



Terrains familiaux locatifs publics d'Artigues-près-Bordeaux

Le 25 janvier 2024

Contexte

Le projet des terrains familiaux locatifs de Cenon-Artigues a été livré en 2011. Depuis et jusqu'au 1^{er} janvier 2024, il est géré par la Mairie de Cenon, en régie. Il se situe pourtant sur le territoire de la commune d'Artigues-près-Bordeaux sur un foncier maîtrisé par la Mairie de Cenon.

C'est une opération qui vit bien depuis sa livraison mais pour laquelle il faut relancer l'articulation partenariale et l'accompagnement des familles avec les acteurs de proximité. En effet, nous avons constaté depuis 2022 et la perspective d'un transfert de l'équipement à la Métropole bordelaise, un désengagement de la commune de Cenon. Cela est dû à plusieurs facteurs, notamment la difficulté pour une Mairie, de gérer des logements relevant de la compétence d'un bailleur social, ainsi que pour des raisons de moyens humains.

Depuis la livraison en 2011, il y a eu 8 nouvelles entrées dans les lieux qui ont concerné 5 logements. La procédure d'attribution se déroule comme suit :

- En amont de l'attribution, le ménage souhaitant accéder aux terrains familiaux dépose une candidature consignée sur une liste d'attente gérée par la Mairie sur la base d'un diagnostic social réalisé par l'ADAV. Cette évaluation comporte le parcours résidentiel de la famille, le budget, la scolarisation, la composition de la famille, l'insertion socio-économique.
- Lors d'une sortie de l'opération, une Commission d'attribution est organisée par la Mairie en présence de la Mairie de Cenon (élu, service Gestion urbaine de proximité), la Mairie d'Artigues-près-Bordeaux (Directeur de Cabinet), les CCAS de Cenon et Artigues-près-Bordeaux, la CAF, la MDS, la DDTM, le Département, les deux représentants des locataires élus, l'ADAV. Sont présentées 3 candidatures au maximum, la décision d'attribution est discutée collectivement et prise, en dernière instance, par la Mairie – en tant que bailleur.
- Lors de l'entrée dans les lieux, l'ADAV accompagne le ménage à l'entrée dans les lieux : FSL accès, demande d'allocation logement, ouverture d'abonnements, présence à l'entrée dans les lieux, accompagnement social lié au logement calibré en fonction du besoin du ménage.

Enfin, concernant l'environnement de l'opération, une aire de grand passage a été construite en 2023 en concomitance du site, elle accueillera ses prochains groupes en 2024. Pour cette première saison, nous nous préparons à recevoir les inquiétudes des locataires et à faire le lien avec la Métropole au besoin.

Interventions de l'ADAV

L'intervenante sociale territoriale accompagne régulièrement les locataires à plusieurs niveaux, en soutien du territoire¹ ; elle assure une fonction de veille sociale sur le site et est facilement sollicitable par les résidents ou le gestionnaire.

- Maintien dans le logement et prévention de l'endettement avec un soutien à la compréhension et au règlement des factures d'eau et des appels de loyer. Cela induit des échanges très fréquents avec les locataires, la trésorerie, la commune, la CAF.
L'Adav33 intervient également, en appui des services sociaux, afin de consolider l'accès aux droits et aux services sur le territoire : démarches autour du chèque énergie, réalisation de dossiers MDPH, renouvellement CSS, aide aux diverses démarches concernant l'auto-entrepreneuriat.
- Renouvellement des demandes de dérogation concernant l'aide au logement tous les deux ans, pour les locataires concernés. A titre d'exemple, en 2023, 5 familles ont été accompagnées dans leurs demandes.
- Médiation entre le gestionnaire et les ménages, ainsi qu'avec les autres partenaires et l'environnement. L'ADAV intervient, à la demande des locataires et / ou des partenaires pour relayer les demandes des locataires au gestionnaire (souvent en cas de soucis techniques), rappeler les droits et obligations, lors de situation de crise ou en prévention pour maintenir un climat apaisé sur le lieu de vie. Nous identifions sur ce lieu de vie un besoin d'une intervention de proximité.
- L'ADAV soutient la participation et la parole des locataires, avec deux personnes élues, afin de représenter les habitants auprès des pouvoirs publics.

Il est à noter que l'ADAV intervient également auprès des familles hébergées sur le terrain familial (famille élargie des locataires), majoritairement domiciliées à l'ADAV. Dans ce cadre, elle réalise un accompagnement social global.

Par ailleurs, l'Adav33 participe activement au pilotage de l'opération : COPIL, COTECH, Comités de résident. Concernant les COTECH, par le passé, la préparation, la planification ainsi que l'animation étaient réalisées par l'ADAV33, en lien avec la Mairie de Cenon. Concernant les COPIL, la démarche mériterait d'être relancée car cette instance ne s'est pas tenue depuis 2018. Enfin, les Comités de résidents, actés en COTECH, étaient impulsés et animés par la Mairie avec le soutien de l'ADAV.

Perspectives de travail

L'ADAV, à son niveau, identifie plusieurs chantiers à mener collectivement pour l'année à venir :

- La coordination partenariale est à relancer, avec un pilotage des instances par les Collectivités : ces deux dernières années étant été un peu particulières induisant une petite dégradation du climat sur l'équipement faute d'interlocuteurs et de réponses techniques aux problèmes rencontrés par les locataires.
- Il semble important de remobiliser, dans les instances et le lien avec les locataires, la Mairie d'Artigues-près-Bordeaux, son CCAS, les écoles et ressources locales. Cette dernière est restée, de notre point de vue, un peu en retrait du fait de la gestion par la Mairie de Cenon.

¹ Les locataires sont domiciliés sur leur lieu de vie et relèvent à ce titre des services sociaux de droit commun – Département / CCAS

- Le changement de gestion pourrait être l'opportunité d'organiser une nouvelle élection de représentants des locataires : en effet, la dernière élection a eu lieu en décembre 2018 pour une durée de trois ans – sans renouvellement en 2021.
- L'ADAV souhaiterait retravailler sur des projets favorisant l'accès aux loisirs, l'accès à la culture et de manière générale toute action favorisant la prise en compte et l'inclusion de ces publics sur le territoire.

Concernant la gestion locative :

- L'ouverture de compteurs individuels en eau pour chaque locataire permettra de faciliter les paiements et la compréhension des factures, cela est à travailler dès qu'une solution technique sera identifiée.
- Concernant la lisibilité des appels de loyers, suite au changement de gestionnaire, une présentation simplifiée – qui se rapproche le plus possible d'un appel de loyer classique – serait à rechercher collectivement. Cela permettrait de faciliter la lecture de ces documents clefs et leur appropriation par les locataires.