiries, espaces de stationnement publics, espaces paysagers, éclairage...
- Création d'une nouvelle voie d'accès au CAFI reliant au centre ville
- Équipements publics et de proximité (permanence CCAS)
- Équipements exceptionnels: Lieu de mémoire
- Équipements de développement économique, commercial ou artisanal
- Commerces de proximité (2 X 200 m²)
- Les localisations de tous ces aménagements et équipements figurent en annexe I, non fournie à ce jour.

L'échéancier de réalisation: références au tableau A et B de l'annexe 2:

• Calendrier prévisionnel détaillé:

- avril à juin 2007: désignation des maîtres d'œuvre pour le lieu de mémoire (équipement public) et les commerces
 - d'août 2007 à octobre 2008; « mise au point du dossier APS, APD (???) août à octobre 2007, suivi des études, présentation et validation du maître d'ouvrage pour les commerces - idem pour le lieu de mémoire d'avril à août 2008
 - d'août 2008 à janvier 2009, dépôt de permis de construire, consultation des entreprises, appel d'offres pour le lieu de mémoire -
 - de mai à décembre 2008, travaux de construction et emménagements des commerces
 - de septembre 2008 à juillet 2009 le groupe Ciliopée « réalise » 18 logements locatifs sur l'îlot 1 partie Est, et « reconstruit » (?) 14 logements locatifs sur les îlots 3 et 5,
 - d'octobre 2008 à février 2009 « résidentialisation » de la Cité du Moulin du Lot.
 - relogement des ménages issus des bâtiments V, W, X, avec démolition de ces bâtiments (juillet 2008)
 - mi-juillet à début septembre 2009 relogement des ménages issus des bâtiments J, K, L et Y, Z
 - de janvier à octobre 2009 travaux du lieu de mémoire
 - de septembre à novembre 2009, démolition des bâtiments J, K, L, Y, Z.
 - de septembre 2009 à avril 2010 Ciliopée réalise sur l'îlot 1, partie Ouest 8 logements en accession sociale à la propriété.
 - de janvier à septembre 2009 Habitayls construit 16 logements locatifs sur l'îlot A hors périmètre du CAFI - de septembre à octobre 2009, relogement des ménages issus des bâtiments M, N, O, P. - octobre à décembre 2009 démolition de ces bâtiments.
 - de septembre 2009 à juin 2010, réalisation sur l'îlot 2, Zone Sud, de 28 logements locatifs - juillet 2010 relogement des ménages issus des bâtiments E, F, G, H. suivi de la démolition de ces bâtiments
 - de février 2010 à novembre 2010, construction par un opérateur à désigner de 16 logements locatifs sur l'îlot B, hors périmètre du CAFI, suivi du relogement des ménages issus des bâtiments A, B, C, et D, et de la démolition jusqu'en février 2011 de ces bâtiments.
 - de février à octobre 2011 construction de 12 logements locatifs sur l'îlot 2, (partie Nord), suivi du relogement des ménages issus des bâtiments Q, R, S, et T. En même temps aménagement des lots libres.
 - sur l'îlot 6, aménagement de réserve foncière pour le locatif et l'accession sociale: décembre 2011 démolition des bâtiments Q, R, S, T. - De janvier 2012 à septembre 2012 construction de 16 logements locatifs suivi du relogement des ménages issus des bâtiments Q, R, S, T
 - une variante à la phase IV prévue dans l'annexe 2 a prévu l'inversion des îlots 2 et 6, mais le calendrier et le plan des opérations de construction/démolition/relogement ne changent pas.
 - octobre 2012, FIN DE L'OPÉRATION
- **Tableau détaillé des opérations, des maîtres d'ouvrages, des financements, et des échéanciers (dates de réalisation)** - malheureu-

sement le tableau est très réduit et difficile à lire – à étudier attentivement en s'aidant d'une loupe -

Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU

Liste opération par opération des dépenses et recettes et participation financière des signataires de la convention.

- « L'engagement de l'Agence (ANRU) s'entend pour un montant global ferme et définitif de 6 467 832 € » tel que figurant dans les tableaux A et B de l'annexe 2 (non fournie)
- Les prêts PRU de la Caisse des Dépôts et Consignations sont de 5 143 485 €
- Le Conseil Général du Lot et Garonne s'engage pour une somme de 675 320 €
- Le Conseil Régional d'Aquitaine pour un montant de 352 239 €
- Le Crédit Immobilier des Prévoyants pour 380 000 € répartis comme suit: 180 000 € pour les lieux de culte, 20 000 € pour la réalisation du lieu de mémoire (réalisation d'une étude par une ethnosociologue) et 180 000 € pour la réalisation des deux commerces.

Les opérations non subventionnées par l'ANRU

Création d'habitat individuel privé 40 lots libres ou « clés en main »

Le plan de relogement

- Ciliopée Habitat et Habitalys s'engagent à réaliser les relogements sous forme « d'opérations tiroirs » (Que veut dire « opération tiroir »?), au rythme des démolitions prévues dans le calendrier des travaux, « en tenant compte des souhaits formulés par ces ménages auprès de l'équipe de la MOUS »
- La Ville de Sainte Livrade, les services de l'État, le Conseil Général, la CAF et la MOUS s'engagent à définir ensemble les modalités de prise en charge financière et sociale des relogements.
- La Ville de Sainte Livrade, les bailleurs s'engagent à produire dans un délai de 6 mois et à mettre en œuvre un plan de relogement comportant un plan social de relogement, les actions de développement social en faveur des personnes à reloger au-delà du processus de relogement et les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement.

Les actions en faveur de l'éducation et la culture

- Réhabilitation des lieux de culte
- Création d'un lieu de mémoire autour de l'identité et de la mémoire indochinoise avec une volonté d'ouverture forte sur l'extérieur avec des animations, expositions temporaires...

La gestion urbaine de proximité – Services publics et entretien du site...

Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

- Charte d'insertion de l'ANRU pour les marchés de travaux publics et objectif d'insertion par l'emploi de personnes rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi durable à l'échelle de Sainte Livrade...

Les modalités de suivi, de compte rendu et de contrôle

- Obligation pour les maîtres d'ouvrage de définir dans le délai d'un mois après la signature de la convention les modalités de suivi;
- Obligation de répondre à toute demande de contrôle par le délégué territorial de l'ANRU (le Préfet)
- Obligation de fournir à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis au jour le 30 novembre de chaque année
- Obligation de présentation au Préfet chaque année avant le 31 janvier d'un bilan portant sur le respect de l'échéancier, du programme financier, la reconstitution de l'offre de logements sociaux, l'état d'avancement du plan de relogement.

Les missions d'évaluation

- Le Préfet diligente chaque année une « évaluation partenariale du projet »...

« elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction auprès des habitants »,

- Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet... missions d'audit et d'évaluation...
- « Les signataires de la convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Évaluation et de Suivi de l'ANRU »

Les avenants à la convention

Les signataires conviennent de faire un point d'étape les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la convention sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions peuvent donner lieu à un avenant... pouvant porter sur la consistance d'une opération, modification du taux de subvention par l'Agence, ou déplaçonnement d'une subvention... ainsi que tout ajustement nécessaire...

Les conséquences du non-respect des engagements

- Suivi particulier par l'Agence:
 - respect du programme physique
 - respect de l'échéancier
 - respect de la reconstitution de l'offre locative sociale dont le retard est sanctionné
 - respect de la diversification de l'offre locative (mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement)
 - respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social
 - respect du plan de relogement des ménages
 - respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité.

Les procédures mises en œuvre et suites données

(Voir texte de la convention)

Archives filmographiques et photographiques

- L'Agence en collaboration étroite avec les porteurs du projet et maîtres d'ouvrage concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire »
- L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.
- Ces documents seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'agence et de tout projet de mise en valeur du PRNU.

La clause de renégociation de la convention

Voir texte

Le traitement des litiges

Juridiction compétente du siège de l'ANRU

Signalétique des chantiers

Voir texte.

COMPOSITION DES ANNEXES

Annexe I

- Composition du programme physique: localisation des opérations
- Schéma d'ensemble: liaison CAFI-Ville
- Plan d'ensemble: diversité de l'offre d'habitat et mixité sociale
- Commerces: bilan d'investissement, comptes de résultat
- Aménagement: bilans

Annexe II

- A: Planning de réalisation des opérations
- B: Tableau financier et échéancier.

Annexe III

Copie de la lettre du Délégué Interministériel à la Ville au préfet du Lot et Garonne confirmant l'accord de principe pour une dérogation au titre de l'article 6 de la loi du 1er août 2003 sur les programmes de rénovation urbaine, pour le CAFI de Sainte Livrade accompagnée de la carte de l'assiette géographique de l'opération.

FIN DU RÉSUMÉ DE LA CONVENTION

CONCLUSIONS

Nos conclusions rejoignent celles de Honoré à savoir: « Il faut avoir les annexes pour pouvoir se faire une idée précise du projet (localisation, nature des opérations, échéanciers, intervenants)

Pages 9 - Les îlots A et B sont apparemment en dehors de l'emplacement du CAFI (à proximité du CAFI?) il y aura dans cet emplacement 32 logements locatifs (sur les 120 destinés au relogements des résidents du CAFI) ainsi que des lots libres. Ce point n'a pas été bien précisé lors des réunions d'information

Page 11 - en bas de la page 88 locatifs + 44 locatifs = 132 au lieu de 120? n'est ce pas plutôt 76 au lieu de 88 (cf. page 15)

Page 14 _ Les 5 hébergements provisoires pour l'opération tiroir (îlot 14) quelle est leur utilisation exacte, à qui ça s'adresse? demander des précisions ((voir aussi page 19)

Page 16 - Prix des lots libres hors zone CAFI (îlots A, B) doit être en dessous du prix du marché en raison de l'aide de l'ANRU. Cette stratégie de prix attractifs doit être mentionnée dans la convention (cf. lettre du comité d'engagement 26/04/2007 § 3)

Page 18 - article 8 Le financement de l'ensemble des opérations subventionnables par l'ANRU mentionné dans cet articles ne se monte qu'à 13,02M€. Cette montant ne se rapporte-t-il qu'aux opérations dont les intervenants sont connus? (cf. page 15)

Il faut avoir le tableau financier figurant dans les annexes pour avoir une idée

Page 19 - article 9 Imprécision dans le libellé - définir les séquences de l'opération tiroir:

- on construit sur les zones libres
- on y reloge les habitants des bâtiments à démolir
- une fois le relogement fait on procède à la démolition
- et ainsi de suite

Un échéancier des opérations serait indispensable pour pouvoir comprendre

Points divers:

- Gestion en cas de crise, quel mécanisme en cas de crise, organisme à qui s'adresser, qui a pouvoir de décider?

- Action information et concertation la remontée des informations?

- Priorité des relogements - occupants permanents, occupants occasionnels, anciens du CAFI en effet la question peut se poser si les 120 logements ne sont pas entièrement demandés par les occupants permanents actuels du CAFI. Problème aussi de quelques anciens du CAFI qui voudraient retourner louer ou bien acheter. »

- Elles ne sont que provisoires pour le moment, en attendant que toutes ces infos soient bien assimilées et réexaminées; en attendant aussi vos remarques afin d'en faire une synthèse générale et de les porter à la connaissance de nos interlocuteurs: ANRU, Préfet, Mairie...

- Il faudrait pouvoir obtenir les annexes et réexaminer la convention au vu de ces documents.