

LA COORDINATION DES EURASIENS DE PARIS



Association loi 1901, 25, rue Mauvenargues, 75018 Paris - <http://www.rapatries-vietnam.org>

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU 14 AOÛT 2007 AVEC M. ZUTTON, MAIRE DE SAINTE-LIVRADE, SUR LE DOCUMENT DE L'ANRU

figurant en annexe de la lettre du directeur de l'Agence
à la mairie de Sainte-Livrade à la suite de l'examen du projet de rénovation du CAFI
en comité d'engagement du 26 avril 2007

Des membres du bureau de la CEP, avec notre ami Honoré TRUONG, ont été reçus à leur demande par M. Gérard ZUTTON, maire de Sainte-Livrade, le 14 août 2007, afin de connaître l'état du dossier de la rénovation du CAFI.

Monsieur le Maire, accompagné de Mme EVEILLARD, responsable du dossier du CAFI à la mairie, nous a très aimablement reçus dans sa mairie et nous avons pu très librement discuter de ce qui nous préoccupait, ce dont nous tenons à le remercier.

Nous nous sommes fait les interprètes de l'inquiétude des résidents du CAFI sur leur devenir ainsi que des préoccupations de tous ceux qui sont attachés au CAFI concernant son avenir.

Nous nous sommes élevés contre l'absence totale d'informations sur l'état d'avancement du projet de rénovation en réclamant que la commune donne connaissance publiquement de l'état du dossier (comme d'autres municipalités l'ont fait pour leur projet de rénovation urbaine).

Nous avons demandé si le nombre de 120 logements figurant dans le dossier initial était confirmé, que la liste des familles ou personnes

concernés soit communiquée. Monsieur le Maire a répondu que Mme DESMARET, assistante sociale à la mairie, pouvait recevoir les gens et les informer. Nous avons fait remarquer que, depuis la dernière réunion tenue par la mairie au CAFI en décembre 2005, il y a eu absence totale d'informations et que les gens réclament un vrai travail de communication de la part de la mairie, responsable du projet.

M. ZUTTON nous a répondu qu'il faut attendre la signature définitive de la convention avec l'ANRU pour mettre en place une structure d'informations et d'accompagnement des gens concernés par la rénovation. Alors sera présentée la maquette du futur site avec les formules de logements proposés pour chaque famille ou personne concernée, pour éviter l'annonce de fausses nouvelles comme lors du projet présenté au CAFI en décembre 2005.

Devant notre insistance à connaître l'avancement du dossier, M. le Maire nous a répondu que le dossier définitif est en cours de préparation et qu'il pourrait être présenté en septembre à l'ANRU pour être validé. Il a accepté de nous communiquer la copie de la lettre de recommandation de l'ANRU pour la préparation du projet destiné à être validé.

Notre analyse sur la lettre de recommandation de l'ANRU que nous publierons dans son intégralité ultérieurement

La lettre commence par un rappel: le dossier a été « porté » par la ville de Sainte-Livrade et a reçu du préfet un avis très favorable. Le conseil d'administration de l'ANRU du 22 février 2006 a rejeté le premier projet, mais « a validé le principe d'intervention sur ce secteur atypique », ainsi que les opérations les plus urgentes (démolition des bâtiments de l'ancienne école/usine et de la salle des fêtes/entrepôt), avec rappel de la « doctrine » de l'ANRU (principes mis en avant pour toute opération de rénovation urbaine): diversification, mixité sociale, suivi des populations, amélioration des connexions avec le centre-ville.

Ce qu'il faut retenir de la « doctrine » de l'ANRU dans le cas de la rénovation du CAFI

Nous pouvons émettre des réserves sur la **notion de diversification et de mixité sociale** dans le sens de l'ANRU, en défendant la spécificité historique et culturelle du CAFI,

l'importance du lieu de mémoire, qui fait que le CAFI est et restera toujours le dernier témoignage vivant de l'Indochine française, ainsi que le droit pour les enfants du CAFI qui le souhaitent de revenir y habiter.

Le suivi des populations: la commune, les services départementaux et les organismes de logement social auront obligation de « suivi »: accompagnement et aide à l'insertion des habitants, ce qui signifiera dans l'avenir la fin du non-droit, du laisser faire et de l'abandon. Cet accompagnement nous paraît indispensable pour l'intégration dans « le droit commun » des habitants du CAFI.

La connexion avec le centre-ville: la CEP est opposée au projet de la mairie au cas où la nouvelle route devant relier le nouveau CAFI au centre-ville doit couper le site en deux zones d'habitation: une zone de logements sociaux et une en accession à la propriété. Mme EVEILLARD nous a fait comprendre que la route en question reprendra seulement le

tracé d'une voie interne le long du terrain de foot, en ouvrant le CAFI sur une nouvelle route qui le reliera au centre-ville et qu'elle ne sera pas une voie de passage de nature à couper le CAFI en deux.

Toutes ces craintes relèvent du **manque de concertation lors de la préparation du dossier et de l'absence d'informations et de concertation avec les gens du CAFI.** Il

n'y a eu aucune réunion du comité de pilotage après le rejet du premier projet. La CEP défend le principe du respect du tracé d'origine du CAFI et d'une unité architecturale dans la construction des logements, qu'ils soient locatifs ou en accession à la propriété, en accord avec l'histoire du CAFI: construction de pavillons de plain-pied entourés de terrasse ou d'un jardin, inspiration asiatique...

Le programme a été présenté pour la construction de 120 logements dont:
- 90 de type « PLUSCD » (prêt locatif à usage social, construction/destruction): le

relogement se fera sous forme d'opérations tiroirs. Elles permettent aux gens d'attendre sur place (logés provisoirement dans des bungalows) la mise à disposition de leur nouveau logement. Les organismes de logements sociaux subventionnés par l'État doivent respecter un certain taux de loyer. Cette formule pouvant être proposée aux résidents de la 2^e ou 3^e génération, ne souffrant pas de handicap particulier;

- 30 « PLAI » (prêt locatif d'aide à l'intégration): financement de logements locatifs adaptés aux besoins de personnes connaissant des difficultés d'intégration ou disposant de faibles revenus, formule pouvant concerner les « ayants droit », pouvant bénéficier pratiquement de la gratuité du logement;

- « la résidentialisation de 24 logements sociaux et la requalification des espaces publics en lien avec le patrimoine social mitoyen »: concerne la remise à niveau des équipements et des logements de la Cité du Moulin du Lot visant à harmoniser cet ensemble résidentiel avec le futur CAFI.

- « la diversification de l'offre de logements dont 12 accessions, 4 résidences provisoires et la réalisation de lots à bâtir »: les 12 logements proposés en accession à la propriété compteront-elles en plus des 120 logements locatifs? Ne pourrait-on pas proposer la formule de location-accession à la propriété pour la plupart des logements construits, et ce, en fonction des ressources de chaque candidat au logement? Les « résidences provisoires pourraient être des bungalows destinés au logement provisoire des personnes en attente de relogement. La réalisation de lots à bâtir: combien et à quel prix? comment ces lots seront-ils répartis sur le site afin de respecter son homogénéité ainsi que son unité architecturale. Enfin, qui pourra en « bénéficier »?

La CEP demande que priorité soit accordée aux candidats issus du CAFI, descendants de la 2^e ou 3^e génération désirant revenir s'y installer.

« Création d'un équipement social et culturel »: la CEP propose la création d'un musée d'histoire vivante afin d'entretenir et promouvoir la culture et la perpétuation de la mémoire du CAFI et des Français d'Indochine, avec un fonds documentaire et culturel pouvant servir de lieu d'animation culturelle et artistique, avec, pourquoi pas, le retour de la Maison des Jeunes et l'aménagement d'un espace associatif. **La CEP est attachée à la restauration de la pagode et de l'église, témoignages de la vie spirituelle du CAFI et à l'installation d'une stèle dédiée à la mémoire des rapatriés d'Indochine.**

« Restructuration des deux commerces »: leur démolition et reconstruction est programmée (voir le dernier vote en conseil municipal).

La lettre dresse ensuite un tableau de financement de l'opération dont le coût total est estimé à 18,676 millions d'euros, avec une subvention maximale de l'ANRU estimée à 6,504 millions d'euros. Le reste est apporté par les contributions financières des communautés de communes

et de villes, du Conseil général, Conseil régional, l'apport des « bailleurs » (LOGIS 47, HABITALYS: offices d'aménagement du site et de construction des logements) étant chiffré à la hauteur de 9,975 millions d'euros. Pour la CEP les associations peuvent difficilement, faute de pouvoir politique ou financier, de connaissances techniques et financières ou juridiques, participer aux choix de financement faits par la mairie, à moins de vouloir que rien ne bouge et de s'opposer à toute volonté de rénovation. La mairie, comme institution, est la seule interlocutrice reconnue par les organismes publics relevant de l'État (ANRU, bailleurs sociaux, départements, communauté de communes, régions).

Les « remarques du comité d'engagement »

Lors de notre rencontre avec le maire de Sainte-Livrade, nous avons pu apprendre que le projet de rénovation du CAFI, sur lequel le comité d'engagement a émis un avis favorable (projet urbain « validé »), est en cours de finalisation, notamment dans l'attente d'accords financiers avec certains partenaires financiers. Dans sa lettre, le directeur de l'ANRU a émis des critiques par rapport au projet municipal, dont le projet définitif devra tenir compte.

Le directeur de l'ANRU demande d'accentuer la concertation auprès des habitants et des associations

les associations doivent maintenir une certaine pression sur la mairie pour:

- **qu'elle dévoile enfin la liste des personnes et des familles concernées par le logement**, ainsi que le plan détaillé et la maquette du nouveau CAFI...

- **qu'elle fasse une véritable campagne de communication par différents moyens: brochure, site Internet, information et accompagnement personnalisé auprès des résidents** afin que chacun puisse connaître sa situation par rapport aux logements proposés et à leur prix;

- **que chacun soit informé de tous ses droits en matière d'aides, ainsi que des obligations qu'entraîne ce nouveau mode de vie.**

Mettre en place un accompagnement social et psychologique auprès des personnes âgées si un relogement leur est proposé;

- **qu'elle publie les conditions d'accès aux logements en accession à la propriété ainsi qu'aux lots de terrain à bâtir dans le site du nouveau CAFI**, la préférence devant être donnée aux « enfants du CAFI » de la 2^e ou 3^e génération.

Les associations doivent continuer de défendre la spécificité historique, sociale et culturelle du CAFI, à travers le repeuplement du CAFI, la défense du futur lieu de mémoire, afin de faire de ce site le digne témoignage vivant de l'Indochine française.

Enfin l'ANRU met en avant certains points devant figurer dans la rédaction de la convention, que la CEP juge positifs et convergents avec les positions qu'elle a toujours défendues:

- la validation des taux dérogatoires, en dessous des prix courants, pour la fixation des loyers des 90 PLUSCD et des 30 PLAI, dont la lettre a relevé « la faiblesse exagérée des loyers », mais dont elle a demandé l'étude

de solutions expérimentales avec la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat: les associations doivent étudier de près la fixation des loyers et, pourquoi pas, proposer des solutions originales: par exemple prise en compte d'un logement du CAFI non pas au titre d'une personne (le ou la locataire en titre) mais au nom d'une famille au sens élargi, par le biais de constitution de société civile immobilière, il serait possible aussi de parler de formule de location/accession à la propriété. Les taux de subvention dérogatoires évoqués dans la lettre sont plus importants que les taux standards et conduisent à un calcul des loyers dont le résultat est minoré, car le calcul ne prend en compte que l'amortissement des coûts hors subvention, taux pouvant bénéficier aux « ayants droit »;

- **« la majoration de la prime d'accession sociale à la propriété à hauteur de 15 000 euros par logement** afin de permettre l'accès à ces logements aux occupants du CAFI désirant accéder à la propriété... Sans commentaire...

- **la prise en compte de l'extension du périmètre dérogatoire** nécessaire à l'intégration de la résidentialisation de la Cité du Moulin du Lot...

- **l'aménagement et la viabilisation des terrains hors CAFI...**

- **l'achat et la viabilisation des îlots A et B (terrains équipés et viabilisés dont valeur estimée à 18 millions d'euros)**. Ces terrains seraient destinés à l'aménagement de lots à bâtir. L'ANRU demande que « les prix de vente de ces terrains dont l'équipement est aidé par l'Agence, soient en dessous des prix du marché pour bénéficier entre autres aux résidents occasionnels qui souhaitent continuer à venir sur le site »

« Cette stratégie de prix attractifs devra être inscrite dans la convention »

Cette stratégie des prix attractifs en faveur des « résidents occasionnels » devant être inscrite dans la convention, les associations qui défendent les intérêts des « enfants du CAFI » doivent en informer leurs adhérents, les inciter à « préempter » ces lots afin d'éviter le phénomène de mixité sociale et enfin être attentives à ce que ces critères soient appliqués lors de l'attribution de ces lots.

La lettre finit sur l'accord pour le financement des opérations de maîtrise d'ouvrage technique et sociale de la ville, ainsi que des opérations de démolition entreprises avant la signature de la convention. De même, des considérations sur le montage des opérations concernant les deux commerces et une demande de participation supplémentaire des collectivités territoriales en cas de déficit des opérations d'aménagement.

En conclusion

Il s'agit pour les associations de prendre connaissance de la convention finale dès qu'elle est signée avec l'ANRU, afin de discuter avec les différents acteurs de cette rénovation pour défendre au mieux les intérêts des résidents et de ceux qui sont attachés au CAFI, et veulent en faire le digne témoignage vivant de l'Indochine française.