

# COMPTE-RENDU de la réunion d'informations sur le projet de la rénovation du CAFI

en présence de Monsieur Guy MACRES, sous-préfet, Madame Claire PASUT, maire de Sainte-Livrade-sur-Lot, et des opérateurs CILIOPEE et HABITALYS le mercredi 13 février 2009, à 17 h 30 dans les locaux de l'ARAC

## Monsieur le sous-préfet Guy MACRES, au côté de madame le Maire Claire PASUT,

a présenté ses vœux aux habitants du CAFI et particulièrement aux mamies arrivées en 1956. Il tenait à nous expliquer son attachement à ce dossier : « C'est quoi le fond du dossier pour moi, représentant de l'Etat, et pour madame le Maire, représentante des activités de l'ensemble des élus ? Le fond du dossier, c'est le travail de mémoire, le travail de reconnaissance qui est notre devoir. Il n'est pas normal que plus de 50 ans après l'arrivée des premiers occupants du CAFI, nous soyons inscrits dans une démarche de réhabilitation de ce lieu, dans le respect de la mémoire de celles et de ceux qui y ont vécu, grandi comme la plupart de vous ici ce soir, je tiens à vous donner ce témoignage sincère parce que, sans cela, rien n'a de sens. C'est bien avec cela en tête que les équipes ont travaillé depuis des années déjà et continuent de travailler. Elles voient l'aboutissement de ce dossier. Il posera des problèmes, des difficultés et des questions ... mais nous sommes là pour travailler ensemble. Ce qui est certain, c'est que nous devons considérer que ce n'est pas une opération-construction de logements comme n'importe quelle autre. Nous construisons des logements sur de la mémoire, sur de l'histoire et nous allons léguer cela aux générations futures, ces générations qui sont dans le droit commun de la République. Et si l'on ne reconnaît pas à ces générations le droit commun dont elles relèvent, on ne leur reconnaît pas tout simplement leur identité. C'est le cadre dans lequel nous travaillons et dans lequel nous vous avons conviés avec madame Claire PASUT pour en parler et échanger ».

## Monsieur Patrice GOBILLE, directeur technique de la SEM 47, présente :

- les grandes lignes du projet de reconstruction-reconstitution et informe les habitants de l'avancée du projet de rénovation. Le coût total du projet est estimé à 1,5 million d'euros hors taxes et bénéficie d'aides importantes du Conseil Général, du Crédit Immobilier et de Prévoyance et de l'ANRU. Ce projet de l'offre locatif actuel de 120 logements correspond aux 120 ménages permanents habitant sur le site du CAFI. C'est l'engagement qu'ont pris les partenaires, Etat, commune et opérateurs, dans la convention signée en janvier 2008 ;
- la livraison des deux commerces de 2 x 200

m<sup>2</sup> chacun avec possibilité d'extension, soit 600m<sup>2</sup> qui permettront l'évolution des activités, est prévue pour le 15 juin. Les travaux ont déjà débuté depuis le 13 février 2009. Un certain nombre d'aménagements intérieurs seront à réaliser pour ces deux surfaces foncières qui seront livrées en brut par rapport à leurs activités ;

- une exposition du cadre général de la réflexion de l'aménagement sur le périmètre du CAFI et hors du CAFI avec deux plans, un plan général et un plan avec l'ossature du quartier (les plans seront affichés et pourront être consultés au bureau de la MOUS ouvert le mardi après-midi dans le CAFI) ;
- un projet de VRD ou infrastructure : voirie - réseau divers - cheminement piéton - espace vert - parking et stationnement - ensemble des réseaux électriques et réseaux d'assainissement - éclairage public. Tous ces travaux d'infrastructure commenceront fin mars 2009 et se poursuivront de 2010 à 2012. Ils sont nécessaires pour raccorder les premiers logements qui vont être livrés en 2010.

**Trois opérateurs sur le site du CAFI : CILIOPEE-HABITALYS et CLAIRSIENNE**, construiront 120 logements locatifs et une douzaine de logements en accession à la propriété ainsi que des lots libres dans et hors du périmètre du CAFI. Ces habitations seront individuelles avec garage de 18 m<sup>2</sup> et jardin privatif.

**CILIOPEE** : M. DIAZ présente la 1<sup>re</sup> tranche qui débutera de fin mars 2009 à fin mars 2010 avec 32 logements : 8 T2 de plain-pied, 12 T3 de plain-pied et 8 T3 avec étage, conçus avec une très haute performance énergétique : production d'eau chaude solaire, chaudière gaz à condensation et une isolation renforcée, d'où une économie annuelle de 200 € environ. L'opération de relogement des bâtiments J L K V W commencera 3 mois avant la remise des clés. Les personnes concernées seront convoquées individuellement et sauront dans quelle maison elles seront logées après que CILIOPEE se décharge de son obligation de constitution du dossier administratif pour chaque candidature de demande de relogement à la commission d'attribution.

Les loyers seront fonction des revenus imposables et bénéficieront des aides personnalisées pour les loyers (APL).

Ils seront pour :

- T2 de 252 € + 19 € de charges (charges ordures ménagères et entretien chaudière),  
- T3 de 314 € + 19 € de charges (charges ordures ménagères et entretien chaudière),  
- T3 R + 1 de 323 € + 19 € de charges (charges ordures ménagères et entretien chaudière).  
La MOUS se tiendra à la disposition des habitants et aidera ceux qui peuvent prétendre à l'aide aux logements à remplir les dossiers.

**HABITALYS** : M. Gilles RABOT présente sur plan papier et sur vidéo la 2<sup>e</sup> tranche, un projet de 44 logements dont la construction débutera au printemps 2010 et qui seront livrés fin 2011. Ils seront répartis en six îlots de sept logements. Sur chaque îlot, 7 maisons de type T2, T3 et T4 R+1 avec garage et jardin privatif à l'arrière, et 2 autres maisons jumelées accolées par un garage ou un mur sur la partie habitation. Les T2 et T3 seront de plain-pied, les T4 à étage disposent d'une chambre, des toilettes et d'une salle de bain au rez-de-chaussée. Les tarifs concernant les logements HABITALYS ne sont pas encore fixés, les financements et l'attribution des logements seront sur le même principe que CILIOPEE, les choix techniques et économiques pour la prise en compte des éléments de chauffage ne sont pas encore fixés. L'opérateur n'a pas encore décidé quelles barres vont être détruites en 2011, peut-être M N O P ou E F G H.

**CLAIRSIENNE** pour la 3<sup>e</sup> tranche. Cet opérateur ne sera impliqué dans le projet que vers 2011-2012. Aucun projet de construction n'est en cours.

## Dans le cadre de ce programme de construction :

- 12 logements en location-accession-social positionnés près des équipements culturels sont proposés aux ménages et aux anciens du CAFI qui désirent accéder à la propriété et revenir sur le site, la demande se fera auprès de la MOUS au CAFI pour identification et acquisition des formules.
- Une proposition financière ou bancaire est prise pour 5 ménages (sur 12 logements-accession) provenant exclusivement du site et bénéficiant du mécanisme d'accession sécurisée (ex. : Pass foncier) pour bénéficier d'une prime de 15 K€ par logement.
- 5 lots libres nus à vendre sur le périmètre HABITALYS situés au nord-ouest avec raccordement au réseau d'adduction d'eau, téléphonique, électrique et gaz, sont proposés aux anciens habitants désirant revenir sur le site. D'autres possibilités de lots libres sur le périmètre hors CAFI seront soumis à réflexion vers 2011.

L'hypothèse est prise pour 5 ménages (sur 12) provenant exclusivement du site et bénéficiant de mécanisme d'accession sécurisée (ex. : Pass fon-

cier) avec une prime de 15 K€ par logement. Une homogénéité est prévue entre les logements des divers opérateurs pour préserver une identité des lieux. L'ensemble du projet se marie bien, on remarque une cohérence générale sur le paysage végétal, éclairage public et voirie entre le projet de CILIOPEE et HABITALYS.

## NOUS SOMMES FORTEMENT SURPRIS PAR L'EMPLACEMENT DU COMMERCE

de chez GONTRAN qui empiète sur le terrain de football, rendant ce dernier inexploitable, ainsi que la route qui contourne ce terrain. Les opérateurs n'ont pas respecté les obligations du projet ANRU.

**Non-respect du projet ANRU** (reconnaissance officielle de la conservation des éléments et équipements structurants du quartier identifiés comme support de mémoire (pagode, église, maillage viaire et espaces paysagers, terrains de jeu central).

## PERIMETRE HORS CAFI ET ROUTE DE DESENCLAVEMENT

La route de désenclavement, qui était une obligation de l'ANRU pour relier le CAFI au centre-ville, se transforme en cheminement piétonnier et cyclable. L'îlot B n'est plus dans le projet de construction (16 logements initialement prévus ainsi que des lots libres).

**Non-respect du projet de l'ANRU** (route de désenclavement).

M. GOBILLE signale avoir reçu début février **une indication des nouvelles données des levées topographiques et une validation sur la possibilité de construire sur la zone A** moyennant certains respects de hauteur de plancher, étant donné que les risques majeurs d'inondabilité n'étant plus avérés.

En ce qui concerne la zone B, l'inondabilité ne vient pas du lot mais par un retour des fossés près de la Merdassou, ce qui donne une zone potentiellement inondable. Il faut fermement éviter toutes hypothèses de construction. Dans le cadre du PLU approuvée par la commune, l'urbanisation sur le secteur B est donc remis en cause maintenant.

## Mme Marthe GEOFFROY s'explique au sujet de cette notion des montées des eaux qu'elle avait prise en compte dans le projet.

La route de désenclavement a été pensée en zone inondable lors de la convention signée avec l'ANRU. Elle demande aujourd'hui si l'ANRU est revenue sur cette notion de route et accepte le chemin piétonnier et cyclable et si l'ANRU accepte de rester au même niveau financier, sachant que cette route de désenclavement était obligatoire. Mme le Maire préfère une infrastructure légère, plus

viable et moins coûteuse que la route de désenclavement. Donc en raison de ces lourdes contraintes techniques et financières, on gardera le cheminement piétonnier et cyclable. L'ANRU sera informée de ce changement ultérieurement.

## **LES LIEUX DE MEMOIRE**

La convention prévoit la contribution financière de l'ANRU pour les équipements exceptionnels comme le lieu de mémoire, « création d'un lieu de mémoire autour de l'identité et de la mémoire Indochinoise avec une ouverture forte sur l'extérieur avec des expositions temporaires, des animations... »

Cette question de la définition du lieu de mémoire nous paraît très urgente d'autant que, selon le calendrier des travaux, sa réalisation figure après les commerces et avant les logements. Aucune précision n'a été fournie quant à l'espace mémoire évoqué, son emplacement, son contenu et son financement. Les opérateurs parlent de mise en sécurité et de réhabilitation des équipements structurants comme les lieux de culte mais pas d'une création de lieu de mémoire.

Monsieur le Sous-Préfet insiste sur le fait que le

lieu de mémoire est une composante essentielle et centrale du CAFI. C'est la clé de voute. Pour la réhabilitation, le problème est que nous ne savons toujours pas qui va travailler sur le projet car une somme est allouée par l'ANRU pour une étude sur ce lieu par une ethno-sociologue.

## **EN CONCLUSION**

Monsieur le Sous-Préfet s'engage à nous rencontrer fin avril ou début mai, jugeant que nous avons eu trop peu de rencontres, et convie les représentants des associations à des visites sur le chantier.

**Non-respect des engagements avec l'ANRU** car la dernière réunion d'informations remonte à novembre 2007.

Tout au long du projet de la transformation du site, le porteur du projet entend continuer le mode de communication directe auprès des habitants dans les phases importantes du projet : dépôt du permis de construire, engagements de nouvelles opérations, lettre d'information, maquette, parallèlement l'information sera assurée par les associations constituées représentant la communauté eurasienne.

**Nina DOUART-SINNOURETTY de la Coordination des Eurasiens de Paris**