

Règlement intérieur du terrain familial locatif public de Cenon / Artigues

I. - Dispositions générales

La loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » n° 2014/58 du 27 janvier 2014 a confié aux métropoles, l'exercice de plein droit en lieu et place des communes membres, de la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » pour la gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs. C'est dans ce cadre que la Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) du 10 novembre 2023 a entériné le transfert gracieux du terrain familial locatif public de la ville de Cenon à Bordeaux Métropole. Ce transfert comprend la gestion intégrale de l'équipement (locative et technique) et l'assiette foncière de cet équipement constitué de 12 logements locatifs situés au 6 rue du Gay Lussac à Artigues-près-Bordeaux.

Conformément au décret n°1478 du 26 décembre 2019, l'ensemble des dispositions applicables aux aires permanentes d'accueil de Bordeaux Métropole est applicable au terrain familial locatif. S'agissant des terrains familiaux locatifs, le décret précise les règles applicables à leur aménagement, leur équipement leur gestion et leur usage. Il présente aussi modèle type de règlement intérieur similaire à celui des aires permanentes d'accueil.

A. - Destination et description de l'aire :

Le terrain familial locatif à vocation à accueillir dans des constructions des familles de gens du voyage avec leurs résidences mobiles, leurs véhicules tracteurs et le cas échéant leurs remorques.

Elle comporte **12 logements** (environ 25 m²) avec des emplacements pour 2 caravanes soit 24 places.

Concernant l'entrée de site, une sécurisation est prévue par l'installation d'un portail pour limiter les intrusions illicites sur le site.

Chaque logement comprend :

- Une pièce à vivre de 16m², une salle de bain et des toilettes.
- Un espace « jardin » avec des limites séparatives (haies).
- Des compteurs individualisés en électricité.

Depuis la prise de possession des équipements, Bordeaux Métropole envisage de poursuivre l'objectif de la mise en place de compteurs d'eau individualisés afin de responsabiliser les familles, projet initié par la ville de Cenon.

En 2024, le terrain familial locatif public est devenu propriété de Bordeaux Métropole par un transfert de bien. Les logements sont loués par conventionnement avec 12 familles issues de la communauté des gens du voyage.

B. - Admission et installation :

L'accès à l'aire est autorisé par le gestionnaire dans le cadre des dispositions de l'accord cadre.

Chaque occupant admis doit occuper le ou les emplacements qui lui est/sont attribué(s) et utiliser les équipements dédiés (bloc sanitaire, compteurs d'eau et d'électricité).

C. - Etat des lieux :

Un état des lieux contradictoire du ou des emplacements écrit et signé par chacune des parties est réalisé à l'arrivée et au départ de l'occupant. En cas de dégradation constatée lors de l'état des lieux de sortie, le gestionnaire conserve tout ou partie du dépôt de garantie selon la gravité des dégâts constatés.

D. - Usage des parties communes :

A l'intérieur de l'aire, seuls peuvent circuler, à une vitesse limitée à 10km/h, les véhicules qui appartiennent aux occupants y séjournant.

Le stationnement ne doit pas entraver la circulation ni empêcher l'installation de nouveaux arrivants.

E. - Durée de séjour :

La durée de séjour est fixée dans le cadre de la convention : un bail locatif signé par chaque famille occupante avec le gestionnaire.

Le départ de l'aire s'effectue en présence du gestionnaire.

II. – La réalisation de travaux d'entretien

Les travaux d'entretien seront assurés en site occupé.

L'entretien courant du terrain familial est assuré pour partie par la Métropole pour ce qui relève des gros travaux : travaux structurels et de mise en conformité avec la réglementation et pour partie par Sg2A l'Hacienda pour ce qui relève de l'entretien courant.

En 2024, et en accord avec le prestataire, une série de travaux d'entretien sera assurée. À cet effet, plusieurs interventions sont au programme prévisionnel des travaux inscrits en 2024 à la charge de Bordeaux Métropole :

- démarches en cours pour cette implantation de compteurs individuels d'eau;
- aménagement des espaces communs du site pour améliorer le cadre de vie des ménages : création d'un espace commun/espace jeux pour les familles/enfants et de places supplémentaires de stationnement ;
- nouveau règlement intérieur pour mise en conformité réglementaire ;
- révision des équipements défectueux des logements

Des travaux plus lourds touchant à la structure du bâti seront à programmer afin de limiter les infiltrations observées lors des diagnostics d'équipements. Ces travaux seront planifiés entre 2025-2026.

III. - règlement du droit d'usage

A. - Droit d'usage :

Le droit d'usage est établi par emplacement selon les dispositions contenues dans le bail locatif. Le montant du loyer peut changer selon la décision du conseil de métropole qui fixe les tarifs sur les équipements métropolitains.

La gestion locative porte sur la reprise de gestion de baux locatifs des familles locataires en titre. Elle consiste à l'encaissement de loyers par le mandataire de la Métropole, la société Sg2a dit l'Hacienda

Celle-ci intervient dans le cadre de l'accord cadre passé avec Bordeaux métropole qui a pris effet le 3 octobre 2023. À titre indicatif, au moment du transfert, le montant du loyer est de 261 €. Ces recettes sont encaissées par l'Hacienda pour le compte de Bordeaux métropole dans le cadre d'une convention de mandat. Ces logements bénéficient historiquement d'un dispositif expérimental avec la CAF de la Gironde : les ménages allocataires bénéficient en effet de l'APL « expérimentale », versée jusqu'ici à la commune de Cenon via le tiers-payant. Pour 2024, la CAF de la Gironde reconduit cette expérimentation avec la Métropole devenant de facto bénéficiaire du tiers payant. Au regard de leurs faibles montants initiaux, les loyers des ménages concernés sont couverts intégralement par l'aide de la CAF eu égard au plafond d'aide réglementaire.

Avant son départ, chaque usager doit s'acquitter des sommes restantes dues.

B. - Paiement des fluides :

En cas de dysfonctionnements, l'usager est tenu de prévenir le gestionnaire.

Les consommations électriques sont réglées par les familles avec leur opérateur d'électricité de manière individuelle en fonction de leur consommation réelle. À partir de 2024 et après mise en place de compteurs d'eau individuels, les familles assureront leurs règlements de manière individuelle auprès de leur opérateur privé de leur choix.

IV. - Obligations des occupants

Le respect des obligations qu'impose le présent règlement conditionne la bonne gestion de l'aire.

A. - Règles générales d'occupation et de vie sur l'aire d'accueil :

Les occupants doivent respecter le personnel intervenant sur l'aire et entretenir des rapports de bon voisinage.

Les occupants de l'aire d'accueil doivent avoir un comportement respectueux de l'ordre public.

Toute personne admise à résider sur l'aire d'accueil est responsable de ses actes et des dégradations qu'elle cause ou qui sont causés par les personnes l'accompagnant ainsi que par les animaux dont elle a la charge et qui doivent rester sous sa surveillance.

À ces égards, les occupants du terrain familial locatif sont soumis aux règles de droit commun.

Les occupants sont priés d'éviter tous bruits et discussions qui pourraient gêner leurs voisins. Les appareils sonores doivent être réglés en conséquence. Le gestionnaire peut assurer la tranquillité des occupants en fixant des horaires pendant lesquels le silence doit être respecté.

B. - Propreté et respect de l'aire :

Les occupants doivent veiller au respect des règles d'hygiène et de salubrité, entretenir la propreté de leur maison et des équipements dédiés.

Il est interdit de jeter des eaux usées sur le sol ou dans les caniveaux. Les occupants doivent vider les eaux usées dans les installations prévues à cet effet.

Les plantations et les décorations florales doivent être respectées. Il est interdit de planter des clous dans les arbres, de couper des branches, de faire des plantations.

Toute réparation de dégradation commise à la végétation, aux clôtures, au terrain ou aux installations de l'aire sera à la charge de son auteur.

C. - Stockage - Brûlage - Garage mort :

L'aire n'est pas le lieu d'exercice d'activités professionnelles des usagers.

Il est interdit de laisser et de brûler sur l'aire tous matériels dont les véhicules et résidences mobiles hors d'usages ou objets de récupération.

D. - Déchets :

La collecte des déchets et des ordures ménagères résiduelles se fait dans les mêmes conditions pratiquées par le Sivom du secteur.

L'accès au service de collecte des encombrants et à la déchetterie se fait dans les conditions de droit commun.

E. - Usage du feu :

Il est interdit de faire du feu, sauf des feux ouverts sur les emplacements dans les récipients prévus à cet effet (barbecue, etc.).

V. - Obligations du gestionnaire

Le gestionnaire doit respecter les occupants et ne pas avoir de comportement discriminant. Le gestionnaire ne doit passer aucun accord verbal ou écrit avec le résident. Le gestionnaire assure le nettoyage des espaces collectifs et des circulations internes.

Il veille également à la propreté de l'emplacement avant l'installation d'un occupant.

Le gestionnaire doit permettre aux véhicules des occupants admis à séjourner d'accéder à l'aire à toute heure.

VI. - Dispositions en cas de non-respect du règlement

Chaque occupant est tenu de respecter le présent règlement.

En cas de manquement à ce règlement ou en cas de trouble grave à l'ordre public, le gestionnaire pourra oralement ou par écrit, s'il le juge nécessaire, mettre en demeure l'occupant de s'y conformer. Si cette mise en demeure n'a pas été suivie d'effet, le gestionnaire pourra résilier le bail locatif.

VII. - Application du règlement

Le présent règlement prendra effet dès le retour du contrôle de légalité.

La Présidente de l'établissement public intercommunal, le gestionnaire, son prestataire sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent règlement intérieur qui sera transmis à chaque famille.