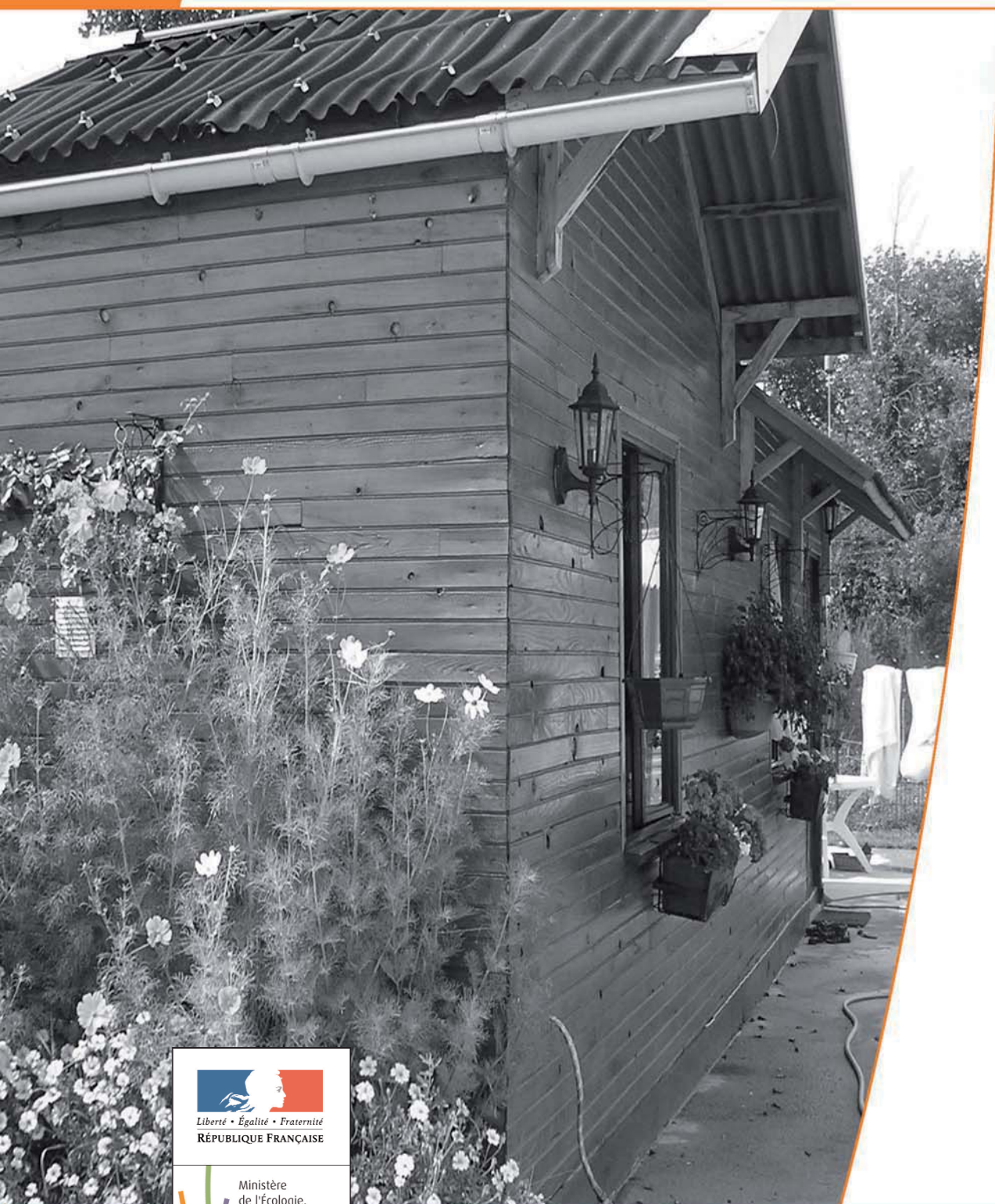


Guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage

2009



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

www.logement.gouv.fr - www.developpement-durable.gouv.fr

Ce guide a été conçu et réalisé par **Aures** et **Acadie** – groupe reflex_
en collaboration avec **Aceif.st** – groupe reflex_

Sommaire

Préambule et présentation.....	1
Préambule.....	1
Présentation.....	3
Qui sont les gens du voyage ?.....	3
Qu'est ce que la sédentarisation ?.....	5
Le cadre législatif et réglementaire.....	7
 1. Qu'est-ce qu'une opération d'habitat adapté ?.....	9
Pour qui et pourquoi réaliser une opération d'habitat adapté ?.....	9
Quels sont les différents types de réalisations envisageables ?	10
L'habitat mobile est dominant.....	11
L'habitat mobile devient secondaire	11
Quelle ambition pour le projet ?	14
Quelle adaptation, à qui et à quoi ?.....	15
1.1.1 Les réseaux familiaux.....	15
1.1.2 L'habitat caravane : mobilité et relation à l'espace	15
1.1.3 La gestion des ressources	16
1.1.4 Le rapport au temps et à l'écrit	17
1.1.5 Difficultés relationnelles entre gadgés et gens du voyage	17
 2. Comment réaliser une opération d'habitat adapté ?	18
L'élaboration du projet.....	18
2.1.1 Arbitrer les choix.....	18
Déterminer les familles éligibles au projet	18
Prendre en compte la diversité des souhaits.....	19
Définir des critères d'éligibilité.	19
Localiser le projet	20
La pertinence de la localisation	20
Déterminer la place de la caravane dans le projet	21
Dépasser les « a priori » du côté des décideurs comme des familles.	21
Anticiper et accompagner les possibilités d'évolution	21
Choisir le statut d'occupation et le cadre réglementaire.....	22
Etudier les possibilités d'accession à la propriété	22

Choisir entre le cadre ordinaire du logement social et le cadre spécifique « terrain familial »	22
Les principaux avantages du cadre ordinaire du « logement social financé en PLAi » :	23
Les avantages du terrain familial	23
2.1.2 Élaborer un diagnostic	23
Le contenu du diagnostic	24
La composition du ou des groupes familiaux	24
L'ancrage dans les lieux et les trajectoires résidentielles	24
Les pratiques de l'espace	24
Les activités économiques	25
Les revenus	25
La scolarisation	26
L'insertion sociale	26
La méthodologie	27
2.1.3 Piloter l'opération et mobiliser le partenariat	28
Les différents partenaires, leurs attributions, leurs compétences	28
La commune	28
L'intercommunalité	28
Le Conseil Général	29
Les services de l'Etat	30
La Caisse d'Allocation Familiale (CAF)	31
Les associations	31
L'association des partenaires	31
Au niveau départemental	31
Au niveau du projet	32
L'ingénierie de projet	32
La maîtrise d'ouvrage	33
Le diagnostic	33
La maîtrise d'œuvre technique	34
La médiation sociale	34
2.1.4 Associer les familles au projet	35
Quelques principes	35
Une écoute mutuelle	35
Un engagement réciproque	35
L'information continue des familles sur l'avancée du projet	35
Les modalités possibles	36
L'association au pilotage du projet	36
La concertation en phase de conception... ..	36
... et en phase de réalisation	36
La mise en œuvre du projet	38
2.1.5 Comment concevoir un habitat adapté ?	38
La cohabitation au sein de familles élargies	39
La taille de la parcelle et la disposition des aménagements	39
La répartition des familles dans l'espace	39
L'indépendance des parcelles entre elles et le nombre d'habitats à prévoir	39
Les évolutions démographiques	40
L'accueil des proches (« la parentèle mobile »)	40

La place de la caravane	41
Le nombre de caravanes pouvant occuper la parcelle	41
Le degré d'intégration de la caravane dans le parti d'aménagement	41
Le rapport spécifique dedans/dehors.....	42
Le prolongement extérieur du bâti et les ouvertures.....	42
La communication entre les différents éléments constitutifs de l'habitat	42
L'évolution de l'habitat	43
Les modalités possibles	43
La maîtrise de l'énergie.....	44
La conception doit permettre de réduire la consommation	44
Les activités professionnelles.....	44
La qualité de la réalisation.....	45
Le choix des matériaux et les dispositifs architecturaux	45
L'importance du suivi de chantier.....	45
2.1.6 Comment financer l'opération et solvabiliser les ménages.....	45
Équilibrer l'opération	45
En limitant l'imputation des coûts d'aménagement.....	45
En élargissant le tour de table des financeurs.....	49
En pesant sur le coût de réalisation ou sur celui des charges	50
Fixer le montant du loyer ou de la redevance	53
Proportionner le loyer aux prestations offertes	53
Laisser au ménage la capacité d'améliorer son habitat.....	53
Mobiliser les aides au logement de manière pertinente.....	54
Les droits ouverts aux occupants d'un habitat adapté	54
L'impact des aides au logement sur le coût de l'habitat	55
Tableaux annexes	57
2.1.7 Comment assurer la gestion ?	61
Gérer les cohabitations.....	61
Médiation et régulation de la vie collective	61
L'organisation de l'occupation	62
Gérer les rapports locatifs	63
Le paiement des loyers	63
La gestion des charges et les économies d'énergie	63
L'entretien et l'appropriation des lieux	64
Permettre l'accès au droit commun et à la citoyenneté.....	65
L'accès aux services de droit commun	65

3. Fiches outils.....67

La production des logements locatifs.....	67
Le Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAi).....	67
Objectif	67
Conditions d'octroi.....	67
Description de l'aide	68
Textes de référence.....	68
A qui s'adresser ?	68

Le financement des terrains familiaux locatifs	69
Objectif	69
Conditions d'octroi.....	69
Description de l'aide	69
Texte de référence	69
A qui s'adresser ?	69
L'amélioration de l'habitat.....	70
Les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)	70
Conditions d'octroi.....	70
Pour quels travaux ?	70
Description de l'aide	71
A qui s'adresser ?	71
Les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).....	72
Objectif	72
Conditions de mise en œuvre.....	72
Modalités de financement.....	72
Textes de référence.....	72
A qui s'adresser ?	72
Le bail à réhabilitation	73
Objectif	73
Avantage/inconvénient.....	73
A qui s'adresser ?	73
Le bail emphytéotique	74
Objectif	74
Description.....	74
Avantages.....	74
Le prêt à l'amélioration de l'Habitat (CAF)	75
Conditions d'octroi.....	75
Le montant.....	75
A qui s'adresser	75
Les aides allouées par la Fondation Abbé Pierre (FAP).....	76
A qui s'adresser ?	76
Les aides à l'accession à la propriété.....	77
Location-accession à la propriété	77
Objectif	77
Qui peut en bénéficier ?	77
Le Prêt Social Location-Accession (PSLA).....	78
Textes de référence :	78
A qui s'adresser ?	78
La SCI d'attribution	79
Les aides de la CAF.....	79
Prêt remboursable à l'installation	79
Prêt remboursable à l'achat de caravane	79
L'assistance à la maîtrise d'ouvrage et l'accompagnement des ménages	80
La Maîtrise d'Œuvre Sociale et Urbaine (MOUS).....	80

Objectif	80
Modalités d'intervention	80
Financement	80
A qui s'adresser ?	81
L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL).....	81
Objectif	81
Modalités d'intervention	81
Financement	81
L'adaptation des règlements d'urbanisme	82
Objectif	82
Mode opératoire.....	82
Textes de référence.....	83
Glossaire	84
Bibliographie	84
Ouvrages	84
Documents.....	85
4. Textes réglementaires	86
Extrait de la loi du 5 juillet 2000	86
Circulaire du 5 juillet 2001 relative à l'application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat de gens du voyage	86
Circulaire de 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux	86
Décret N° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux Plan Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées	86
5. Fiches des opérations.....	98

Préambule & présentation



Préambule

Ce guide s'appuie sur l'analyse approfondie d'une vingtaine d'opérations récentes ayant bénéficié de financements de l'État. Celles-ci ont été sélectionnées parmi une centaine recensées sur l'ensemble du territoire national à partir de différentes sources : opérations financées au titre des terrains familiaux en référence à la circulaire du 17 décembre 2003 (DGUIHC/DGALN), enquête auprès des DDE visant à recenser l'ensemble des projets spécifiquement dédiés aux gens du voyage, recours aux données propres aux bureaux d'études mobilisés pour ce travail.

Plusieurs critères ont permis la sélection des opérations et en particulier, leur répartition sur le territoire national et leur caractère récent et achevé. Ces opérations sont des exemples de réalisation et non des modèles.

La sélection vise à montrer la diversité des solutions possibles :

- Entre opérations financées au titre des terrains familiaux et au titre du PLAi (Prêt locatif Aidé d'intégration)
- Entre opération isolée et opération groupée
- Entre adaptation d'un bâti existant et opération neuve
- Entre location et accession

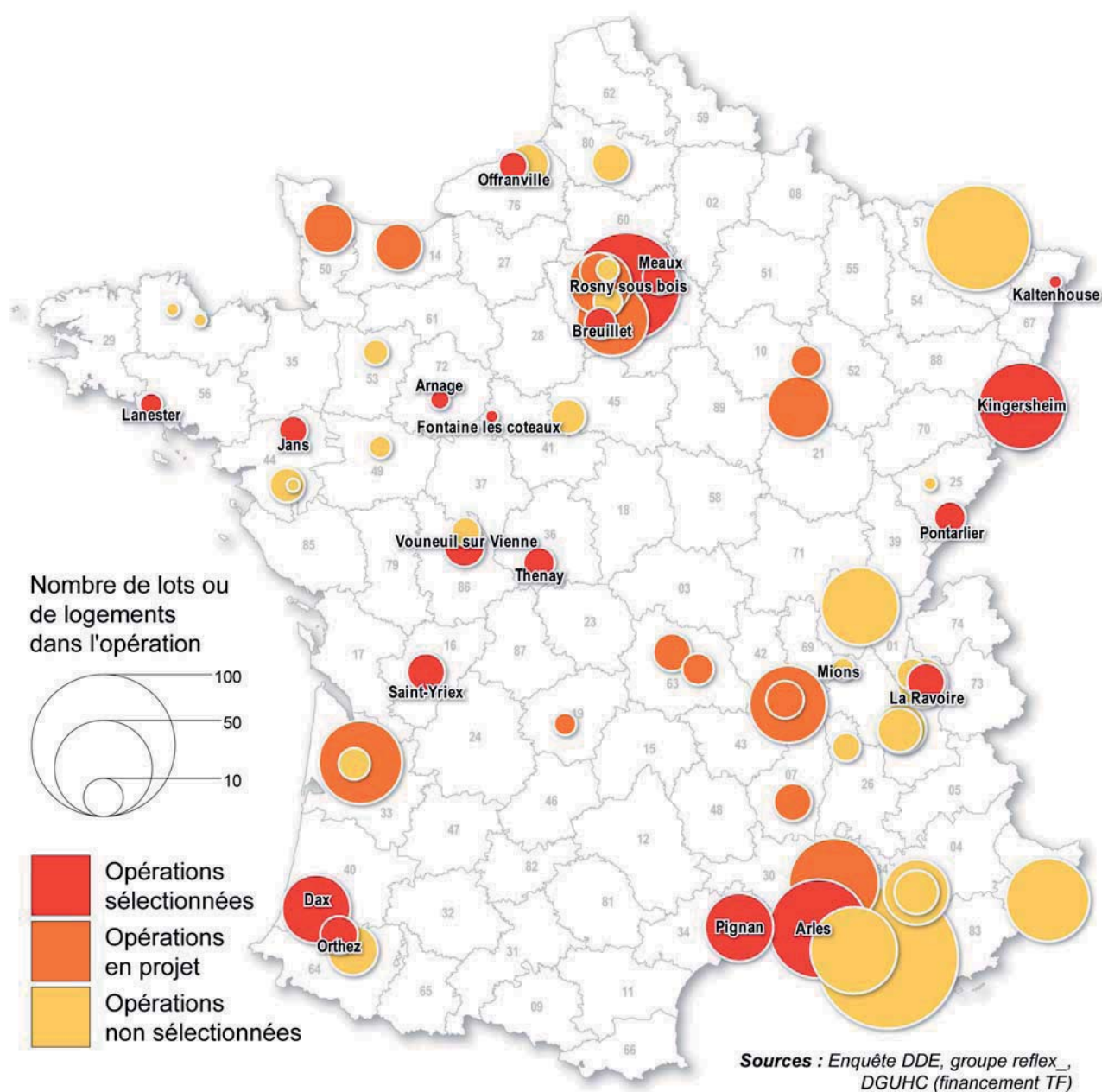
Chaque site a fait l'objet :

- D'entretiens avec les différents acteurs concernés (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, bailleur et/ou gestionnaire, familles concernées, services sociaux et associations impliquées...)
- D'une visite ayant permis de rencontrer les familles qui y habitent.

Un comité de pilotage, composé d'acteurs publics et associatifs, a été réuni pour valider les recommandations issues de la synthèse des investigations.

La carte ci-après montre la localisation des opérations sélectionnées au sein de l'ensemble des opérations recensées, réalisées ou en projet.

Compilation des différentes sources de connaissance



Présentation

De nombreuses communes, dans tous les départements, constatent que des gens du voyage sont durablement installés sur leur territoire.

Les acteurs locaux souhaitent pouvoir répondre aux besoins, dits de sédentarisation, qui émergent du fait de l'évolution des conditions de vie des gens du voyage et des modes d'urbanisation.

Ce guide porte sur les solutions adaptées qui peuvent être apportées par l'action publique à ces installations durables, dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement et du respect du droit de l'urbanisme.

Il s'appuie sur des réalisations ayant mobilisé des fonds publics. Il en présente la diversité et montre comment le jeu subtil qui consiste à dégager des marges de manœuvre entre les contraintes réglementaires, le respect des aspirations des ménages, les représentations des élus et des électeurs, les contraintes environnementales, peut aboutir à proposer des solutions satisfaisantes pour l'ensemble des parties.

Qui sont les gens du voyage ?

L'appellation « gens du voyage » s'est, depuis une quarantaine d'années, progressivement imposée en France, d'abord comme désignant une catégorie de population cible de l'action publique¹ et, ensuite, comme un groupe social particulier.

L'usage de cette appellation se fonde, en effet, sur deux références distinctes : celle de l'origine « ethnique » et celle du mode de vie, l'itinérance. Cette double référence entraîne souvent une confusion avec l'autre terme couramment utilisé : les Tsiganes. Mais tous les Tsiganes ne sont pas des itinérants et tous les itinérants ne sont pas Tsiganes. Pour autant, tous sont appelés gens du voyage, ce qui crée la complexité et la difficulté de compréhension du phénomène.

Les Tsiganes, appelés Roms² dans la majeure partie des pays hors de France, sont considérés comme originaires du Nord de l'Inde, ce dont témoigne la parenté de leur langue, le Romanès, avec le sanskrit. Ils ont migré en vagues successives depuis le Moyen Âge dans l'Europe entière. Des pays où ils se sont installés, ils en ont en partie assimilé les coutumes jusqu'à former des ensembles aux différences assez marquées : les Manouches ou Sinti (plutôt présents dans les pays germaniques et en Italie), les Roms (plutôt présents en Europe de l'Est) et les Gitans ou Kalés (plutôt présents en Espagne). Les premiers Tsiganes, arrivés en France au XV^e siècle, furent appelés par méconnaissance de leur origine, Egyptiens ou Bohémiens, selon qu'ils se disaient venus de la Petite Egypte (région située au sud du Péloponnèse) ou qu'ils se présentaient avec des lettres de créance du roi de Bohême afin de pouvoir être bien accueillis.

¹ Nous remercions Bernard Pluchon qui a bien voulu nous communiquer les éléments de son travail de thèse sur la place des gens du voyage dans les politiques publiques.

² Le terme « Tsigane » est presque exclusivement utilisé en France car considéré dans d'autres pays comme trop péjoratif. Le terme « Rom » qui signifie « homme » en Romanes est utilisé de façon générique dans la grande majorité des pays.

Le nomadisme était alors loin d'être leur apanage. Ils se sont mêlé aux nombreux voyageurs qui, jusqu'au début du XX^e siècle se déplaçaient à travers le pays, commerçants ambulants, colporteurs, saltimbanques, ouvriers sans terres mais aussi vagabonds mendiants et autres « gens sans feux ni lieux ». Bien souvent, ce sont les voyageurs non Tsiganes qui ont adopté le mode de vie des groupes Tsiganes restés voyageurs. Certains de ces non Tsiganes ont formé des groupes importants qui ont fini par être identifiés par leur origine, comme les Yeniches venus d'Allemagne, mais nombreux sont ceux qui se sont complètement intégrés aux groupes existants. Tous font maintenant partie de cet ensemble composite désigné comme « gens du voyage ».

L'itinérance s'est progressivement construite comme mode de vie distinct, à la fois du nomadisme et de l'errance, car rythmé par les différentes activités pratiquées sur des territoires plus ou moins éloignés les uns des autres, mais fréquentés de façon régulière par les mêmes familles. Cette articulation entre les lieux et les différents temps, les différentes saisons, ont ainsi été appelés « polygones de vie »³. Ces circuits peuvent être géographiquement étendus, mais la majorité est limitée à une région particulière, les voyageurs ayant développé des attaches dans un lieu, une commune précise. À la Verdine, tirée par les chevaux, s'est substituée la caravane comme habitat privilégié, devenue élément identitaire des « gens du voyage ».

Parallèlement, de nombreux Tsiganes se sont sédentarisés, de gré ou de force, et le mode de vie sédentaire est, à l'heure actuelle, largement majoritaire en Europe, comme partout dans le monde. L'abandon du nomadisme a souvent été imposé par la force, comme au moment de la mise en esclavage en Moldavie jusqu'au XIX^e siècle, en Espagne et sous les régimes communistes en Europe de l'Est. En France, ce sont les Gitans vivant dans le sud du pays, qui sont très majoritairement sédentaires.

Français depuis plusieurs générations, les « gens du voyage », même s'ils sont loin de constituer un groupe homogène, s'appellent eux-mêmes souvent « Voyageurs », et, même s'ils les interprètent différemment, partagent des références culturelles communes. La plus importante de ces références est certainement celle du groupe familial élargi comme fondement de l'organisation sociale : « *C'est par l'appartenance à un réseau de parenté et non par rapport à un territoire qu'eux-mêmes se définissent.* »⁴. Le travail indépendant et la multi activité y sont souvent liés car ils participent au maintien des liens familiaux. Au-delà, leur identité s'affirme dans la distinction qu'ils entretiennent avec les « gadgés »⁵, les autres, non voyageurs. Cette distance avec le monde des « gadgés », s'ancre dans une longue histoire de persécutions, dont la politique d'extermination de l'Allemagne nazie a été le point d'orgue.

En France, en 1912, une loi sur « l'exercice des professions ambulantes et la réglementation de la circulation des nomades » débouche sur l'instauration d'un carnet anthropométrique au caractère particulièrement stigmatisant. Cette loi va être remplacée par la loi du 3 juillet 1969 relative à l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile ni résidence fixe qui encadre les conditions de délivrance des titres de circulation. Pour se déplacer sur le territoire national, les gens du voyage doivent être munis d'un titre de circulation. Ils peuvent également disposer d'une carte nationale d'identité et d'un passeport comme tout citoyen français.

Aux représentations négatives ancrées dans les mémoires collectives, font écho les pratiques discriminatoires dans de nombreux domaines, comme ont pu le constater les instances européennes et la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité (HALDE)⁶.

³ Jean-Baptiste Humeau : « *Tsiganes en France, de l'assignation au droit d'habiter* » Ed l'Harmattan - 1995

⁴ Christophe Robert : « *Eternels étrangers de l'intérieur* » Ed Desclée de Brouwer

⁵ Le terme « gadgé » désigne, dans la langue Romanes, les paysans et, par extension, les sédentaires ou les non-Tsiganes.

⁶ Dans sa délibération du 17 décembre 2007, la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité (HALDE) a dénoncé les discriminations dont sont victimes des gens du voyage dans leur vie quotidienne, discriminations qui « *résultent des textes législatifs en vigueur comme des comportements individuels* ».

Parallèlement, l'évolution socio-économique a considérablement réduit leurs possibilités d'activité indépendante, leurs ressources et leurs espaces de liberté. De plus en plus concentrés dans l'espace urbain, à l'instar de l'ensemble de la population, ils sont de plus en plus dépendants des politiques publiques pour leur habitat, comme pour leur subsistance, et donc, de plus en plus vulnérables.

Qu'est que la sédentarisation ?

Ancrage ou sédentarisation ?

Depuis longtemps, les Voyageurs ont pris l'habitude de s'arrêter plus longtemps dans certains lieux et y ont développé des attaches, non seulement avec d'autres voyageurs, mais aussi avec les « gadgés ». Cet ancrage territorial, parfois lié à la présence des ancêtres dans les cimetières locaux, était loin d'être en contradiction avec la mobilité, notamment lorsque les familles avaient pu acquérir un terrain pour s'installer pendant la période hivernale. C'est en effet l'assurance d'un possible retour qui autorise bien souvent le voyage. Certains, particulièrement nombreux dans le midi de la France, sont devenus sédentaires et leur appartenance au monde du voyage s'est progressivement amenuisée.

Depuis quelques années, les activités économiques liées au voyage, qualifiées souvent de traditionnelles et pratiquées pour une part importante en milieu rural, se sont restreintes alors que l'attraction économique des villes ne cessait de croître (en adéquation avec le phénomène global d'urbanisation). Cette présence dans l'espace urbain est alors entrée en contradiction avec les contraintes foncières et urbanistiques (raréfaction de l'espace disponible) pour rendre de plus en plus difficile l'installation des caravanes y compris sur des terrains privés. Même s'ils ont pu investir de nouveaux types d'activités (bâtiment notamment), l'accès au métier est devenu plus réglementé (nécessité d'un diplôme notamment) et donc souvent difficile. La concentration progressive de la population des gens du voyage dans les zones urbaines s'est ainsi souvent accompagnée d'une moindre autonomie financière dont le terme de paupérisation ne traduit pas la réalité complexe et mouvante.

La réduction des activités économiques liées au voyage, l'aspiration au confort -commune au reste de la population- la diminution des lieux de stationnement tolérés et la volonté d'offrir aux enfants les possibilités ouvertes par la scolarisation, tendent à renforcer le souhait de la majorité des voyageurs de disposer d'un lieu d'ancrage, lieu d'habitat leur donnant tout autant la possibilité d'aller et venir à leur guise que celle d'adopter un mode de vie sédentaire.

Mais l'écart entre leurs aspirations au logement et les possibilités existantes est encore plus fort que pour d'autres catégories de population du fait de la précarité de leurs revenus, de leur volonté de préserver leur vie en famille élargie et de la discrimination dont ils font l'objet.

Dans ce contexte, la sédentarisation est un processus autant voulu que subi par les familles mais dont l'importance ne peut être niée. Vécue très différemment selon les groupes, elle n'implique pas toujours un renoncement au voyage : la pratique du voyage est vivifiée par les déplacements estivaux, culturels ou familiaux et son retour est toujours possible si les opportunités se présentent.

Selon quel processus ?

Les processus de sédentarisation peuvent prendre des formes très diverses et interpellent de façons différentes les politiques publiques.

Les aires d'accueil promues par la loi du 5 juillet 2000 sont souvent, surtout en milieu urbain, occupées par des familles qui souhaitent, non seulement y rester durant la période hivernale, mais encore pouvoir y revenir lorsqu'elles en ont le désir. Le manque de places de caravanes en aire d'accueil comme de solutions d'habitat pérennes peuvent jouer également pour contraindre les familles à rester sur les aires afin de garder leur emplacement. Ces aires peuvent ainsi constituer une étape dans des processus de sédentarisation voulus par les uns, contraints pour les autres, qu'il importe de prendre en compte pour offrir aux familles concernées des solutions plus adaptées à leurs situations et leurs évolutions.

De nombreuses familles ont acheté des terrains où sont parfois déjà implantés des bâtiments (granges, garages, maisons délabrées...) pour y installer leurs caravanes, de façon à disposer d'un lieu-refuge ou d'y vivre à l'année. Elles sont nombreuses à être propriétaires de terrains inconstructibles, parfois sans eau ni électricité. Ces terrains font alors l'objet de procédures visant à interdire, soit l'installation des caravanes, soit la construction de bâtiments, justifiées au regard des règlements d'urbanisme. Des actions sont engagées dans quelques départements et collectivités locales afin de trouver des solutions au cas par cas pour ces familles : échanges de terrains, régularisations, accès au logement social, modifications du zonage du PLU...

L'accession à la propriété, dans les endroits présentant un intérêt pour les familles est extrêmement difficile au regard de leurs possibilités d'emprunt. Les possibilités ouvertes un temps grâce à la mise en place des Fonds de Solidarité Habitat se sont fortement réduites (voir fiche accession à la propriété) et les montages restent suffisamment complexes pour décourager, la majeure partie du temps, les acteurs publics.

Quant à la location, qui n'entrait pas jusqu'à présent dans les habitudes de la majorité des Voyageurs, elle reste encore à la fois peu accessible et peu développée, tant au niveau du parc privé du fait de la faiblesse de leurs ressources et de la discrimination dont ils font l'objet, qu'au niveau du parc public du fait de la concurrence pour l'accès à l'habitat individuel dans le parc public.

C'est pour répondre à une demande sociale de plus en plus forte que la loi du 5 juillet 2000 a donné aux collectivités locales la possibilité de répondre à ces besoins grâce à une diversité d'outils réglementaires et financiers dont le « terrain familial » ou le logement locatif d'insertion (PLAi).

Le cadre législatif et réglementaire

Entre le Schéma départemental d'accueil et d'habitat et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

La loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, prévoit la mise en œuvre, dans chaque département, d'un dispositif d'accueil des gens du voyage, formalisé par un schéma départemental.

Ce schéma définit les obligations des communes en matière de réalisation ou de réhabilitation (mise aux normes) d'aires d'accueil, au vu d'une évaluation préalable des besoins. La seule disposition concernant spécifiquement l'habitat est l'introduction, dans le code de l'urbanisme, d'un article qui prévoit « *l'aménagement, dans les secteurs constructibles, de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* », sous réserve du respect des autorisations d'urbanisme.

La circulaire du 5 juillet 2001, relative à l'application de la loi, traite des besoins en habitat des gens du voyage et précise que les modes de vie des populations dites « gens du voyage » sont variés et qu'ils nécessitent des modes d'habitat que l'on qualifie généralement d'habitat adapté. Elle préconise la mise en œuvre d'une dynamique partenariale, dans le cadre du schéma, qui sera l'occasion « d'informer et de sensibiliser les acteurs concernés et d'engager la recherche de solutions adaptées » et la mobilisation du PLA d'intégration comme outil privilégié de financement. Les solutions envisagées peuvent figurer en annexe du schéma départemental d'accueil et d'habitat.

La circulaire du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux, permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, précise les conditions de réalisation de ces terrains dans le respect des règles d'urbanisme et de financement par l'Etat de terrains locatifs. « **Les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales, publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé** ».

Parallèlement, la circulaire du 7 juin 2001, relative aux PDALPD et aux Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), prévoit que « *Les besoins en habitat des gens du voyage en voie de sédentarisation, seront pris en compte par le plan départemental qui devra rechercher, pour satisfaire leurs besoins, des formes d'habitat adapté à leurs modes de vie, le schéma départemental d'implantation des aires d'accueil des gens du voyage devant être, pour l'essentiel, consacré aux besoins des gens du voyage non-sédentaires* ». Cette définition est confirmée par le décret du 29 novembre 2007, relatif aux PDALPD, qui précise les personnes concernées et notamment celles en situation d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation et celles confrontées à un cumul de difficultés. Les besoins des gens du voyage se trouvant dans ces situations doivent être pris en compte dans le PDALPD.

En matière d'habitat et ou de sédentarisation, les schémas sont souvent restés allusifs, notamment parce que la loi n'oblige pas -mais incite fortement- les communes à trouver des solutions, même si certains schémas ont promu la réalisation de terrains familiaux et que des réalisations ont pu voir le jour.

Ils ont souvent renvoyé -comme cela leur était recommandé- vers les PDALPD -et leur traduction dans les programmes locaux d'habitat (PLH)- le traitement de l'habitat des gens du voyage. Pour autant, dans la majorité des cas, cette question est restée dans un « entre-deux » préjudiciable à une réelle prise en compte des besoins.

Cependant, dans le cadre de la révision des schémas qui s'effectue actuellement dans de nombreux départements, la question de la sédentarisation apparaît aujourd'hui comme une priorité.

L'évaluation des dispositifs d'accueil a montré que « *les aires d'accueil peuvent permettre de concilier ancrage et mobilité, non seulement si les capacités d'accueil sont suffisantes et suffisamment diversifiées, mais encore, si la question de la transition entre habitat caravane et logement banalisé est gérée.* »⁷

La question de la transition se traduit, en effet, par des conflits de légitimité, des difficultés d'arbitrage entre ce qui relève de l'accueil des « itinérants » et ce qui relève de la politique du logement, entre ce qui relève du schéma départemental et ce qui relève du PDALPD. Ces conflits se traduisent, notamment, dans la difficulté à réaliser des terrains familiaux locatifs qui sont à la fois considérés du côté des politiques de l'habitat comme des lieux permettant l'installation de caravanes, et, du côté des politiques d'accueil, comme une possibilité d'habitat adapté aux gens du voyage.

Le Schéma départemental est le dispositif permettant de coordonner les initiatives en matière d'accueil temporaire, d'habitat, d'emploi, d'action sociale et d'accès à la citoyenneté, prises en charge dans le cadre des dispositifs de droit commun : la mise en place d'une cellule de travail commune au Schéma et au PDALPD peut permettre d'assurer une synergie des interventions en matière d'habitat.

⁷ Évaluation des dispositifs d'accueil Ministère du logement et de la ville, Aures-Acadie 2008

1. Qu'est-ce qu'une opération d'habitat adapté ?



Pour qui et pourquoi réaliser une opération d'habitat adapté ?

Les opérations d'habitat adapté sont réalisées pour des familles ou des groupes familiaux qui sont identifiés, et se reconnaissent, comme gens du voyage. Ils souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie.

Les opérations existantes ne consistent donc pas dans la réalisation d'un produit type qui pourrait s'adapter à n'importe quelle famille, mais dans l'adaptation d'un habitat à un ménage ou un groupe défini de ménages.

Cela ne signifie pas que ces opérations ne peuvent correspondre à d'autres besoins, ni qu'elles ne peuvent accueillir, par la suite, d'autres ménages, y compris des ménages non identifiés gens du voyage. C'est le cas notamment des opérations dont la forme physique ne se distingue pas d'un habitat individuel classique.

Cela ne signifie pas non plus qu'elles soient exclusives d'un accès à des logements produits de façon plus classique : de nombreux ménages issus du voyage accèdent au logement banalisé dans l'habitat social ou privé.

Toutes les opérations ont eu pour objet de résoudre une situation locale qui ne pouvait perdurer du fait :

- de conditions d'habitat indigne, voir insalubre : terrains sans assainissement parfois sans eau et/ou électricité, caravanes délabrées ou abris en matériaux de récupération ;
- d'occupation illégale de terrains privés ou publics, de façon permanente ou occasionnelle ;
- de projets d'aménagements urbains ou routiers concernant les terrains occupés.

Dans la majeure partie des cas, les familles concernées étaient présentes sur la commune depuis de nombreuses années et avaient une indéniable légitimité à y trouver des conditions d'habitat décentes. S'il n'est pas inconcevable, voire parfois souhaitable, que des démarches de réalisation d'habitat adapté soient réalisées sur des territoires autres que les communes sur lesquelles les familles vivent d'ordinaire, dans le cadre de solidarités intercommunales, le fait est que les opérations connues ont toutes visé à solutionner une situation localement vécue comme problématique.

Quels sont les différents types de réalisations envisageables ?

Les réalisations en matière d'habitat sédentaire des gens du voyage se caractérisent par :

- La place qu'elles donnent à l'habitat mobile, à la vie extérieure,
- L'importance du groupe ou du nombre de ménages concernés,
- Le statut d'occupation des ménages en distinguant terrain, habitat mobile, habitat en dur.

Les réalisations possibles ne sauraient être décrites en termes de produits distincts, alliant mécaniquement type de conception, de financement et de statut. **Chaque réalisation est, en effet, le résultat d'un compromis, souvent transitoire :**

- entre les aspirations contradictoires des personnes : conserver un habitat mobile, une vie familiale solidaire, bénéficier du confort, d'une plus grande intimité,
- entre les ambitions des acteurs sociaux : objectif d'insérer les ménages dans la société et choix de respecter la spécificité de leur mode de vie.

Les réalisations sont donc, chaque fois, spécifiques. Les classer impose donc de les répartir, non pas en types ou groupes distincts, mais de les positionner sur un référentiel composé de deux axes continus :

AXE « taille des opérations » qui va de l'habitat isolé au quartier de plusieurs dizaines de logements, en passant par des réalisations pour des groupes plus ou moins importants.



AXE « conception des opérations » sur laquelle s'échelonnent des réalisations où la place de l'habitat mobile, de la vie extérieure, collective, est plus ou moins importante.

Aire d'accueil

L'habitat mobile est dominant



Le terrain permet l'installation de caravanes à proximité de commodités « en dur », à savoir un local regroupant douche, WC, appentis avec évier, point d'eau. Ces terrains sont d'une conception proche des aires d'accueil récentes où les commodités sont individualisées. C'est le statut d'occupation de la famille qui fait toute la différence : l'emplacement est occupé durablement par la famille, il est conservé quels que soient les mouvements de caravanes.



Les caravanes logent les familles, mais le cœur de la vie du groupe, à savoir la salle commune, la cuisine et les sanitaires, sont « en dur ». Les caravanes, qui servent principalement de chambres, s'organisent autour et sont plus ou moins protégées par/ou adossées à des appentis. La parcelle est individualisée, sans être nécessairement close.

L'habitat mobile devient secondaire



L'habitat est constitué de logements dont la disposition autour d'un espace commun et à proximité d'une surface de stationnement, permet le maintien d'une vie à l'extérieur. L'installation de caravanes à proximité du logement devient marginale. Il répond, soit à la volonté d'indépendance d'un membre du groupe, soit à l'agrandissement du groupe, ou encore, à l'accueil temporaire de visiteurs.



Rien ou presque ne distingue cette forme d'habitat d'un lotissement. Les caravanes n'ont pas de place ou stationnent ponctuellement à proximité sur l'espace public. La parcelle est individualisée et close. C'est ici le type de gestion qui fait la différence : procédure d'attribution des logements, différente de celle d'un logement social ordinaire, gestion sociale et/ou technique déléguée à un opérateur spécialisé.⁸

Lotissement

Les réalisations se caractérisent aussi par le statut des familles qui y résident. Celui-ci est le plus souvent mixte, du fait de la présence d'une partie d'habitat plus ou moins mobile (caravane, mobile home, chalet...) et d'une partie d'habitat construite en dur (commodités, pièces communes, logement...), le tout sur un même terrain d'assiette, plus ou moins privatif.

Propriétaires ou parfois locataires de leur habitat mobile, ces ménages sont aussi, suivant les cas, s'agissant de la construction et de son terrain d'assiette :

-  en location ou assujettissement à une redevance sans aide au logement
-  en location avec ouverture d'une aide au logement
-  en location-accession
-  propriétaires avec bail emphytéotique

⁸ Voir paragraphe 2.1.7. Comment assurer la gestion

UN HABITAT QUI MIXE PROPRIÉTÉ ET LOCATION

			HABITAT MOBILE		RÉSIDENTIE MOBILE "SECONDAIRE"
			LOCATAIRE	PROPRIÉTÉ OU ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ	
HABITAT EN DUR	LOCATAIRE	Sans droits AL ou APL		La Ravoire  Lanester  Vouneuil  Meaux 	
		Avec droits AL ou APL		Mions  Surgères  Orthez  Rosny  Breuillet  Chambéry  Dax  Pignan  Arnage 	Kingersheim  Offranville  Arles 
		EN LOCATION ACCESSION	Jans 		
	PROPRIÉTAIRE	Accédant à la propriété		Thenay 	
		Propriétaire			Kaltenhouse 

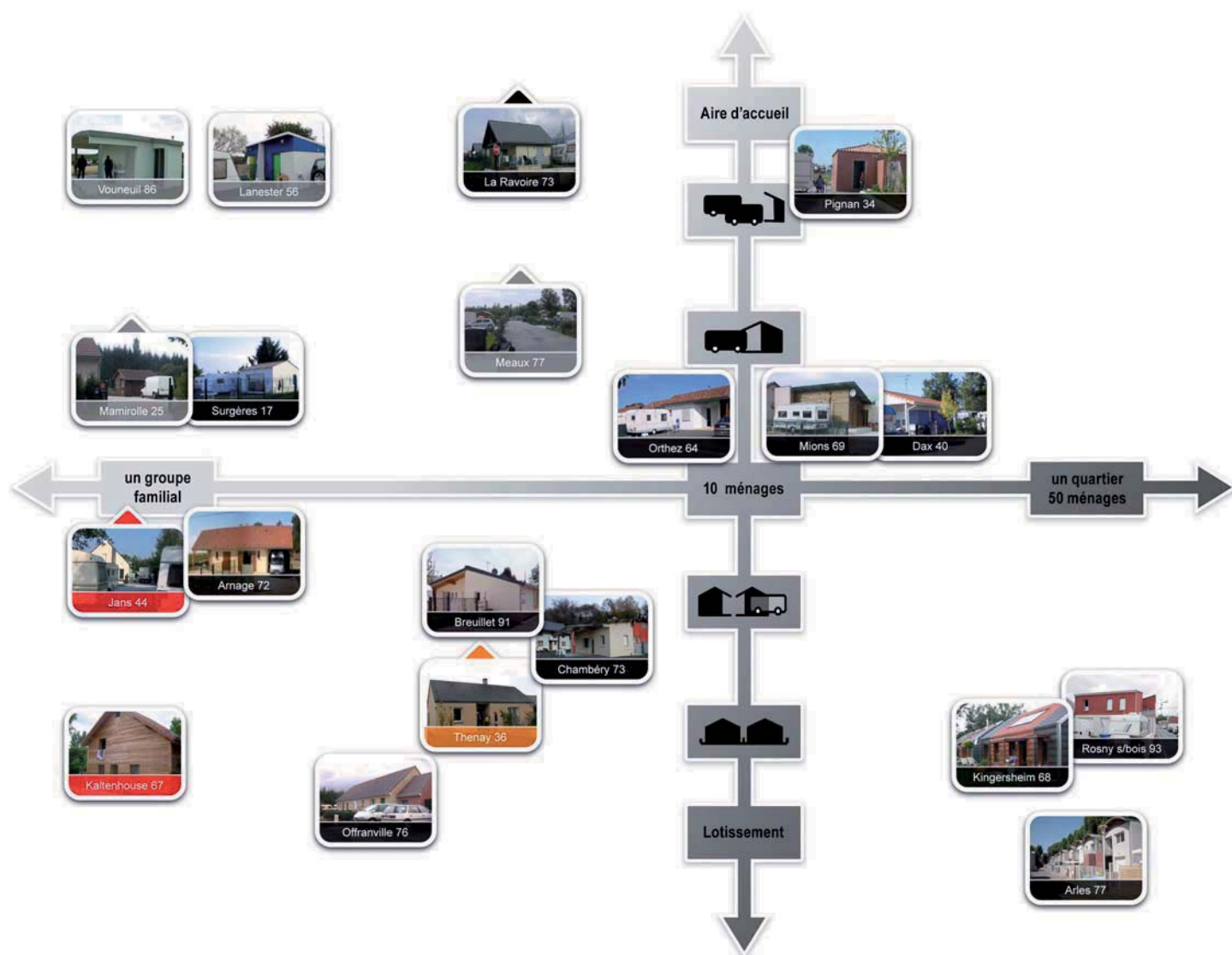
Mais **ces réalisations**, telles qu'on peut les décrire à un temps T, **ne sont pas des configurations stables**. Au gré de l'évolution des aspirations et de la taille des ménages, propre au processus de sédentarisation, les équilibres entre « dur » et caravane, vont évoluer.

La caravane, abandonnée pour un « vrai logement », peut être à nouveau installée sur le terrain pour augmenter la capacité d'accueil de l'habitat, pour offrir l'indépendance aux jeunes qui se mettent en ménage.

Inversement, les facilités offertes pour la vie en caravane, changent d'usage, l'appentis n'abrite plus la caravane, mais devient un garage-atelier, progressivement clos ; le remplacement de la caravane par un mobil home ou un chalet améliore le confort de l'habitat mobile. La caravane est stationnée près de la maison, mais n'est plus utilisée qu'en vacances.

La capacité des réalisations à s'adapter positivement à ces mutations, dépendra alors des marges de manœuvre offertes aux occupants par la surface des parcelles, par l'existence ou non de droits additionnels à construire, par la configuration des espaces ou, plus communément, par les opportunités qui seront ouvertes à tout ou partie du groupe familial, s'agissant d'accéder à un autre logement, à un autre statut de droit commun.

La diversité des réalisations



Quelle ambition pour le projet ?

Quand la collectivité locale a décidé d'intervenir pour trouver des solutions à la situation du ou des groupes familiaux présents sur son territoire, se pose à elle la question de l'ambition du projet.

Cette ambition se mesure par la distance entre la situation initiale des familles et celle qu'elles connaîtront à l'issue du projet : elle sera faible si le projet consiste, par exemple, à la simple amélioration d'une situation existante (aménagement d'un terrain familial pour une famille vivant déjà sur place) ; elle sera forte si le projet implique un changement radical entre habitat caravane et maison « classique » (réalisation d'un lotissement de maisons avec chambres pour des familles vivant jusqu'alors dans de vieilles caravanes).

Plus l'écart entre l'état initial et l'état final est important, plus les efforts demandés aux familles, comme à la collectivité, le sont également, plus la démarche est complexe et mobilisatrice de moyens en termes d'accompagnement et de concertation, quelle que soit, en bout de course, la satisfaction obtenue.

Mais la représentation de cette distance n'est pas la même pour tous : elle est différente entre la collectivité et les familles, mais également entre les individus qui, respectivement, les composent.

Le souhait des acteurs publics et de la collectivité locale, en premier lieu, peut être de permettre aux familles de garder au maximum leur mode de vie ou, au contraire, de les amener à « être comme les autres » et à s'intégrer ainsi dans la population locale.

Les attentes des familles peuvent être minimales en fonction de ce qu'elles ont vécu et de ce qu'elles estiment recevable ou, au contraire, se référer à d'autres réalisations exemplaires, se laisser porter par un rêve d'accession au confort et une reconnaissance sociale.

Les contraintes matérielles constituent alors une variable d'ajustement essentielle entre les souhaits de la collectivité et les attentes des familles, mais également, un cadre qui, même s'il peut être négociable, permet de réguler le jeu des possibles.

Afin de garantir au projet les meilleures chances de réussite, il importe que chacune des parties soit capable d'assumer la distance à parcourir et les moyens nécessaires à ce parcours.

Pour cela, l'ambition doit être partagée et raisonnée. Elle doit être définie le plus en amont possible, mais nécessite, néanmoins, une maturation afin que puissent être dépassés les a-priori et faire évoluer les représentations.

Quelle adaptation, à qui et à quoi ?

L'adaptation est le processus qui permet de concrétiser l'ambition. Elle n'est pas la simple réponse au constat des pratiques de l'espace, mais une démarche qui utilise les éléments identitaires, fondateurs des modes de vie, comme balises dans la construction du projet.

Le processus d'adaptation nécessite, en effet, d'être attentif à un certain nombre d'éléments identitaires des « gens du voyage » qui peuvent être plus ou moins importants pour les personnes concernées par le projet. Chacun de ces éléments peut avoir un impact décisif sur la définition de l'ambition du projet, sur sa conduite, sur sa conception et sa gestion.

1.1.1 Les réseaux familiaux

Les réseaux familiaux occupent une place essentielle dans la structuration de la vie sociale des gens du voyage. « La famille étendue, qui rassemble plusieurs unités conjugales regroupées sous le même toit, vivant à proximité ou se réunissant régulièrement, est l'unité de base de l'organisation des groupes Tsiganes. »⁹

Ils supplantent largement les autres liens sociaux, notamment ceux liés au travail (qui se réalise lui-même le plus souvent en famille), à l'école, au voisinage... La solidarité familiale est vivace et permet de résister aux aléas de la vie.

Les déplacements, le choix des lieux d'installation, obéissent, pour une part importante, au désir de se retrouver avec les membres de sa famille. Sur un même lieu, la cohabitation entre les unités familiales est régie par les appartenances aux groupes élargis.

L'importance de ces réseaux familiaux a un impact direct sur :

- la détermination des familles éligibles au projet,
- la conception de l'habitat, au travers de la répartition des familles dans l'espace,
- la gestion, au travers de la régulation des relations de cohabitation et à l'occasion des attributions de logement.

1.1.2 L'habitat caravane : mobilité et relation à l'espace

Moyen essentiel de la mobilité, la caravane engendre un rapport singulier à l'espace et constitue un élément identitaire important pour les « gens du voyage ».

Même immobile, elle symbolise la possibilité de se déplacer, d'aller ailleurs au moment voulu ou désiré, que celui-ci soit prévu ou décidé dans l'instant. Elle rend possible le travail saisonnier, le commerce ambulant et toutes activités qui nécessiteraient, sinon, des frais de déplacement sans commune mesure avec le niveau des ressources. Elle représente le rêve d'une possible reprise du voyage ou, plus concrètement, la possibilité de retrouver les membres de la famille aux mois d'été.

⁹ Christophe Robert – « Eternels étrangers de l'intérieur » - Ed Desclée de Brouwer

Elle détermine une relation particulière entre le « dedans » et le « dehors », entre l'espace intime de la caravane et l'espace partagé au milieu ou à côté des caravanes. C'est en ce sens que l'on peut parler d'habitat caravane pour désigner l'ensemble constitué par les caravanes, aux fonctions différenciées, les différentes chambres, la cuisine, les annexes bâties et l'espace intermédiaire où l'on échange, se rassemble, mange, travaille...

Cet habitat caravane engendre un mode particulier de relations sociales de proximité où, à l'instar de certains logements regroupés autour de cours, les échanges sont continus au gré des activités quotidiennes et peu formalisés dans le temps et l'espace.

Ce mode de vie a un impact décisif sur :

- La place donnée à la caravane dans le projet
- La conception de l'habitat au travers des relations qu'il permet entre intérieur et extérieur
- La gestion de l'habitat en ce qui concerne l'entretien des espaces extérieurs et les possibilités d'accueil familial

1.1.3 La gestion des ressources

La grande majorité des gens du voyage concernés par les projets d'habitat adapté, ont de faibles ressources ou des ressources précaires. Ils exercent le plus souvent leurs activités de façon indépendante avec de grandes fluctuations de revenus.

Cette précarité, accentuée par l'évolution des métiers, les exigences en termes de références et de formation, la diminution des activités traditionnelles, se conjugue avec un mode de gestion traditionnel des ressources au jour le jour (il n'y a que très peu de pratique d'épargne) pour poser des problèmes de solvabilité.

La caravane est, elle-même, un bien précaire qui se dégrade rapidement, alors même que les intérêts des emprunts contractés peuvent être importants et peuvent grever le budget des ménages. L'eau a pendant longtemps été considérée comme un bien gratuit, disponible dans la nature et, jusqu'à la réalisation récente d'équipements individualisés dans les aires d'accueil, le coût de l'eau et de l'électricité étaient le plus souvent intégrés aux redevances d'occupation des terrains et ainsi peu visibles pour l'utilisateur.

Alors que les ressources hors prestations sociales restent, et même deviennent, de plus en plus précaires, les attentes des familles, en termes de confort, augmentent et l'habitat caravane est gourmand en énergie.

Cette précarité a des conséquences importantes sur :

- Le financement de l'opération en termes de solvabilisation des ménages
- La conception de l'habitat en termes de maîtrise des coûts de l'énergie
- La gestion en termes de maîtrise des coûts et de prévention des impayés

1.1.4 Le rapport au temps et à l'écrit

Le fait que, chez les Tsiganes, la culture soit essentiellement orale rend sa transmission particulièrement dépendante, non seulement de la parole, mais encore de l'organisation sociale. C'est ainsi que l'analphabétisme, encore important, ne s'explique pas seulement par la mobilité, ni par la précarité, mais aussi par le fait que l'usage de l'écrit est vécu comme une menace identitaire.

Cette relation à l'écrit est directement liée à la relation au temps qui se caractérise par l'absence de recherche d'accumulation patrimoniale, comme en témoigne la tradition qui veut que les morts partent avec leurs souvenirs et leurs biens, ceux-ci étant détruits par le feu.

Mais ce fond culturel tsigane est plus ou moins vivant et plus ou moins partagé par les gens du voyage dont la diversité des origines est grande. Nombreux sont ceux qui partagent, avec d'autres populations en situation de précarité, le fait de vivre au jour le jour et la difficulté à se projeter dans un avenir lointain.

Par ailleurs, les évolutions peuvent être rapides et il importe de ne pas figer les représentations, de faire attention à ne pas s'appuyer sur des stéréotypes.

Néanmoins, la relation à l'écrit et au temps peut avoir des conséquences importantes sur :

- La conduite du projet en termes d'association des familles à l'ensemble de la démarche
- La gestion de l'habitat en termes de médiation locative et sociale

1.1.5 Difficultés relationnelles entre gadgés et gens du voyage

Les gens du voyage ont développé une culture de la résistance qui les amène à se montrer souvent méfiants vis-à-vis des « gadgés ». Cette méfiance peut renforcer la façon d'être « entre soi » que la vie en famille élargie comme le mode de vie itinérant génère.

Par ailleurs, le reste de la population peut continuer à véhiculer des représentations négatives sur les gens du voyage. Ces difficultés relationnelles peuvent avoir un impact sur la confiance que les intéressés vont accorder au porteur du projet, comme sur l'acceptation du projet par le voisinage.

Cette dimension doit être prise en compte dans la conduite du projet dans son ensemble, notamment en ce qui concerne :

- L'association des familles au projet
- La gestion de l'information sur le projet à destination du voisinage

2. Comment réaliser une opération d'habitat adapté ?



L'élaboration du projet

2.1.1 Arbitrer les choix

L'ambition du projet va se concrétiser en un certain nombre de choix décisifs pour sa mise en œuvre. Ces choix sont ceux de la bonne distance à respecter pour que le projet soit, non seulement acceptable par les familles intéressées et par les partenaires du projet, mais encore réalisable en fonction des contraintes urbanistiques et financières.

Déterminer les familles éligibles au projet

Le nombre de familles, leurs caractéristiques, leurs souhaits, vont permettre de déterminer les autres éléments du projet.

La détermination des familles éligibles au projet peut ainsi être simple si le nombre de familles est connu, limité et stable. Mais, dans la plupart des situations, elle s'avère plus complexe, soit parce que certaines ne sont pas considérées comme légitimes, ou parce que toutes ne souhaitent pas s'inscrire dans le projet.

À **Kingersheim** , les 2 clans familiaux souhaitant adhérer au projet avaient posé comme condition de n'être pas regroupés sur un même site. Les maisons ont été réparties de part et d'autre d'une route (voie rapide) qui tient les 2 groupes à distance.

Il s'agira donc à la fois de définir des critères d'éligibilité et de prendre en compte les souhaits des familles.

Prendre en compte la diversité des souhaits

Toutes les familles ne souhaitent pas s'intégrer dans un projet collectif :

- Certaines peuvent souhaiter se mettre à l'écart du groupe pour des raisons de mésentente et profiter de ce moment pour demander à ce qu'on leur trouve une autre solution.
- Les familles peuvent appartenir à des clans qui ne souhaitent pas rester ensemble et demander deux terrains ou espaces séparés.

Définir des critères d'éligibilité.

Ces critères peuvent être liés :

- Aux droits associés au statut d'occupation des ménages concernés : propriétaires, locataires, occupants sans titre
- Au temps de présence sur le site : l'ancrage dans les lieux est un critère déterminant de la légitimité à accéder à une solution d'habitat adapté. Lorsque les familles présentes sur le site varient, la solution la plus communément adoptée est de déterminer un temps T0 de recensement des familles et personnes, qui fonde l'éligibilité au projet.

Pour autant, cette méthode a un caractère arbitraire qu'il importe de pondérer : des familles peuvent s'être absentées durant cette période, alors même qu'elles peuvent attester d'une présence ancienne.

- Au fait de se déplacer en caravane plus ou moins régulièrement et d'être plus ou moins « sédentarisés »
- Au niveau de revenus et au type de ressources. Sur le même lieu, voire dans le même groupe, les différences de revenus et de ressources peuvent constituer un critère d'orientation des familles vers tel ou tel projet.

Quels que soient ces critères d'éligibilité, ils doivent être exposés aux familles concernées. Quels que soient les souhaits des familles, ceux-ci doivent faire l'objet d'une réponse afin qu'il ne puisse y avoir de contestation par la suite, et que les personnes soient effectivement respectées et considérées comme des citoyens comme les autres.

À Arles , 2 ménages qui ne souhaitent pas être relogés avec les autres ont bénéficié d'un relogement dans un logement HLM individuel.

À Mions , 2 groupes familiaux avaient accepté de s'engager, au départ, dans le même projet. Cependant, très vite, les 2 groupes ont affirmé leur volonté de ne pas être regroupés. Le plus petit (5 ménages) s'est donc désisté et a bénéficié, récemment, d'un relogement sur un terrain familial dans la même commune.

À Pignan , les familles, dispersées sur le territoire de deux communes, ont été sélectionnées en regard de leur mobilité : ce sont les familles les moins mobiles qui ont été sélectionnées par les partenaires.

À Kingersheim , des entretiens individuels ont été réalisés par la mairie, avec chaque famille, pour leur expliquer le projet et recueillir leur avis. Au départ, 12 maisons étaient prévues. Pendant le montage du projet, un nombre de plus en plus important de ménages a souhaité s'engager. Au final 37 ménages ont adhéré au projet. Seuls quelques ménages qui voyagent encore plusieurs mois dans l'année, mais qui ont une adresse de résidence sur Kingersheim, n'ont pas souhaité adhérer au projet.

Localiser le projet

Le choix est le plus souvent dicté par les opportunités foncières, c'est-à-dire par les disponibilités de la commune ou de l'EPCI.

Mais il importe de ne pas se laisser contraindre par l'évidence ou la facilité : le choix de la localisation est trop important pour la réussite du projet pour que ne soient pas mobilisées les ressources en termes d'ingénierie urbaine et dépassés les appréhensions et préjugés du reste de la population.

La réussite et l'acceptation d'un projet dépendent de la communication faite par la collectivité concernée à destination des riverains. À titre d'exemple, dans le Haut-Rhin, à Kingersheim, des réunions publiques animées par l' élu, ont permis de lever les appréhensions et les préjugés de ses riverains.

La pertinence de la localisation

La pertinence de la localisation s'évalue sous 3 angles

- Les liens familiaux : les relations familiales de proximité peuvent être importantes à préserver, mais cette importance dépend de l'appréciation qu'en ont les familles concernées.
- L'accès aux commerces et services : des facilités d'accès dépendent des possibilités d'intégration des familles à la vie de la cité. Cela est particulièrement vrai pour l'école, compte tenu des difficultés que peuvent rencontrer des ménages précarisés (particulièrement les femmes seules) à assurer le transport des enfants. De plus, le choix même de l'école peut être important en fonction des modes de prise en charge spécifiques ou de l'adaptation de l'accueil.
- Les relations à l'environnement : Le voisinage peut être devenu tolérant, suscitant l'intérêt des politiques à un maintien dans le même environnement. Mais, à l'inverse, rester sur place peut signifier garder une image négative inscrite dans les représentations locales, alors même que l'amélioration de l'habitat représente une occasion de transformer cette image.

Le terrain qu'a trouvé la ville d'Arles  dans ses propres réserves foncières, bénéficie de deux avantages majeurs : celui de jouxter l'ancien lieu de sédentarisation, ce qui permet aux familles de ne pas bouleverser leurs habitudes et d'être à proximité des commerces et services et du centre ville.

À Dax , une étude réalisée par le bureau d'études CESAH en 1991, faisait apparaître la volonté des familles de rester sur ce terrain et que « toute réalisation sur un terrain qui les éloignerait de l'école de Berre où 49 de leurs enfants sont scolarisés, serait vouée à l'échec ».

Déterminer la place de la caravane dans le projet

Dépasser les « a priori » du côté des décideurs comme des familles.

Aux yeux de certains responsables politiques ou administratifs, la caravane peut représenter un mode de vie passéiste qu'il importe de supprimer pour le bien même de ces populations qui « doivent faire l'effort » de s'intégrer. La caravane est alors le plus souvent perçue comme un élément perturbateur du paysage urbain ou inadapté aux exigences de la densification urbaine. Elle peut, à l'inverse, être perçue par d'autres comme le symbole d'une identité culturelle qu'il s'agit de pouvoir préserver, d'un mode de vie dont la mobilité représente l'élément essentiel, au risque de figer les intéressés dans une représentation dépassée et de renforcer, in fine, leur exclusion.

Si quelques ménages, généralement de jeunes couples, souhaitent effectivement se séparer de la caravane dans un désir de rupture avec ce mode de vie, l'attitude de la grande majorité est plus ambiguë. Certains peuvent être prêts à accepter la contrainte que représente l'abandon de la caravane pour vivre dans de meilleures conditions de vie, mais ils peuvent le regretter assez vite. À l'inverse, d'autres, qui souhaitaient la conserver, comme chambre notamment, peuvent regretter, après coup, l'absence de chambres dans la partie bâtie...

Seule la mise en place d'un dialogue, d'une négociation, avec médiation si nécessaire, peut permettre de faire bouger les représentations.

Anticiper et accompagner les possibilités d'évolution

L'évolution du rapport entre habitat mobile et habitat « en dur » doit être anticipée pour que la réalisation ne devienne pas rapidement obsolète. Il s'agit par exemple :

- De garder la possibilité de réaliser une chambre, après coup, à la place de l'emplacement caravane
- De donner la possibilité d'une auto construction encadrée par l'autorisation d'aménagement du terrain...

Ce sont des pistes qu'il s'agit d'explorer afin de ne pas disposer d'un produit trop vite obsolète en regard des besoins des familles.

À Orthez , la plupart des locataires dorment, désormais, dans la pièce de vie. Certains se sont séparés de leur caravane en raison des coûts de chauffage qu'elle entraînait. Une réflexion est entamée sur la possibilité d'agrandir les logements.

À Arles , le projet ne permet pas l'installation prolongée de caravanes. Au départ, les familles étaient partagées quant au fait de garder leur caravane. Au fur et à mesure de l'avancée du dossier et des exigences de la ville (exigences très fermes, renforcées par la réduction de la surface foncière prévue), les positions ont évolué. La majorité a vendu les caravanes et quelques-uns l'ont mise en gardiennage sur des terrains appartenant à de la famille.

Sur le terrain du Nigloo, à La Ravoire , des familles ont installé un chalet, une autre a le projet d'acheter un mobil-home pour remplacer la caravane « trop petite et pas assez confortable ». Ces installations sont tolérées.

Sur le terrain familial du Pont de Gué à Meaux , l'évolution de l'habitat a constitué l'un des points clefs du projet : possibilité pour les familles de construire un habitat en dur, en accord avec la mairie et dans le respect de l'harmonie du site. Un couple a ainsi auto-construit un chalet adossé au bloc sanitaire. Celui-ci est l'espace cuisine et repas de la famille.

Cette anticipation ne doit pas être limitée au bâti mais intégrer le devenir des caravanes elles-mêmes, généralement propriété des ménages. Si l'habitat caravane est privilégié, il est important de prévoir que les familles devront entretenir, voire remplacer leurs caravanes. Le montant du loyer du terrain et la part qu'il leur reviendra de payer devra leur laisser une solvabilité et des droits aux aides suffisants.

Choisir le statut d'occupation et le cadre réglementaire

Etudier les possibilités d'accession à la propriété

Inscrit dans les habitudes des décideurs, conforté par les textes réglementaires, le choix de l'habitat en locatif tend, de fait, à s'imposer a priori.

Deux principaux avantages :

- La simplicité : le montage financier en est connu et bien codifié.
- L'obligation d'entretenir un lien social permanent au travers de la gestion locative.

Pourtant, l'accession à la propriété ou la conservation du statut de propriétaire, grâce à la mobilisation de fonds publics, présente des avantages indéniables :

- Correspondance avec le souhait majoritaire des familles, en lien avec leurs habitudes d'indépendance
- Responsabilisation et donc diminution des nécessités de gestion
- Constitution d'un patrimoine, notamment pour des ménages en situation de précarité.

Choisir entre le cadre ordinaire du logement social et le cadre spécifique « terrain familial »

Ce choix ne doit pas préexister à la définition de l'ambition du projet, mais en être la conséquence.

Ceci est d'autant plus vrai que le même type d'opération peut être financé dans des cadres différents, celui de la circulaire du 17 décembre 2003 sur le terrain familial ou celui du logement locatif HLM. C'est le cas des opérations qui comprennent un bâti avec une pièce de vie et des caravanes comme chambres et qui se situent à la frontière entre l'habitat caravane et le logement ordinaire.

Pour autant, le choix a de fortes implications en ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage du projet et les possibilités de solvabilisation des ménages.

À Thenay , c'est le choix de l'accession qui a primé car, en répondant, d'une part, à cette aspiration des familles et en les responsabilisant sur leur habitat, cela satisfaisait, d'autre part, la volonté du maire d'investir pour un projet qui puisse durer.

À Jans , la mère de famille était propriétaire de son terrain, mais n'avait pas les moyens de l'aménager. La cession en bail emphytéotique à la commune permet à celle-ci de louer le terrain à la famille et de faire réaliser, par une association, en maîtrise d'ouvrage déléguée, la construction et les aménagements nécessaires. À l'échéance du bail emphytéotique, qui correspond à la durée d'amortissement de l'opération, la famille récupérera son bien.

Les principaux avantages du cadre ordinaire du « logement social financé en PLAi » :

- La maîtrise d'ouvrage est confiée à un opérateur HLM qui possède les compétences et les outils nécessaires au montage de l'opération dans sa globalité.
- L'accès à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) est automatique, sous réserve que toutes les conditions pour en bénéficier soient remplies, et la solvabilisation des ménages en grande partie assurée pour la partie en dur de l'habitat.

Les avantages du terrain familial

- En l'absence de norme d'habitabilité applicable à la partie en dur de l'habitat, celle-ci peut prendre des formes diverses et la caravane peut demeurer espace principal ou secondaire d'habitation.
- L'équilibre de l'opération dépend de nombreux facteurs qui nécessitent une simulation pour chaque opération.

2.1.2 Élaborer un diagnostic

L'élaboration d'un diagnostic est une démarche essentielle pour déterminer l'ambition du projet et arbitrer les choix, autant que pour définir concrètement le contenu du projet et ses modes opératoires. Son ampleur et sa formalisation dépendent du contexte et, plus particulièrement, du nombre de familles considérées. La résolution de la situation d'une seule famille n'exige pas nécessairement la mise en œuvre de moyens aussi importants que lorsque les familles concernées sont nombreuses. Cependant, l'approfondissement reste nécessaire quel que soit le nombre, car il conditionne la bonne compréhension de la ou des situations et permet, ainsi, de limiter les risques d'erreur d'appréciation pouvant compromettre la réussite de la démarche de projet.

Le diagnostic doit permettre une connaissance fine des situations dans leur complexité, en vue d'établir les contours du projet : Qui sont les familles concernées ? Comment vivent-elles ? Quelles sont les problématiques qu'elles rencontrent ? Quels sont leurs besoins ? et quelles sont leurs aspirations ?

Les projets de Dax  ou d'Orthez  sont très proches dans leur forme de ceux de Mamirolle  ou Surgères  : chacun comprend un bâti qui abrite sanitaires et pièces de vie, sur une parcelle qui permet l'installation de caravanes utilisées comme chambre. Mais, tandis que les premiers sont financés en PLAi, les seconds le sont au titre de la création de terrains familiaux, tels que le prévoit la circulaire du 17 décembre 2003. Les choix sont souvent faits a priori, en fonction du cadre dans lesquels ils sont inscrits : Schéma départemental ou PDALPD.

Le contenu du diagnostic

La composition du ou des groupes familiaux

→ Recenser le nombre de ménages, leur taille et leur composition

L'identification en nombre des situations est un préalable indispensable pour « calibrer » le projet et aiguiller la recherche de foncier. Cette identification, a priori simple, peut présenter de réelles difficultés lorsque la pratique du voyage est encore présente, ou lorsque les contraintes du lieu impliquent des allers-retours entre différents sites.

→ Repérer les réseaux affinitaires

Identifier des liens familiaux et des appartenances à tel ou tel groupe, défini par son origine ou par son ancrage territorial. Cette connaissance permet d'envisager les regroupements possibles et ceux qu'il convient d'éviter pour favoriser une bonne cohabitation au sein du nouveau projet. Il est nécessaire de dépasser une représentation superficielle pour séparer ce qui relève d'un discours à destination des « gadgés » de la réalité et complexité des réseaux relationnels : le rejet d'un autre groupe dont il s'agit de se démarquer, compte tenu de sa mauvaise image, peut, par exemple, masquer des alliances effectives et des réseaux d'entraide.

À Kingersheim , les 2 clans familiaux souhaitant adhérer au projet avaient posé comme condition de n'être pas regroupés sur un même site. Le Comité de pilotage du projet a donc décidé d'aménager des maisons de part et d'autre d'une route (voie rapide) qui tient les 2 groupes à distance.

L'ancrage dans les lieux et les trajectoires résidentielles

→ Analyser des histoires familiales dans leur rapport au territoire

L'antériorité de la présence peut être ancienne (parfois depuis plusieurs générations), les attaches familiales peuvent, en conséquence, être nombreuses et justifier la revendication d'un territoire d'appartenance.

L'ancrage ne signifie pas l'abandon de la mobilité, marquée par des allers-retours plus ou moins fréquents, liés à l'activité économique ou aux relations familiales. Il faut également savoir que l'abandon d'un lieu, quelle que soit son appropriation, peut être lié à un décès survenu sur place : traditionnellement, les effets du mort doivent être brûlés et le lieu quitté, mais cette tradition n'est plus respectée que par certains groupes et/ou de façon partielle, en fonction des contraintes économiques et des évolutions culturelles.

Les pratiques de l'espace

→ Repérer les usages respectifs de la caravane, des constructions (cabanons, appentis...) et de l'espace extérieur

Ce repérage doit permettre de fonder l'appréciation de l'ampleur des changements à prévoir et de déterminer le choix du statut d'occupation.

Les activités économiques

→ Identifier des activités pratiquées en repérant, notamment, la polyvalence et les variations en fonction des saisons

Les types d'activités pratiquées influent très directement sur :

- La nécessité de se déplacer, et donc de la place de la caravane dans le projet futur
- L'occupation de l'espace : les activités du bâtiment, comme le commerce ambulant, nécessitent, notamment, l'usage d'un matériel stocké le plus souvent dans les camions ; la récupération de la ferraille est gourmande en espace et génératrice de pollutions...

Les difficultés à vivre des activités économiques sont à prendre en compte pour la mise en place d'un projet incluant une dimension d'insertion professionnelle et sociale.

Les revenus

→ Analyser le type, le niveau de revenus et la régularité des ressources

Cette analyse doit permettre de déterminer les capacités contributives des ménages.

Cette capacité contributive a un impact sur le choix du montage financier et plus particulièrement sur le choix entre location et accession : même si l'accession peut être solvabilisée par les aides au logement, les frais induits (entretien, taxes) restent importants.

Par ailleurs, les coûts induits par l'achat, l'entretien ou le renouvellement de la caravane pèsent sur la solvabilité des ménages. Ils doivent être intégrés dans l'estimation de la charge logement tolérable pour la partie en dur.

À Arles , la ville a commandité, en 1997, à un bureau d'études, un « diagnostic pré-opérationnel Tsiganes en Arles ». Ce diagnostic a porté sur l'ensemble de la population tsigane en distinguant les voyageurs, les locataires du parc privé, les locataires du parc social, les propriétaires de villas ou appartements, les propriétaires de terrains, les ménages en caravane sur des terrains ne leur appartenant pas. Pour ces derniers (4 sites), la méthode a été identique : « Rencontre exhaustive de l'ensemble des ménages présents, sur la base d'un questionnaire prenant en compte les situations socio-économiques, les trajectoires et parcours résidentiels, le niveau de scolarisation des enfants, la question de l'accès aux soins, de l'insertion, les projets et souhaits des familles, particulièrement en matière d'habitat. Nous avons également enrichi notre connaissance de ces familles par un certain nombre d'entretiens. ». C'est sur la base de ce diagnostic et des préconisations qui en sont sorties, que le projet de relogement de la quarantaine de familles habitant sur le quartier du Barriol a été défini et engagé.

La scolarisation

→ Relever les conditions de scolarisation des enfants et analyser les freins éventuels

La scolarisation est souvent l'une des motivations de l'ancrage des familles sur un territoire, la stabilité étant perçue comme la condition d'une meilleure scolarisation des enfants.

Pour autant, il est nécessaire d'identifier et d'analyser les possibles freins à la fréquentation régulière de l'école ainsi que les résistances à l'entrée au collège afin de pouvoir faire du projet un levier pour améliorer le rapport à l'école et aux apprentissages.

L'insertion sociale

→ Rendre compte du rapport des familles à leur environnement ou, a contrario, mesurer leur isolement.

Certaines familles sont fortement précarisées. Leurs faibles ressources les ont parfois contraintes à errer ou à s'immobiliser dans des conditions souvent déplorables. L'isolement social peut être très grand. Le projet doit alors être l'occasion de travailler à leur insertion.

La méthodologie

Objectifs	Outils	À savoir
Observation		
Relever les modes d'occupation de l'espace : - Nombre et disposition des caravanes (organisation spatiale des différents membres du groupe) - Articulation des différents éléments d'habitat - Présence de l'activité dans l'espace <i>> Ratio : éléments d'habitat/surface parcelle</i>	- Relevé habiter (croquis commentés) - Reportage photographique in situ - Photo aérienne (organisation sur la parcelle)	<i>Se présenter : ce travail ne peut se faire sans l'accord des occupants. (Respecter l'intimité, même dans le cas d'une situation d'occupation illégale)</i>
Enquête auprès des familles		
Recueil d'informations (objectives) sur les modes de vie : - Composition familiale - Présentation du quotidien - Activité(s) professionnelle(s) - Réseau de relations - Scolarisation - Accès aux droits Recueil de discours (sensibles) - L'histoire familiale/rapport au territoire - Les représentations (conditions de vie, rapport au voyage, rapport au monde des Gadgés) - Les projections sur l'avenir... Déconstruire les attentes - La demande qui peut évoluer au cours de la démarche à mesure de sa concrétisation	- Privilégier des entretiens semi directifs (questions ouvertes) plutôt que questionnaires - Savoir improviser et saisir des éléments d'information dans l'échange informel - Il est essentiel de se positionner en tant qu'enquêteur dans le cadre du projet (ne pas laisser croire que s'exerce une forme de contrôle)	<i>Les entretiens se passent généralement à l'extérieur (la caravane reste un espace intime)</i> <i>S'engageant avec un membre du groupe, il est fréquent que des proches se joignent à conversation</i> <i>Respecter l'organisation du groupe en s'adressant d'abord au patriarche par exemple, mais ne pas pour autant négliger d'entendre chaque membre du groupe (prise en compte distensions, rapports de force possibles)</i>
Enquête riverains		
Informer sur les intentions Entendre les observations Lever les réticences Limiter les risques de recours	- Réunion publique (mesurer les risques de contre productivité) - Contacts individuels	<i>Les échanges peuvent s'avérer violents du fait d'a priori souvent négatifs et d'opposition forte (sentiment de voir son propre bien dévalorisé par un tel voisinage). Ils ne s'improvisent pas : préparer l'argumentation - Faire preuve de pédagogie et de courage</i>
Enquête auprès des associations et/ou services intervenants auprès des familles		
Repérer les intervenants (appui pour le projet) Repérer en creux les situations d'isolement Affiner la connaissance des groupes dans leur rapport aux équipements et services de droits communs ou spécialisés Repérer des difficultés particulières en termes d'insertion notamment	Entretiens auprès : - des travailleurs sociaux, - des enseignants, - des éducateurs, - des animateurs socioculturels, - des bénévoles associatifs...	<i>L'ensemble des acteurs qui interviennent auprès des familles concernées doit être informé des intentions (importance de tenir un discours cohérent)</i>

2.1.3 Piloter l'opération et mobiliser le partenariat

La volonté politique est le moteur du projet. Les élus doivent être convaincus de sa pertinence et de son opportunité, afin de pouvoir l'affirmer devant leurs administrés et mobiliser un partenariat efficace. Cette conviction sera d'autant plus forte et porteuse que l'ambition du projet aura été mesurée dans tous ses aspects.

L'association des différents partenaires au projet est l'une des conditions essentielles de sa réussite. Cette association est en effet nécessaire au processus d'adaptation car chaque partenaire peut détenir une ou plusieurs clefs qui permettent de solutionner les différents problèmes que peut poser le montage de l'opération : réglementation en matière d'urbanisme, accompagnement social des familles, solvabilisation des ménages, contributions financières à l'équilibre de l'opération...

Les différents partenaires, leurs attributions, leurs compétences

La commune

L'implication politique au niveau communal est décisive même si la commune n'est pas maître d'ouvrage, car elle est la seule à même d'être en relation directe avec ses administrés, citoyens de la commune. Elle dispose le plus souvent des compétences en matière d'urbanisme et maîtrise les opportunités foncières.

Tant que la maîtrise foncière n'est pas assurée, la commune reste aux commandes, les rôles peuvent ensuite être redistribués : la commune pouvant s'effacer en cas de besoin derrière un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

L'intercommunalité

Les EPCI ou les Syndicats Mixtes peuvent être pilotes de l'opération. C'est généralement pour des raisons opérationnelles, et dans le cadre de la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage directe, que les intercommunalités assurent ce pilotage. Les EPCI l'assurent au titre de la compétence qu'ils ont généralement prise en matière d'habitat.

Dans plusieurs réalisations, le financement du Conseil Général a été décisif pour équilibrer l'opération. Il dépasse les 20 % sur Lanester, Breuillet, Mions, Kaltenhouse...

À Pignat , l'Agence départementale de solidarité du Conseil Général s'est très directement impliquée dans le suivi de l'opération. Elle a pris le relais d'une association, mandatée au démarrage, pour assurer un suivi social avec une présence sur le terrain.

Il n'y a pas de compétence particulière en matière de sédentarisation des gens du voyage, ne serait-ce qu'en raison de l'ambiguïté de cette terminologie : soit les EPCI prennent la compétence aménagement et/ou gestion des aires d'accueil telle que prévue par la loi du 5 juillet 2000, soit ils se situent dans le cadre du droit commun en matière d'habitat. Pour autant, la prise de compétence peut être un moyen d'asseoir la légitimité à agir.

Ce pilotage a d'autant plus de chance d'être bien assumé que l'EPCI est de taille restreinte et/ou qu'il existe une forte proximité politique entre la commune considérée et l'intercommunalité.

Les EPCI permettent de mutualiser les moyens en termes d'assistance à la, ou les communes, en mettant en place l'ingénierie financière, technique, voire sociale, au travers de leurs propres services ou de missions de maîtrise d'œuvre.

Le Conseil Général

Il peut intervenir au titre de ses compétences en matière :

→ D'habitat

- Programmation dans le cadre de la prise de compétences des aides à la pierre ; inscription dans le Programme départemental de l'Habitat
- Financement : abondement des subventions d'Etat en PLAI et au titre des terrains familiaux (voir partie financement)

→ D'action sociale

Au-delà de leurs responsabilités légales en matière d'action sociale (assurées parfois grâce à la médiation associative), les Conseils Généraux se sont parfois impliqués directement en développant une intervention spécifique.

Financements exceptionnels aux familles par le biais de l'aide sociale à l'enfance (ASE)

→ De gestionnaire du FSL

Le FSL peut être amené à intervenir en attribuant des aides financières à l'accès et au maintien, ou des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL)

Chambéry Métropole  a pris la compétence en matière d'accueil des gens du voyage. Cette compétence comprend la réalisation et la gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux sur l'agglomération. Son action s'appuie notamment sur un plan intercommunal d'action pour la mise en œuvre duquel un chargé de mission habitat des gens du voyage a été recruté. Ce cadre intercommunal répond à un double objectif : la réhabilitation des anciens terrains et la création de nouveaux terrains pour anticiper la recomposition des familles et offrir une solution adaptée aux familles du voyage présentes sur l'agglomération.

Dans plusieurs réalisations, le financement du Conseil Général a été décisif pour équilibrer l'opération. Il dépasse les 20 % sur **Lanester** , **Breuillet** , **Mions** , **Kaltenhouse**  ...

À **Pignan** , l'Agence départementale de solidarité du Conseil Général s'est très directement impliquée dans le suivi de l'opération. Elle a pris le relais d'une association, mandatée au démarrage pour assurer un suivi social avec une présence sur le terrain.

Les services de l'Etat

La Préfecture

- Elle (co)pilote le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui peut comprendre un volet sur la sédentarisation. Elle peut, dans ce cadre, être amenée à intervenir plus concrètement.
- Elle veille à la bonne coordination des interventions des services de l'Etat et, au-delà, de l'ensemble des acteurs des politiques publiques.

La Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA)

- Elle peut assurer la représentation de la préfecture dans le cadre du schéma départemental.
- Elle assure la prise en compte des questions d'habitat des populations spécifiques au sein du PDALPD et des PLH.
- Elle instruit les dossiers de subvention et conseille les collectivités locales : dans la majorité des opérations étudiées, la DDEA a été impliquée dans le montage opérationnel.

Pour l'opération **d'Orthez** , c'est le responsable de la cellule Politique de l'Habitat des Pyrénées-Atlantiques (DDE) qui a été l'un des principaux moteurs du projet, grâce à l'expérience préalable menée sur un autre site du département. Il a notamment animé les différentes réunions du groupe de travail, constitué spécifiquement pour suivre le projet.

La Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS)

- Elle peut être associée au pilotage du schéma départemental et peut initier des études sur la sédentarisation des gens du voyage
- Au titre de ses prérogatives en matière de santé publique, d'action sociale et d'insertion et de protection des populations vulnérables :
 - Elle veille au respect des normes de salubrité et de décence des locaux d'habitation et peut déclencher, le cas échéant, une intervention visant la résorption d'un habitat jugé indigne.
 - Elle intervient dans la définition et le cofinancement d'actions à caractère social.

La Caisse d'Allocation Familiale (CAF)

Elle intervient :

- Dans le cadre de la gestion des prestations pour les aides au logement, dont l'attribution est particulièrement délicate lorsqu'il s'agit de terrains familiaux.
- Dans le cadre de l'action sociale :
 - Prêts pour l'acquisition de caravanes : certaines CAF accordent des prêts pour l'acquisition de caravanes neuves ou d'occasion
 - Intervention de ses travailleurs sociaux

En **Charente-Maritime**, la CAF accorde des prêts caravane pour l'acquisition de caravanes d'occasion certifiées.

La CAF de **Loire-Atlantique** a attribué l'Allocation Logement aux familles locataires d'un terrain familial

Les associations

Elles peuvent intervenir en termes de :

- **Représentation des gens du voyage et/ou de leurs intérêts** : elles peuvent aider les habitants à s'auto-organiser pour assurer la défense de leurs intérêts et participer aux différentes négociations, notamment dans le cadre d'instances de suivi. (voir partie association des habitants)
- **Suivi social** : il s'agit généralement de missions pour permettre un meilleur accès au droit commun (voir partie : gestion)
- **Médiation avec les familles** : les associations sont les interlocuteurs privilégiés des familles et assurent une régulation interne et/ou un relais vis-à-vis des institutions

AVA, habitat et nomadisme, implantée en **Alsace et en Moselle** a pour objet de :

Développer et de promouvoir des projets d'habitat adaptés aux modes de vie des populations nomades, semi nomades et sédentarisées ; mettre en adéquation les attentes des populations susnommées et celles des pouvoirs publics et des collectivités locales à travers des projets adaptés impliquant tous les acteurs ; créer un conseil des sages (conseil consultatif des voyageurs où des familles liées au voyage sont représentées et où les demandes, les difficultés et les projets sont proposés au débat et développés) ; fédérer l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs facilitant la coexistence entre les populations du voyage et la culture environnante.

L'association des partenaires

Au niveau départemental

- Dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Des postes de chargé de mission, coordinateur ou médiateur ont été créés dans de nombreux départements, avec des rôles très divers, dont parfois, l'animation du schéma dans sa globalité. Ces agents peuvent :

- organiser des groupes de travail sur la question de la sédentarisation
- mettre en place des projets de sédentarisation

En **Charente-Maritime**, un groupe de travail sur la sédentarisation, organisé dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et piloté par la DDE, réunit les différents partenaires institutionnels. C'est dans le cadre de ce groupe qu'a été décidée la réalisation de terrains familiaux et qu'ont été montés les projets.

→ Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Les PDALPD peuvent, sur la base d'une évaluation des besoins, prendre en compte la situation des gens du voyage sédentaires dans les publics ciblés pour la réalisation d'habitats adaptés. Certains ont mis en place des groupes de travail spécifiques, missionné une MOUS, créé une commission chargée de vérifier la validité des projets ainsi qu'une pré-attribution des logements produits.

Dans la Sarthe, le PDALPD a intégré dans son programme une action visant à développer une offre d'habitat adapté. Il s'agit de travailler de manière partagée avec les porteurs de projets, les institutionnels, les communes ou EPCI dans l'esprit du guide « habitat adapté » de la Sarthe pour mettre en place selon les besoins des logements de type : Maisons isolées en acquisition /amélioration ou en bail à réhabilitation, lieux d'installation des gens du voyage sédentarisés, Résidence sociale, Maison relais

Au niveau du projet

Le projet peut être à géométrie variable : concerner plusieurs réalisations de terrains familiaux ou un terrain familial et une aire d'accueil. Le pilotage peut alors être commun à plusieurs réalisations. Dans tous les cas, la mise en place d'instances de pilotage et de suivi s'impose :

- Le comité de pilotage est l'instance à laquelle participent les élus : il joue généralement autant un rôle de partage de l'information que de validation des décisions
- Le comité technique est l'instance qui assure le suivi de l'opération et prépare les décisions du comité de pilotage

Ces instances sont à calibrer en fonction de la taille et de la complexité de l'opération. Mais ce suivi commun est important, car il permet d'adapter le projet au fur et à mesure et d'impliquer les différentes institutions en les conduisant à questionner leurs propres pratiques concernant le public concerné. Les acteurs qui ont mis en place des instances de suivi les valorisent généralement comme un élément essentiel de la réussite de l'opération.

À Pignan , le Comité technique (SIVOM, associations, Agence Départementale de la Solidarité du CG) fait le point sur l'évolution des familles et du projet, met en place les adaptations nécessaires et prévoit leur financement.

Le Comité de Pilotage (SIVOM, CAF, CG 34 Agence DSD, Associations, familles) fait le point sur la situation globale, décide des ajustements, fait circuler les informations. La Commission Gens du Voyage du SIVOM (élus en charge des GDV) valide les marchés de travaux, établit les plans de financement et veille à la gestion des terrains familiaux. Le Conseil Syndical (élus du SIVOM) a validé le projet et son financement.

Lanester : une collaboration étroite entre services de l'Etat et collectivités locales

Portage : le projet des terrains familiaux a été porté par les services de l'Etat, au départ dans le cadre du projet d'élargissement de la RN 165

Coordination : la chargée de mission de la Préfecture, en charge du suivi du Schéma départemental, s'est vue confier une mission de coordination du projet. Elle a assuré, tout au long du projet, une fonction de médiation entre les familles et les différents partenaires du projet.

Recherche foncière et relations aux riverains : le maire de Lanester a procédé à la recherche d'un terrain et a animé des rencontres régulières avec les riverains pour désamorcer des tensions.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre : sont toutes deux assurées par la Communauté d'Agglomération, forte de son expérience en matière de réalisation et gestion d'aire d'accueil

L'ingénierie de projet

L'ingénierie du projet est plus ou moins complexe en fonction de la taille de l'opération. Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre peuvent être ainsi intégrées ou dissociées et les maîtrises d'œuvre techniques et sociales peuvent être assurées par le même opérateur ou des opérateurs distincts.

La maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est assurée par des acteurs différents selon l'importance du bâti en regard de l'aménagement, la taille de l'opération et le cadre réglementaire et financier dans lequel elle s'est inscrite.

C'est ainsi que dans la majeure partie des cas, les collectivités locales assurent directement la maîtrise d'ouvrage des « terrains familiaux ». Ce sont souvent les EPCI qui disposent des moyens nécessaires pour la prendre en charge, notamment lorsqu'elles ont déjà réalisé une ou plusieurs aires d'accueil et ainsi acquis une connaissance de la problématique et un savoir faire particulier. Le risque peut être alors de reproduire la logique d'aménagement qui a présidé à la réalisation de ces aires.

Les collectivités locales peuvent aussi déléguer la maîtrise d'ouvrage à une association : c'est notamment le cas lorsque les familles sont propriétaires du terrain et que le montage de l'opération est particulièrement complexe : location accession comme à Jans ou maîtrise d'ouvrage conjointe avec la famille comme à Kaltenhouse.

Elles peuvent se faire assister par un bureau d'étude ou par la DDEA.

Lorsque l'opération comprend une part logement dominante et devient une opération d'habitat social financée dans le cadre du droit commun, la maîtrise d'ouvrage est généralement confiée à un organisme HLM. Il est alors important que celui-ci intègre bien la logique d'adaptation qui nécessite souvent une remise en cause des modes de faire habituels.

Le diagnostic

Il peut-être réalisé :

- Directement par la maîtrise d'ouvrage, si l'opération est limitée à une ou deux familles et relativement simple
- Par un opérateur extérieur (bureau d'étude ou association) sur une mission spécifique de diagnostic
- Dans le cadre d'une MOUS, si l'opération est plus importante ou plus complexe. Le diagnostic n'est alors que la première étape d'une mission qui comprend le montage et la conduite du projet

À Mamirolle , la commune, à l'initiative du projet, s'est rapprochée de la DDE. Celle-ci a assuré un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage, en travaillant en étroite relation avec la commune et les familles concernées, à la recherche de solutions et à la définition du projet.

Les terrains familiaux de Lanester  ont été réalisés en interne par le service Patrimoine - Infrastructures de la Communauté d'Agglomération CAP l'Orient qui assure la construction d'équipements d'intérêt communautaire et également la gestion, l'entretien et le suivi des travaux.

À Meaux , le projet a été réalisé par le bureau d'études du service Urbanisme de la Ville. « La boîte à outils était disponible » en interne.

La maîtrise d'œuvre technique

Elle peut être assurée :

- Directement par le maître d'ouvrage
- Un architecte mandaté par la collectivité ou l'organisme HLM
- Une société spécialisée

La médiation sociale

- Les services d'une collectivité, un CCAS
- Une association (voir fiche La Balme)

Les MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale)

Elles sont financées dans le cadre de l'accès au logement des populations les plus défavorisées par différents partenaires

Elles permettent d'intégrer différentes dimensions dans des configurations variables selon les sites :

- Le diagnostic
- L'animation du dispositif et la coordination des interventions
- L'assistance technique à la maîtrise d'ouvrage (élaboration du cahier des charges, notamment)
- La médiation avec les familles

Face aux demandes d'amélioration du camp de Barriol, occupé par des familles installées depuis de nombreuses années, et aux problèmes posés par les stationnements des voyageurs, la ville d'Arles a confié, en 1996, une mission à un bureau d'études (Lieux Dits) pour la réalisation d'une étude préalable. Le diagnostic finalisé en 1998, qui dresse un tableau des situations des différents groupes tsiganes, abouti à la définition de 3 priorités : la création d'une aire d'accueil, la création de quelques terrains familiaux et la réalisation d'un programme immobilier pour une cinquantaine de familles gitanes sédentaires. La ville confie au bureau d'étude, en avril 2000, une mission de MOUS sur 3 ans.

Ses objectifs sont : la coordination des différents partenaires, l'information et l'implication des populations concernées, l'élaboration d'un projet global tenant compte de la complexité sociale, culturelle et politique des opérations, la préparation du suivi et de la pérennité des réalisations

En avril 2003, une mission d'assistance prolonge le travail de la MOUS dans deux directions : la mise en œuvre (réalisation des opérations, relogements), la préparation des modalités de fonctionnement et de gestion des équipements. Elle a constitué un passage de relais en s'inscrivant dans une étroite collaboration avec les acteurs appelés à intervenir de façon durable.

Une équipe de gestion adaptée, financée par le FSL (jusqu'à l'été 2008) a été mise en place. Elle se compose de 2 associations, missionnées l'une sur la médiation sociale et culturelle, l'autre sur la médiation locative, et des agents de Vaucluse Logement (agent d'immeuble et conseillère ESF).

À Surgères , un poste de travailleur social, missionné sur une fonction d'accompagnement à la sédentarisation, a été créé au sein du Centre d'Animation Cantonal (CAC, association agréée en tant que centre social). Il assure le suivi de la démarche de soutien à la sédentarisation engagée par la Communauté de Communes qui a débouché sur la création de 4 terrains familiaux. Au-delà de ce projet, le CAC assure « une fonction de passeur et de médiateur » entre les familles présentes sur le territoire communautaire et les élus locaux.

À Rosny , une MOUS a été confiée à l'ADEPT pendant 2 ans : l'association a réalisé le diagnostic des besoins, elle a également accompagné des ménages souhaitant accéder à la propriété et participé à l'arbitrage sur le nombre de logements, selon un principe de réalité (taille de logement/foncier disponible). L'association s'est parfois trouvée en difficulté de positionnement lorsqu'elle devait porter le discours de la ville tout en relatant les attentes des familles.

2.1.4 Associer les familles au projet

L'association des familles à l'élaboration du projet est une clé pour sa réussite. C'est elle qui permet son adaptation aux besoins des familles, ceux-ci ne pouvant être déterminés par une seule analyse externe sans risque d'un profond décalage avec la réalité du vécu. Au-delà, ce qui est en jeu est la reconnaissance des individus et des familles comme citoyens à part entière.

Cette association des familles concernées reste nécessaire tout au long du processus.

Quelques principes

Une écoute mutuelle

Il s'agit de reconnaître et d'affirmer la place de chacun dans la construction du projet. C'est au travers du dialogue, de la relation directe, que peut s'établir une relation de confiance, condition nécessaire à la réussite du projet.

- Par l'écoute préalable des attentes des familles (diagnostic)
- Par l'énonciation, en retour, du cadre dans lequel se développera le projet (contraintes et limites qui s'imposent et/ou que se donne la collectivité)

Un engagement réciproque

- Affirmation de la part de la collectivité de sa volonté d'aller jusqu'au bout du projet. Dans cette relation aux familles, le maire joue un rôle clef : il représente l'engagement politique et l'autorité
- Engagement des familles à s'inscrire positivement dans la démarche.

L'information continue des familles sur l'avancée du projet

Entre le moment où s'énonce l'intention d'intervenir et la livraison du projet, les délais peuvent être longs, comme le montre de nombreuses expériences présentées dans ce guide. Le désespoir peut prendre le pas sur l'attente, lorsque les échéances reculent, et conduire les familles à abandonner la partie.

Un accompagnement rapproché des familles peut s'avérer nécessaire afin de gérer au mieux cette durée et d'entretenir l'adhésion au projet.

À **Offranville** , l'accompagnement des familles tout au long de la démarche de projet a été assuré en interne par le bailleur SODINEUF qui dispose d'un pôle social et d'une médiatrice sociale. Afin d'identifier les besoins, des rencontres fréquentes ont eu lieu avec les 5 familles. Petit à petit, elle les a amenés à envisager un habitat différent. Par la suite, une concertation s'est engagée sur des points précis à partir des plans.

À **Kingersheim** , des entretiens individuels ont été réalisés par la mairie, avec chaque famille, pour leur expliquer le projet et recueillir leurs avis. Chaque famille s'est engagée individuellement par écrit à louer un logement.

La CDA du Grand Dax  a présenté aux familles le projet d'habitat adapté qu'elle souhaitait réaliser à leur intention. Après un temps de réflexion, les familles volontaires ont officialisé leur adhésion au projet en procédant à une demande de logement auprès de l'office HLM.

À **Breuillet** , 10 ans se sont écoulés entre les premières démarches dans le cadre du projet (achat du foncier) et sa livraison en 2001. Dans l'intervalle, un premier projet a été annulé par voie de recours (changement de vocation non-conforme à la DUP).

À **Mions** , la mairie a engagé la réflexion sur la réalisation d'un habitat adapté pour des familles résidant sur la commune dès 1995 et il aura fallu 8 ans pour que le projet voit le jour.

L'oralité prime le plus souvent chez les voyageurs, il importe donc d'acter les étapes et de tenir un discours cohérent entre les différents partenaires.

Les modalités possibles

L'association au pilotage du projet

La participation des familles aux instances de pilotage et de suivi peut permettre :

- Une meilleure compréhension réciproque par les familles, comme par les partenaires des enjeux et des problématiques
- L'émergence d'une forme de représentation organisée des familles
- Une adaptation du projet aux questions qui apparaissent au fur et à mesure de son déroulement

Cette représentation institutionnelle n'exonère pas d'un contact avec l'ensemble des familles car les intérêts peuvent être divergents et le mode de représentation peut masquer un certain nombre de réalités.

La concertation en phase de conception...

Associer les familles à la définition des plans permet des ajustements judicieux

- En organisant des visites d'opérations avec les familles concernées qui permettent des échanges avec les occupants (en veillant à ne pas faire des exemples un modèle)
- En échangeant à partir de maquettes qui permettent une représentation de l'espace projeté plus lisible que des plans

Les difficultés à se représenter le futur habitat peuvent déboucher sur de fortes incompréhensions qui nécessitent d'être levées par l'organisation d'un dialogue renforcé.

.... et en phase de réalisation

Lorsque les familles peuvent suivre les travaux, dans le cas où, par exemple, le nouveau projet est réalisé à proximité ou sur le site déjà occupé, elles portent généralement une grande attention à l'avancée du chantier. En prise directe avec le projet en train de se faire, et dans sa réalité matérielle, elles suggèrent parfois des modifications utiles au plan initial.

À Pignan , les familles sont représentées au sein du Comité de Pilotage ; les femmes y participent régulièrement et font part de leurs préoccupations et des demandes de travaux.

À Arles , pour dépasser la difficulté de représentation du projet sur plan, l'architecte a réalisé des maquettes à grande échelle de chacun des logements sur lesquelles les familles ont pu se prononcer. Des choix ont été possibles sur chacun des logements : emplacement de la cuisine, existence ou non d'une entrée, emplacement des WC : au final, « il n'y a pas 2 villas identiques ».

À Orthez , les futurs locataires des pavillons ont été installés à proximité du chantier et ont pu en suivre l'avancée de près. Afin que chaque ménage ne redemande pas les mêmes informations, un « porte-parole » a été désigné parmi les futurs locataires, ainsi qu'un interlocuteur au sein du CCAS (pour que la SOEMH ne soit pas trop sollicitée).

À Lanester , les familles, provisoirement installées en face du chantier durant les travaux, ont proposé des ajustements en direct, comme le déplacement du portail d'accès pour faciliter les manœuvres des caravanes.

La participation éventuelle aux travaux

L'auto-construction totale ou partielle du bâti apparaît comme un moyen de minimiser les coûts de réalisation (dans le cadre des projets en accession), tout en s'appuyant sur les compétences des voyageurs (savoir-faire dans les métiers du bâtiment). Elle nécessite, cependant, un accompagnement rapproché pour en maîtriser la forme et peut être couplée avec un chantier d'insertion.

À **Kingersheim** , un important travail avec les familles a été mené. Dans un premier temps, la mairie a organisé une rencontre pour les informer du projet de relogement. Cette réunion a été l'occasion d'interpeller les ménages sur les difficultés propres au site occupé (insalubrité, dégradation, surpeuplement...), et de leur faire part des attentes de la mairie : retour au civisme, scolarisation des enfants et participation active des familles au projet.

En parallèle, la mairie a mis en œuvre une démarche citoyenne et participative, essentielle à la réussite du projet. Dans le cadre de cette démarche, trois instances ont été créées :

Une cellule de dialogue, regroupant environ 80 personnes, dont des riverains et des voyageurs qui ont pu s'exprimer et échanger leurs points de vue.

Une cellule de veille, déclinaison communale du Contrat Local de Sécurité. Cette instance se réunit dès qu'un problème apparaît. « Elle permet, de manière réactive, le partage d'informations et l'élaboration de réponses opérationnelles et partenariales adaptées aux réalités du terrain ».

Un comité de pilotage ou conseil consultatif. Cette instance, composée d'élus, techniciens, riverains et voyageurs, a travaillé de manière concertée sur le montage du projet. Ils ont notamment visité cinq sites innovants (Haguenau, Kaltenhouse...). Suite à quoi, les familles ont pu préciser leurs envies et leurs besoins.

À **Thenay** , les familles ont elles-mêmes réalisé les aménagements extérieurs dans le cadre d'un chantier d'insertion (pose des clôtures, plantations...). De plus, alors qu'avait été initialement prévue la construction d'un garage attenant à la maison, celui-ci n'avait pas pu, pour des raisons budgétaires, être réalisé. L'autorisation a été cependant accordée aux accédants de le construire eux-mêmes ultérieurement (en déposant un PC). À ce jour, la plupart des familles en ont construit un ou la construction est en cours.

La mise en œuvre du projet

2.1.5 Comment concevoir un habitat adapté ?

L'adaptation de la forme de l'habitat apparaît nécessaire pour permettre une **appropriation des lieux dans la durée** ; elle conditionne **l'acceptation du changement** par les familles qui vont s'y installer.

Cette adaptation doit être mesurée et cadrée en fonction de l'ambition sur laquelle se fonde le projet et dépend donc :

- De la vocation affectée au projet : Est-il ou non dédié aux gens du voyage ? Cette vocation peut-elle changer à terme ? Autrement dit, le projet doit-il être mutable ?
- Du statut de l'occupant : Peut-il ou doit-il pouvoir être remplacé par un autre qui n'aurait pas les mêmes besoins ? Faut-il favoriser la rotation ?
- Des contraintes liées au voisinage : Le « plus qu'on accorde » aux familles est-il socialement acceptable par les autres ?

Enfin, le niveau d'adaptation dépend également de la capacité d'accompagnement des ménages pour maîtriser, d'une part, les évolutions spontanées de l'habitat et trouver des solutions lorsque se posent des problèmes particuliers et pour aider, d'autre part, les familles à opérer les transitions nécessaires vers d'autres modes de faire.

La cohabitation au sein de familles élargies

La taille de la parcelle et la disposition des aménagements

Une trop grande promiscuité risque de générer des tensions, même au sein d'une même famille. La surface doit permettre d'être ensemble, tout en garantissant à chaque ménage une intimité. Il convient donc de prévoir une distance raisonnable pour que chacun se sente chez lui.

Cette plus ou moins grande densité correspond à un COS (Coefficient d'Occupation des Sols) : faible, il permet de vivre ensemble sans heurts, mais aussi d'évoluer vers une densification progressive ; élevé, il témoigne d'une volonté de privilégier l'habitat en dur. Il suppose que les évolutions familiales soient anticipées au risque d'une sur occupation rapide du site.

Pour mémoire, dans le cadre de la réalisation des aires d'accueil, la circulaire du 5 juillet 2001 indique que la « superficie privative » moyenne par place caravane (caravane + véhicule tracteur + remorque), ne peut être inférieure à 75 m² hors espace de circulation.

La répartition des familles dans l'espace

Il convient de tenir compte des affinités dans la distribution des lots (terrain ou maison) ce qui favorisera une bonne cohabitation : une mitoyenneté mal anticipée peut cristalliser des tensions et se solder par une remise en question du projet.

L'indépendance des parcelles entre elles et le nombre d'habitats à prévoir

Selon les habitudes et souhaits des familles concernées par le projet, l'espace et les équipements peuvent être partagés de différentes manières. Les options seront nécessairement à définir en concertation avec les familles. Elles impacteront directement le nombre de lots à réaliser.

Plusieurs figures sont envisageables, de l'espace ouvert, non pré-attribué, avec « équipements sanitaires centralisés » à l'espace extérieur et bâti affecté à chaque ménage en passant par des formes mixtes : emplacements caravanes réservés et équipements partagés.

À Meaux , le projet répond au souhait des familles de conserver la caravane comme mode d'habitat. Cependant, les parcelles sont suffisamment grandes (300 m²) pour permettre l'évolution du mode d'habiter. Des mobil homes sont venus progressivement compléter l'ensemble et des auto-constructions voient également le jour, incitant la Communauté d'agglomération à engager une réflexion sur ce sujet.

À Lanester , les 3 lots, attribués à 3 familles non apparentées, sont mitoyens mais totalement indépendants en termes d'accès et d'équipements. Chaque terrain (de 800 m² en moyenne) dispose d'une surface bitumée réservée à l'installation des caravanes et d'une surface engazonnée conçue comme un jardin, avec l'idée de « préserver ainsi le cadre de vie en ménageant un espace naturel rafraîchissant en période de forte chaleur ». Cet espace « en plus » est apprécié pour ce qu'il est par les uns (installation de jeux pour les enfants, plantations...), tandis que la plus grande famille le trouve contraignant en ce qu'il oblige à la promiscuité entre les nombreuses caravanes.

À Pignan , le projet comprend 6 terrains familiaux pour 12 familles. L'unité de base est l'emplacement prévu pour accueillir 2 caravanes. Chaque emplacement dispose d'un bloc sanitaire. Mais ces emplacements sont, de fait, réunis par 2, sans délimitation entre eux. Il y a ainsi 6 grands emplacements délimités par des haies. Ces grands emplacements sont prévus pour accueillir 2 familles ou une grande famille.

À Jans , 5 emplacements réservés aux caravanes sont aménagés sur la parcelle sur des dalles de béton (1 emplacement par ménage). Chacun est raccordé à l'eau, l'électricité et au système d'assainissement. Les occupants, tous apparentés, partagent un lieu de vie commun construit « en dur » qui comprend un séjour, pièce annexe et sanitaires.

Dans tous les cas, on veillera à distinguer les espaces à usage privatif ou de voisinage qui sont constitutifs de l'opération du domaine public (voiries de desserte, ronds points...).

Les évolutions démographiques

Il est important d'anticiper les changements qui ne manqueront pas d'intervenir et qui pèseront, à plus ou moins court terme, sur la forme et la gestion du projet.

L'augmentation de la taille des ménages (notamment s'il s'agit, au départ, de jeunes couples)

Comment la capacité d'accueil pourra-t-elle s'adapter pour répondre aux évolutions démographiques prévisibles ? (voir rubrique à suivre sur l'évolution de la forme de l'habitat)

Le vieillissement

Chez les voyageurs, « on vieillit en famille » : les plus jeunes s'occupent des aînés jusqu'à la fin. Des enfants installés peuvent donc être amenés à accueillir un parent âgé qui perd son autonomie.

Cette dimension nécessite d'être prise en compte dans les aménagements en termes d'accessibilité ou d'adaptation à une mobilité déclinante (équipement de la salle d'eau par exemple...).

L'accueil des proches (« la parentèle mobile »)

Toutes les familles ne souhaitent pas accueillir des proches, mais la question doit être posée au moment de la programmation. En regard des habitudes de chaque groupe et en fonction de la posture qu'entend tenir le gestionnaire, cette éventualité est à prévoir afin d'éviter d'avoir à gérer d'éventuels débordements.

→ Les modalités d'accueil des proches (« la parentèle mobile ») peuvent être assurées par :

- les familles elles-mêmes si elles disposent d'un grand terrain
- l'aménagement d'un espace spécifiquement dédié



Accès aux terrains familiaux - Pignan

À Dax , le projet de 25 pavillons a été couplé avec la réalisation d'une aire d'accueil mitoyenne de 8 emplacements, notamment prévue pour accueillir les familles en visite.

À Surgères , l'accueil des proches est autorisé sur le terrain (d'une surface de 435 m²) par le règlement intérieur mais est limité à une caravane et sur une durée de 3 semaines.



4 emplacements réservés à l'accueil des proches - Kingersheim

La place de la caravane

Dans la majeure partie des opérations étudiées (en dehors de celles où la caravane n'est plus autorisée, comme à Arles 🏰), la gestion de la place de la caravane constitue l'élément clef de l'adaptation. C'est de celle-ci dont dépend la forme que pourront prendre les aménagements : la caravane pouvant être totalement intégrée ou au contraire devenir secondaire, voire progressivement disparaître.

Sur ce registre, il s'agit donc de définir :

Le nombre de caravanes pouvant occuper la parcelle

Le nombre de caravanes est directement lié à la taille de la famille occupant le terrain. Le nombre de caravanes autorisées doit correspondre, a minima, au nombre de ménages cohabitant. La détermination du nombre est à indexer à la présence ou non de chambres dans le logement (elle dépendra aussi de l'emprise foncière qui laisse une marge de manœuvre plus ou moins grande).

À Lanester 🏠, les 3 terrains mitoyens sont de surfaces différenciées selon la taille des familles : 2 terrains d'une surface de 700 m² permettent le stationnement de 4 caravanes et le 3^{ème} de 1000 m² autorise le stationnement de 8 caravanes.

Le degré d'intégration de la caravane dans le parti d'aménagement

Les options devront être prises en référence à l'usage de la caravane : soit que celle-ci serve toujours de chambre ou qu'elle ne soit plus utilisée que ponctuellement pour des déplacements (vacances ou travail saisonnier).

Il s'agit donc de déterminer où et comment la ou les caravanes trouveront leur place sur la parcelle :

Directement articulées au bâti

- au sein d'un espace dédié sous auvent et/ou sur dalle
- par l'aménagement d'accès direct par l'extérieur aux sanitaires

Indépendantes du bâti

- De façon fixe sur des dalles avec un branchement individualisé aux réseaux
- De façon libre et adaptable en fonction du type de revêtement et des relations entre les ménages

Dans un espace annexe réservé à cet usage

- Individualisé pour chaque lot
- Commun à l'ensemble du site

A Mions 🏠, chacun des 12 lots (140 m²) comprend un chalet que jouxte directement un double emplacement pour caravane avec un accès aux sanitaires par l'extérieur. Une terrasse bétonnée fait le lien entre les 2 éléments.

À Breuillet 🏠, les parcelles de 270 m², chacune comprennent une maison de type 2, une terrasse sous appentis et une cour de 160 m² réservée au stationnement d'une caravane, mais qui, dans les faits, en accueille plusieurs.



Emplacement réservé à la caravane sur dalle - Jans

Le rapport spécifique dedans/dehors

La singularité du rapport à l'extérieur qu'entretiennent les voyageurs, renvoie, d'une part au caractère délibérément composite de l'espace habité qui amène à passer par l'extérieur pour aller d'une pièce à une autre et confère une porosité sonore « rassurante ». Elle est également à relier à la peur de l'enfermement qui reste particulièrement vivace. Cette peur s'ancre dans l'histoire en référence aux camps d'internement et aux camps d'extermination et est justifiée rationnellement par la crainte de rester captifs, en cas d'incendie notamment.

La prise en compte de ce rapport singulier à l'espace doit se traduire dans la conception non seulement de la partie en dur mais de l'habitat dans sa globalité.

Le prolongement extérieur du bâti et les ouvertures

- Les terrasses et les auvents sont généralement appréciés, en ce qu'ils permettent de « vivre dehors ». Encore faut-il qu'ils permettent véritablement de se tenir à l'abri des intempéries (vent et pluie) ou, au contraire, des fortes chaleurs.
- Les portes-fenêtres sont souvent préférées aux fenêtres non seulement car elles permettent un accès direct à l'extérieur mais encore car elles donnent « l'impression d'être encore un peu à l'extérieur ».

La communication entre les différents éléments constitutifs de l'habitat

La conception doit intégrer :

- L'équilibre entre distance et proximité des différents éléments constitutifs de l'habitat qui abritent des fonctions différenciées.
- Les liaisons entre ces différents éléments (cuisine, sanitaires, chambre, lingerie...) qui permettent ou non d'être à l'abri, non seulement des intempéries et du soleil, mais encore du regard des autres. Une attention particulière doit être donnée à la discrétion de l'accès aux toilettes, particulièrement sensible dans un espace ouvert.
- Le traitement des sols extérieurs qui doit faciliter l'entretien et permettre une adaptation optimale aux variations thermiques : le bitume ou le béton emmagasinent la chaleur tandis que le gazon contient de l'humidité ; le stabilisé supporte mal le passage de véhicules lourds. Une diversité de surfaces est donc à privilégier.

À **Thenay** , les fenêtres initialement prévues sur plan par l'architecte, ont été remplacées par des portes-fenêtres à la demande des futurs occupants, pour un accès direct sur l'extérieur depuis les chambres.

À **Rosny** , les habitations sont conçues sur 2 niveaux avec des chambres à l'étage : une habitante explique qu'elle a parfois des difficultés pour dormir à l'étage « *Je me sens trop enfermée, alors ça m'arrive de dormir dans le salon. Mais c'est pas comme dans la caravane, on n'entend pas tout ce qui se passe, c'est pas rassurant.* »

À **Pignan** , l'espace privatif extérieur, prévu autour du coin cuisine, est très étroit et il n'y a pas d'auvent, ce que regrettent les familles qui ne peuvent y prendre leur repas, faute d'ombre comme d'abri pour la pluie.



Chambre sur terrasse - Arles

À **Chambéry** , une attention particulière a été portée sur la relation dedans/dehors (pluie/sec, lumière/ombre). Cela s'est traduit concrètement par la conception d'un ensemble qui constitue une seule entité : l'habitat en dur se prolonge vers l'emplacement caravane, il ne s'oppose pas. D'où l'idée d'un appentis qui prolonge la maison et fait le lien avec l'espace caravane, en créant une zone de rencontre entre les deux.

À **Arles** , les gestionnaires ont rapidement fait le constat suivant : la pose de portes de qualité très moyenne est à revoir car elles ont été très vite usées du fait des entrées et sorties incessantes des occupants.

L'évolution de l'habitat

Les expériences montrent que les demandes évoluent dans le temps. Pouvant être minimales au départ -volonté de disposer d'un terrain « à soi » qui sécurise avant tout l'ancrage- il n'est pas rare que cette demande se transforme une fois cette réponse apportée, notamment par la volonté de pouvoir installer une annexe en bois, de pouvoir disposer d'une pièce supplémentaire. « Si on avait su, on aurait demandé une chambre de plus ». La récurrence de ces observations incite à envisager, dès l'amont, les perspectives de transformation du projet, d'autant plus lorsque l'objectif est de « fidéliser » les occupants.

Le travail de conception doit questionner l'évolution permise du bâti en regard d'une évolution des besoins ou aspirations vers de la construction « en dur ».

Les modalités possibles

Deux options se présentent :

→ **Possibilité accordée d'installer des éléments amovibles type mobil home ou chalets (Habitation Légère de Loisirs) qui viendront compléter l'habitat**

Les constructions légères en bois ou habitacles mobiles, correspondent, bien souvent, à un idéal chez les voyageurs qui peut s'opposer au choix des collectivités de privilégier l'usage de matériaux robustes.

→ **Ouverture de droits additionnels à construire ou à auto construire**

Une mise en garde s'impose : Le développement de solutions d'habitat reposant sur l'adjonction d'éléments amovibles, comporte un risque d'accentuer la précarité de certains ménages pour qui les charges liées à l'habitat pèsent trop fortement sur des revenus très faibles. Onéreux (l'achat d'une caravane ou d'un mobil-home ne donne pas accès aux prêts pour le logement mais oblige à passer par des organismes de crédits accordant des prêts à la consommation à des taux très élevés) et rapidement dégradables, ces éléments n'apparaissent pas comme une solution pérenne.

Il apparaît raisonnable de privilégier une véritable consolidation de l'habitat en permettant l'adjonction d'un bâti en dur qui garantisse un investissement à plus long terme et puisse, le cas échéant, ouvrir droit à des aides au logement, contribuant -dans des conditions raisonnables- à la solvabilisation des ménages.

L'évolution ne peut être envisagée sans un cadre que doit garantir la gestion.

À Meaux , l'évolution du projet est un élément clé de l'opération. Chaque emplacement de 400 m² est constructible et, avec accord préalable de la mairie et « dans le respect de l'harmonie du site », l'auto construction y est possible. Possibilité est donnée aux locataires d'installer un chalet ou un mobile ou de prolonger le bloc sanitaire pour constituer une pièce supplémentaire. Un couple a auto construit un chalet adossé au bloc sanitaire. Cet espace sert de cuisine à la famille.



Extension auto construite - Thenay

La maîtrise de l'énergie

La conception doit permettre de réduire la consommation

La vie du voyage induit un rapport singulier à l'environnement : les voyageurs ont eu l'habitude de prélever sur la nature et de ne pas payer de charges (eau, électricité). Lorsqu'ils ont fréquenté des équipements, les charges étaient souvent comprises et le coût des fluides invisible. C'est donc à un changement souvent assez radical auquel ils sont confrontés lorsqu'ils accèdent à un habitat adapté.

Aujourd'hui, avec l'évolution des conditions d'installation et le développement des aires d'accueil, de nouvelles conditions d'accès aux fluides s'imposent légitimement à eux. Les aires d'accueil « nouvelle génération » disposent de compteurs individuels qui responsabilisent les usagers quant à leur consommation. L'évaluation de ces équipements démontre qu'ils s'acquittent désormais de leurs factures si la gestion est suffisamment personnalisée.

La précarisation des ménages qui, si elle n'est pas exclusive au monde des voyageurs, n'en demeure pas moins souvent très grande, doit inciter à rechercher dans les nouveaux projets d'habitat qui leur sont destinés, de possibles économies d'énergie. La Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et gens du voyage (FNASAT) a organisé en 2008 un séminaire consacré à l'habitat des gens du voyage et au développement durable.

Les activités professionnelles

Cette dimension n'apparaît que rarement prise en compte dans les projets, alors même que la plupart des voyageurs exercent une activité professionnelle sous le statut de travailleur indépendant (que l'activité soit légale ou non). Ces activités (vente ambulante, micro entreprise du bâtiment, récupérations diverses...) nécessitent de disposer d'espace suffisant et adapté pour le stockage de matériel et/ou de marchandises et pour le stationnement de véhicules. A défaut, une occupation anarchique risque de s'installer.

Mais certaines de ces activités, et notamment celle du ferrailage, génèrent pollution et nuisances pour les voyageurs eux-mêmes et pour le voisinage. Et, le plus souvent, ce registre est nié.

Il importe pourtant d'envisager les conditions de cet exercice car s'en exonérer comporte des risques en matière d'insertion. Ne pas permettre l'activité peut induire une bascule dans l'assistance : à défaut de pouvoir subvenir à ces besoins par le travail, les ressources ne proviennent alors plus que des minima sociaux.

La Voie Médiane à **Kingersheim** . L'architecte a conçu le projet dans un souci environnemental et d'économie d'énergie : Les maisons sont construites avec une ossature bois, elles sont orientées plein sud pour récupérer l'énergie, disposent d'un chauffage au poêle à bois avec régulation thermique et d'une ventilation mécanique naturelle. L'eau chaude est produite par des panneaux solaires disposés en toiture. Les maisons sont protégées du soleil en été par des éléments « brise soleil » sur les façades sud.

À **Thenay** , les familles ont souhaité l'installation d'un chauffage au bois. Chaque maison est équipée d'un insert, l'air chaud est distribué via des gaines dans les différentes pièces. Les familles traitent avec la collectivité l'achat de coupes de bois.

À **Arlès** , le chauffage et l'eau chaude sont assurés par des panneaux solaires installés en toiture, couplés avec un chauffage central au gaz. Cette installation a été rendue possible par l'intervention de l'ADEME, tant au niveau des études, qu'à celui du financement.



Espace dédié aux activités professionnelles - Breuillet

Le projet de **La Ravoire**  comprend un espace dédié à l'activité professionnelle située à l'entrée du terrain, qui permet le stockage de matériaux.

La qualité de la réalisation

Le choix des matériaux et les dispositifs architecturaux

Le travail de conception ne doit pas privilégier la recherche d'une forme adaptée et/ou innovante au détriment de l'attention à porter aux qualités techniques du bâtiment : étanchéité, ventilation... Les problèmes apparaissent fréquents en raison d'erreurs de conception ou de malfaçons.

L'importance du suivi de chantier

L'exécution des travaux doit faire l'objet d'une veille particulière. Il n'est pas rare d'entendre dire -de la part de voyageurs, relayés parfois par les différents partenaires du projet- que la qualité d'exécution laisse à désirer, entraînant des dégradations rapides. En jeu, la négligence de certaines entreprises qui interviennent sur le chantier, dès lors que celui-ci concerne une population fortement stigmatisée.

2.1.6 Comment financer l'opération et solvabiliser les ménages

Équilibrer l'opération

En limitant l'imputation des coûts d'aménagement

Le juste coût d'une opération s'apprécie en distinguant ce qui relève de la production d'espaces publics (voiries de dessertes, espaces publics, etc.) et de la production d'espaces et de constructions à vocation privée (lieu d'installation de l'habitat mobile, construction dédiée). C'est sur ce dernier poste que devront être recherchés les équilibres d'opérations.

Les opérations d'habitat adapté comprennent une part de construction en dur qui peut être très variable en fonction de la place qui est laissée à l'habitat en caravane. Ce rapport entre terrain laissé libre pour l'habitat en caravane et construction destinée à prolonger ou remplacer l'habitat mobile, peut être caractérisé, comme dans toute opération d'aménagement par un COS (Coefficient d'Occupation des Sols). Ce COS va varier en fonction de la part de voirie de dessertes, d'espaces publics, qu'intègre l'opération.

L'architecte du projet de Lanester  observe : « Avec le recul, on a fait preuve d'un excès de précaution. On a raisonné comme pour les aires d'accueil, dans l'idée d'une population tournante. Aujourd'hui, je n'hésiterais pas à faire une construction traditionnelle. Dans le souci de pérenniser l'équipement, on a été trop rigide. »

À Arles , les travaux se sont mal passés et il y a eu beaucoup de malfaçons : il semble que les entreprises aient considéré ce chantier comme moins important que d'autres : le fait que ce soient des gens du voyage n'y est peut-être pas étranger (comme le suggère l'architecte) et les familles l'ont interprété ainsi.

« Les familles ont vu que la qualité des aménagements était bonne et si elles observent des défauts, on refait. » souligne l'architecte de Lanester . « Pour nous, ce sont des clients comme les autres. »

- Les opérations du type , dont la conception est proche d'une aire d'accueil, ont des COS très faibles, de l'ordre de 0,05.
- Les opérations de type « caravanes prolongées par une pièce à vivre + sanitaires , ont des COS qui vont, en fonction de la surface des pièces à vivre et de l'importance de l'opération, se situer entre 0,10 et 0,20.
- Les opérations du type  ont des COS de l'ordre de 0,15 à 0,20. Celles qui sont assimilables à des lotissements  présentent des COS supérieurs, qui peuvent atteindre 0.45 (Arles).

Dans le deuxième cas de figure, on notera qu'un COS encore faible laisse la possibilité, si le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) le permet, de faire évoluer l'habitat par constructions additionnelles, remplaçant progressivement les caravanes.

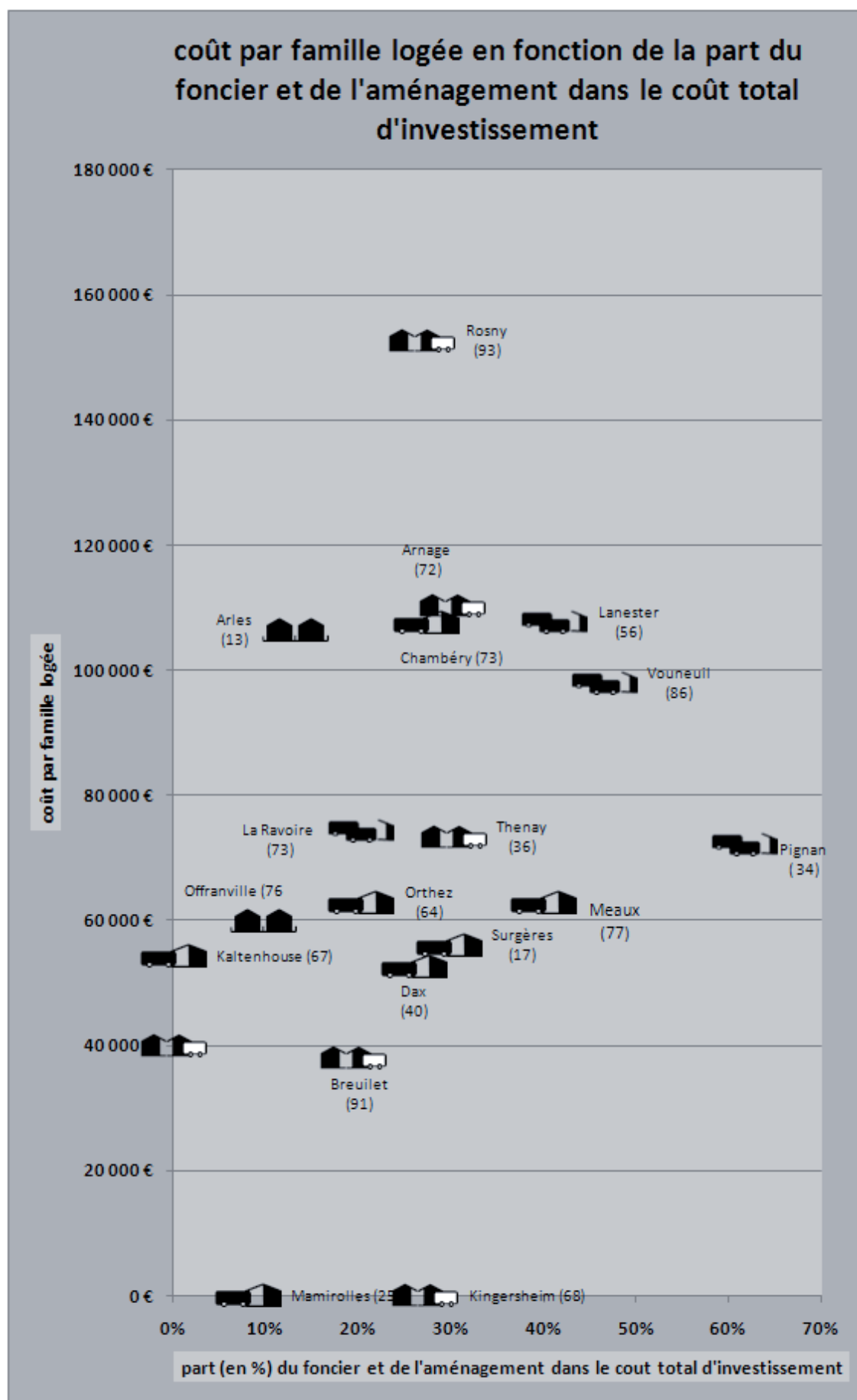
Le coût d'investissement de l'opération, pour chaque famille logée, devrait croître, en principe, avec l'ampleur des constructions réalisées et donc, avec le COS de l'opération. Mais cette relation linéaire n'est pas vérifiée si l'on observe les opérations recensées. En effet, suivant le type d'opération, les coûts du foncier et de l'aménagement ne sont pas valorisés de la même manière.

Dans les opérations où la part de construction est faible, l'ensemble des coûts d'aménagement est imputé à l'opération. On aboutit ainsi, pour des opérations dont la conception est proche de celle des aires d'accueil, à des coûts similaires, voire supérieurs (80 000 à 100 000 €), à ceux observés pour des opérations avec une part beaucoup plus importante de construction.

Ce n'est pas le cas, la plupart du temps, dans les opérations assimilables à du logement où les équilibres d'opérations sont fréquemment obtenus par la mise à disposition d'un foncier gratuit ou déjà, partiellement au moins, viabilisé. Les coûts d'investissement rapportés au ménage logé sont alors bien inférieurs : entre 40 000 et 80 000 €, sauf dans les opérations importantes et assimilables à des lotissements entiers (Arles, Rosny).

C'est cette double logique qu'illustrent les graphes ci-après : « Coût par famille logée en fonction du COS », « Coût par famille logée en fonction de la part du foncier et de l'aménagement dans le coût total d'investissement ».





En élargissant le tour de table des financeurs

Les opérations d'habitat adapté pour les gens du voyage peuvent être financées comme des équipements (terrains familiaux) ou comme des logements (logements sociaux PLAi). Elles vont, à ce titre, bénéficier de financements à l'investissement et de recettes d'exploitation différents.

→ Les opérations de type , mais aussi parfois , sont financées comme des équipements (terrains familiaux). Elles bénéficient d'un niveau de subvention Etat de l'ordre de 30 % du coût total, complété par des subventions du Conseil Général à hauteur de 10 à 20 %. Les CAF sont aussi susceptibles d'abonder ces opérations. La part restant à la charge de la commune ou de l'intercommunalité est le plus souvent financée par emprunt.

L'équilibre d'opération, s'agissant d'une opération qui mixe équipements publics (voirie de desserte, terrain non privatif, viabilisation...) et habitat locatif (terrain et construction privatives), n'est recherché au travers du loyer ou de la redevance que pour la partie privative de l'opération.

→ Les autres opérations, au sein desquelles la partie bâtie est suffisamment importante pour être assimilable à un petit logement, telles certaines opérations  et les opérations  ou celles qui correspondent à un logement à part entière , sont financées comme des opérations de logement et plus particulièrement de logement social. Elles vont, à ce titre, bénéficier d'un foncier viabilisé à coût modéré et de financements classiques du logement très social, subventions PLAi de l'Etat, abondé, le cas échéant, par le département, Prêts CDC et 1 % contractés par les bailleurs. Le niveau de subvention se situe entre 30 et 50 %. Mais dans le cas des opérations les plus directement assimilables à des logements, ce taux de subvention peut atteindre 70 %, voire 80 % pour permettre d'atteindre un équilibre d'opération.

La contribution d'un large tour de table de financeurs (ville, intercommunalité, Conseil Général, Région, etc.), s'avère indispensable dans les contextes où le coût de la construction ou celui du foncier sont élevés, comme, par exemple, en Ile de France (Breuilleville , Rosny ).

En pesant sur le coût de réalisation ou sur celui des charges

Certaines opérations peuvent faire, dans le cadre de protocoles locaux, ou du fait du cumul des règles applicables chez les différents financeurs, l'objet d'un financement « mixte ». Ce couplage permet une meilleure prise en compte des coûts de viabilisation et de raccordement des réseaux au regard de la surface bâtie.

Des dispositions additionnelles peuvent être prises, pour non seulement permettre d'équilibrer l'opération, mais pour limiter globalement la charge logement pesant sur le ménage, de manière à minorer les risques d'impayés de charges, etc.

En accession à la propriété, mais aussi en location, l'équilibre d'opération peut être obtenu en faisant intervenir un niveau de subvention élevé (de l'ordre de 80 %), mais sur un montant d'investissement minoré par l'intégration d'une part d'auto construction (Kaltenhouse ) ou un chantier d'insertion (Arnage )

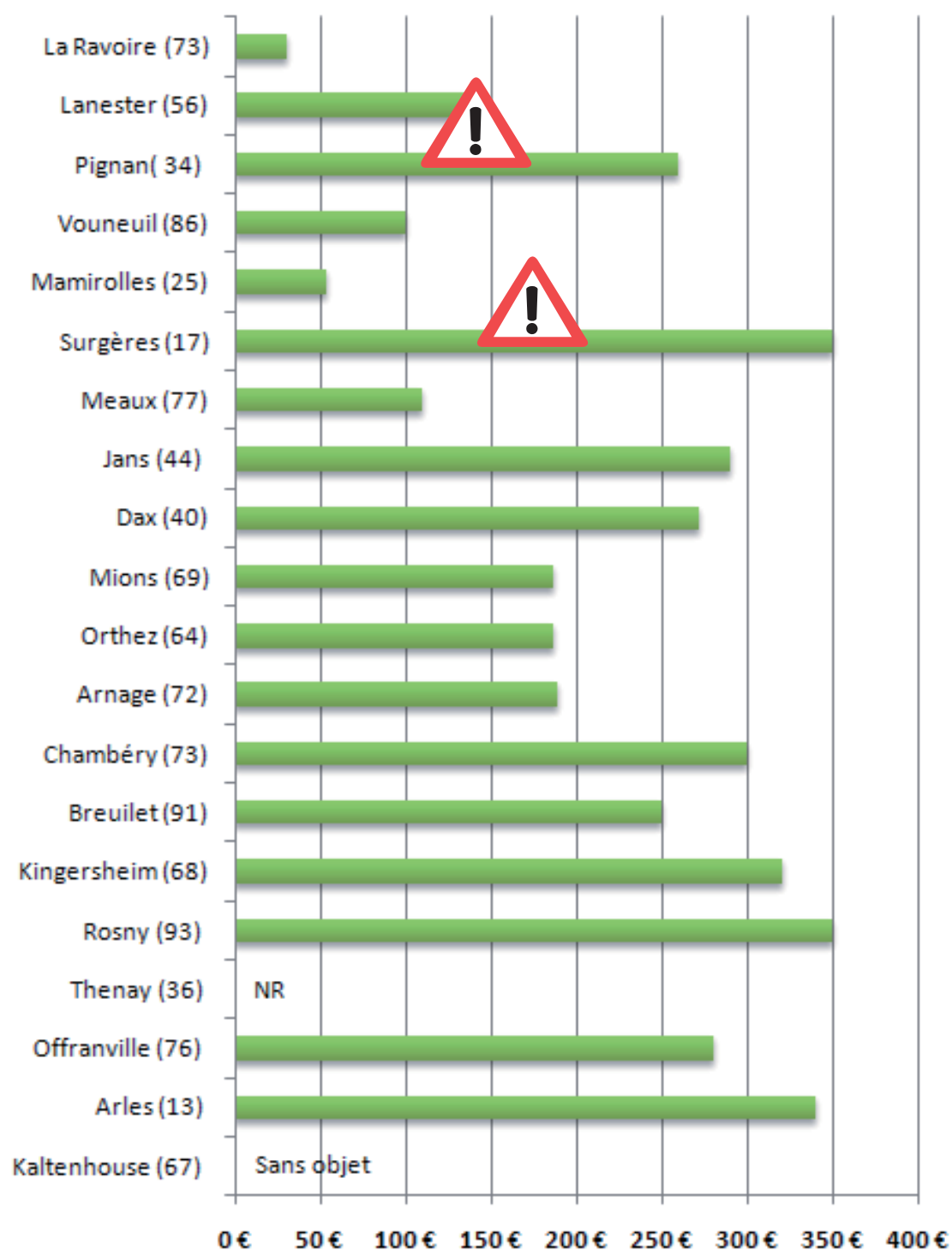
Un coût d'investissement élevé, aboutissant à un reste à charge modeste mais non négligeable, peut être compensé par une qualité environnementale qui conduit à minorer très sensiblement les charges (Kingersheim )

À Chambéry , une convention cadre concernant l'habitat adapté, permet de mobiliser un financement mixte, en PLAI pour l'habitat, en « terrain familial » sur les VRD. L'opération a été financée sur ce mode par les collectivités locales (Ville, Chambéry Métropole, Conseil Général, Région). L'Etat n'a financé l'opération qu'en PLAI, le financement des VRD étant assuré par les collectivités locales.

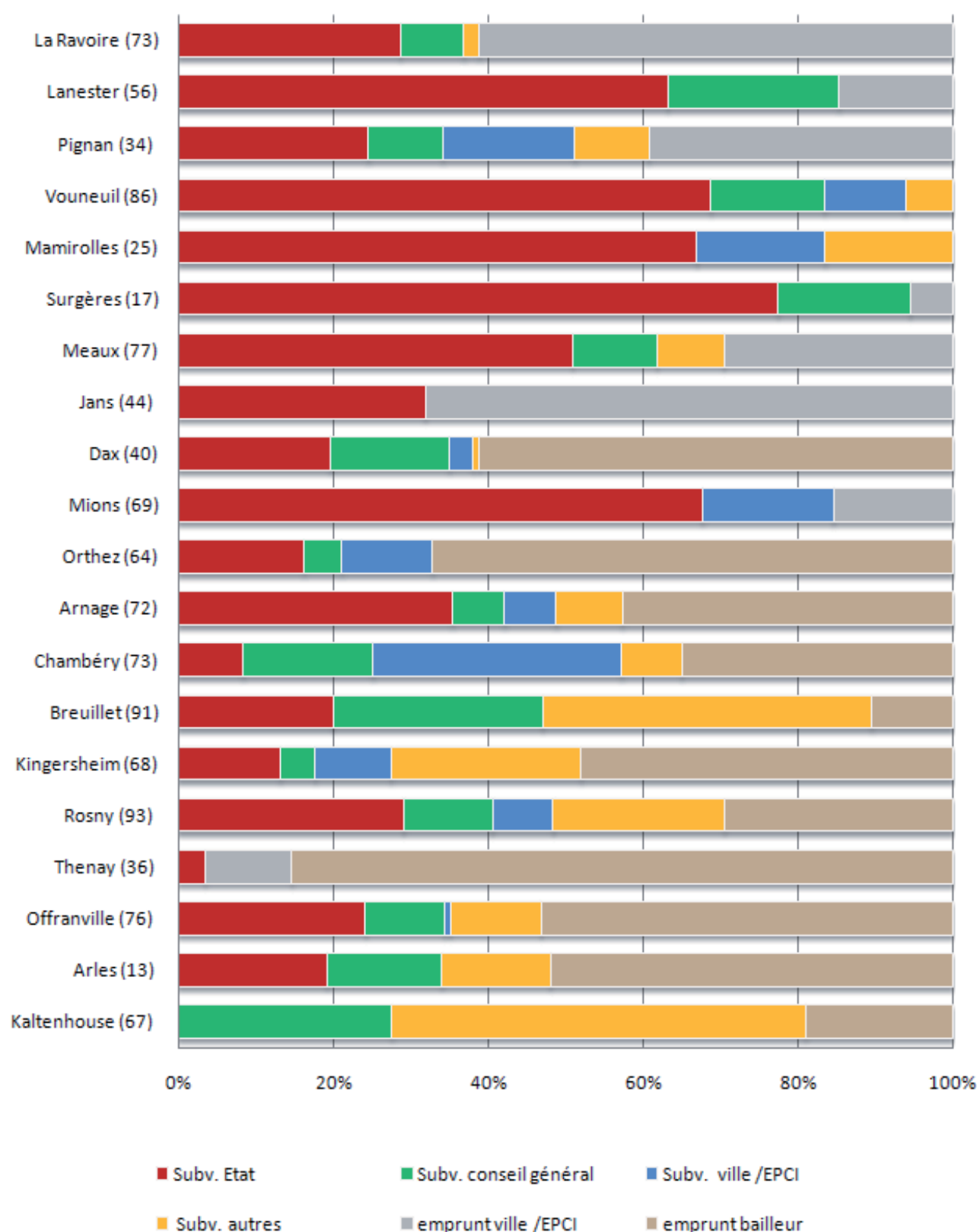
À Kaltenhouse , les coûts ont été réduits grâce à l'implication de la famille dans la construction. L'association a signé une convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la famille, et l'a accompagné sur de nombreux aspects techniques : élaboration des plans, choix des matériaux et des options techniques, travaux... La famille a participé directement à certains travaux de construction, sous la direction du chef de chantier et de l'architecte de l'association.

Dans l'opération de Kingersheim , les efforts de maîtrise des charges (approche bioclimatique, eau chaude solaire etc.) visent à compenser le coût relativement élevé du loyer et à réduire les charges des locataires (frais de chauffage par exemple).

les montants des redevances ou loyers



Le financement des opérations



Fixer le montant du loyer ou de la redevance

Proportionner le loyer aux prestations offertes

Les occupants des opérations d'habitat adapté doivent s'acquitter d'une redevance ou d'un loyer, payer leur consommation d'eau et d'énergie et, le cas échéant, de charges générales.

Ces obligations sont souvent nouvelles et demandent un effort d'adaptation de la part des familles. Mais ces obligations sont aussi le signe d'une reconnaissance, d'une sécurité dont les ménages étaient jusqu'à présent exclus et qui marquent leur passage d'une situation précaire à une situation de droit.

Au prix d'une attention particulière portée à ces questions lors de l'entrée dans les lieux, et d'un coût proportionné au service rendu et supportable par des ménages, la plupart du temps modestes, les impayés sont rares, si ce n'est, marginalement, des oppositions de principe à tout paiement vis-à-vis desquelles des interventions spécifiques s'imposent.

Proportionner le montant de la redevance/du loyer et des charges et mettre en place les moyens qui vont permettre aux ménages de s'acquitter de son paiement, sont deux conditions majeures de la réussite du projet :

- Le montant de la redevance ou du loyer, doit, pour être accepté, être proportionné aux prestations offertes et donc perçu comme « juste » : Il doit être la contrepartie d'un confort amélioré et ne pas générer d'inégalité entre les familles. En principe, la redevance ne saurait excéder un montant calculé sur la base des loyers du logement très social, à savoir le loyer plafond au M² de logements conventionnés très social ANAH ou PLAI, multiplié par le nombre de M² construits mis à disposition de la famille + un loyer annexe pour la seule partie privative du terrain.
- La redevance ou le loyer exigés pour le terrain et la construction en dur ne sont qu'une partie du coût de l'habitat du ménage. Ils doivent donc être fixés, au regard de la qualité du bien fourni, et non pas en fonction du niveau maximum des aides au logement dont le ménage est susceptible de bénéficier.

Laisser au ménage la capacité d'améliorer son habitat

Il importe, en effet, de laisser au ménage une capacité financière suffisante pour qu'il puisse assumer les remboursements en cours pour sa caravane ou s'engager, quand celle-ci sera obsolète, si nécessaire, dans l'extension de son habitat en dur, le cas échéant avec des aides à l'accession.

À Meaux , la redevance s'élève à 110 €/mois sans ouverture des aides au logement pour un terrain familial de 400 m². Tous s'acquittent de cette redevance sauf un ménage qui n'a pas accepté cette contrainte. Il a accumulé 2 500 € de dettes. Le service de la ville engage une procédure similaire à celle utilisée dans le parc social.

À Meaux , les ménages ne bénéficient pas des aides au logement du fait d'une surface habitable insuffisante. Un ménage a remplacé sa caravane par un mobil home afin de satisfaire aux normes d'occupation pour obtenir l'AL à titre dérogatoire (en application de l'arrêt de la Cour de Cassation Contival du 8 mars 1989). Il a fait une demande d'AL accession à la propriété pour cette part de son habitat (qui n'est dorénavant plus mobile) et a inclus dans le calcul de sa surface habitable celle du bloc sanitaire.

Mobiliser les aides au logement de manière pertinente

Les droits ouverts aux occupants d'un habitat adapté

Les ménages logés dans les opérations d'habitat adapté sont d'abord solvabilisés par des redevances ou loyers modestes, cohérents avec la consistance particulière du bien qui leur est loué (surface modeste, prestations simples).

Ils sont ensuite susceptibles de bénéficier des aides personnelles au logement (AL ou APL) pour la part de leur habitat :

- qui peut être considérée par la Caisse d'Allocations Familiales comme un logement décent, au regard des normes de qualité du logement et de surfaces habitables minimales ;
- pour laquelle ils s'acquittent, soit d'un loyer, soit d'une mensualité de remboursement.

Le niveau de ces aides est alors calculé sur la base des ressources du ménage et du niveau de loyer quittancé (ou de remboursement, s'agissant d'accession à la propriété) plafonné en fonction de la composition familiale.

Ces aides peuvent être de deux types :

- Soit le logement occupé est conventionné (généralement opération financée en PLAi) et ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Le niveau du loyer, comme celui des aides est clairement défini.
- Soit le logement n'est pas conventionné et le locataire relève de l'Allocation Logement (AL). C'est alors à la Caisse d'Allocations Familiales d'apprécier :
 - S'il s'agit d'un logement : du point de vue de la CAF, celui-ci ne doit pas être mobile.
 - Si ce logement est décent, c'est-à-dire avec un confort minimum et conforme à des normes de santé et de sécurité (décret du 30 janvier 2002) : les caravanes ne sont généralement pas classées comme telles.
 - Si la surface du logement occupé respecte les normes minimales par personne : la partie en dur de l'habitat seule, voire la surface de la caravane ou du mobil home, répond rarement à cette norme, quand l'habitat est du type  ou .

Pour le terrain familial de Jans , l'AL a été accordée pour le mobil home loué par un couple avec 4 enfants. Le mobil home est considéré comme « une structure fixe et dépourvue de mobilité avec évacuation des eaux vers un système d'assainissement personnel » selon les termes utilisés par l'inspecteur de la CAF. La présence d'un bâti en dur a conforté le constat d'un respect des normes d'habitabilité (la continuité des surfaces d'habitation n'est pas une condition nécessaire à l'attribution de l'aide). L'attribution de l'AL n'a pas été faite à titre dérogatoire et n'est donc pas limitée dans le temps.

L'impact des aides au logement sur le coût de l'habitat

En conséquence, la part de la charge habitat du ménage, couverte par les aides au logement, va varier en fonction du type d'opération :

- L'opération s'assimile à une opération de logements individuels. Les droits à l'aide au logement (APL ou AL), calculés sur un loyer représentant la plus grande part de la charge habitat du ménage, vont être importants. Le ménage, n'ayant plus de caravane, n'a plus qu'à s'acquitter de l'eau, électricité et charges diverses.
- L'opération s'apparente à  ou , deux cas de figures se présentent :
 - Soit l'opération est financée en PLAI : elle est éligible à l'APL, mais le montant d'aide sera modeste, le loyer correspondant à celui d'un T1 ou T2. Le ménage conserve la charge de la maintenance de la part de son habitat qui est mobile et dont il est propriétaire.
 - Soit l'opération est financée en terrain familial : Le ménage peut bénéficier de l'AL uniquement pour la partie en dur qui doit être privative, mais le bien loué, le plus souvent un bloc sanitaire plus ou moins prolongé par une pièce commune privative, est d'une surface bien inférieure à la surface minimale permettant d'ouvrir droit à cette aide. Elle ne peut donc être accordée qu'à titre dérogatoire, en intégrant implicitement à la surface construite prise en compte, celle de la caravane « dépourvue de roues » et posée sur un soubassement ou du mobil home. De toute manière, même si la CAF s'accorde sur l'ouverture de droits à l'AL, les aides calculées sur cette base vont être modestes. Le ménage conserve, comme tout propriétaire, la charge de la maintenance de la plus grande part de son habitat, sauf à bénéficier d'aides pour l'acquisition de sa caravane ou son mobil home.

À Pignan  (Hérault), les terrains familiaux bénéficient de l'AL à titre dérogatoire pour une période fixée à 2 ans. Cette condition n'a pas été prévue au moment du montage de l'opération et a fortement déstabilisé les autres partenaires et les familles : le terrain familial prenait un caractère transitoire et devenait un sas pour l'accès à un logement. Après négociation, la CAF a accepté de prendre en compte le parcours social des familles pour évaluer, au cas par cas, la possibilité de reconduction de l'aide au logement.

Si l'accès aux aides au logement des ménages habitant un terrain familial peut paraître logique s'agissant d'un habitat fixe, il engendre cependant des situations paradoxales :

- Il peut être demandé au ménage d'enlever les roues de sa caravane alors qu'il en est propriétaire et que le loyer ne peut, de fait, porter que sur son emplacement
- L'aide peut être accordée à titre provisoire, dans un cadre dérogatoire, alors même que l'objectif initial était d'offrir au ménage une possibilité d'installation pérenne

→ La possibilité d'obtenir des aides peut inviter à gonfler artificiellement la redevance ou le loyer pour obtenir le maximum d'aide. Cette manipulation, profitable à court terme au propriétaire, obère à moyen terme la capacité du ménage à faire évoluer son habitat (agrandissement du logement loué, remplacement de la caravane par un mobil home) en bénéficiant de droits complémentaires aux aides.

Seule une proportionnalité correcte entre la qualité du bien loué et le loyer demandé peut permettre de dépasser ces paradoxes : l'aide au logement ne doit pas être utilisée pour équilibrer l'opération à court terme au détriment du potentiel d'évolution d'un habitat qui, adapté sur une période, tend sur la durée à se banaliser.

Tableaux annexes

Quel est le rapport entre le coût d'investissement et la densité construite ?												
		SURFACE DU TERRAIN		surface construite		COS	coût/lot T.T.C.	coût/ famille logée	coût total H.T.	cout total T.T.C.	nbre lots	nbre familles
La Ravoire, (73)		2100	m2	94	m2	0,04	74 401 €	74 401 € ttc	NR	520 806 €	7	7
Lanester (56)		2500	m2	31	m2	0,01	107 640 €	107 640 € ttc	270 000 €	322 920 €	3	3
Pignan (34)		7200	m2	242	m2	0,03	144 205 €	72 102 € ttc	729 351 €	865 229 €	6	12
Vouneuil (86)		2500	m2	7	m2	0,00	98 070 €	98 070 € ttc	81 989 €	98 070 €	1	1
Mamirolles (25)		400	m2	48	m2	0,12	NR	47693 ht	47 693 €	NR	1	1
Surgères (17)		1470	m2	40	m2	0,03	56 060 €	56 060 € ttc	93 746 €	112 120 €	2	2
Meaux (77)		4200	m2	112	m2	0,03	62 841 €	62 841 € ttc	367 800 €	439 889 €	7	7
Jans (44)		1345	m2	72	m2	0,05	200 112 €	40 022 € ttc	167 167 €	200 112 €	1	5
Dax (40)		9346	m2	925	m2	0,10	52 571 €	52 571 € ttc	NR	1 314 275 €	25	25
Mions (69)		3890	m2	420	m2	0,11	45 795 €	45 795 € ttc	NR	549 539 €	12	12
Orthez (64)		5040	m2	296	m2	0,06	62 955 €	62 955 € ttc	477 385 €	503 640 €	8	8
Arnage (72)		320	m2	53	m2	0,17	107 653 €	107 653 € ttc	98 799 €	107 653 €	1	1
Chambéry (73)		2500	m2	600	m2	0,24	110 281 €	110 281 € ttc	NR	882 246 €	8	8
Breuillet (91)		1600	m2	270	m2	0,17	63 394 €	38 037 € ttc	334 066 €	380 365 €	6	10
Kingersheim (68)		6964	m2	2358	m2	0,34	129 257 €	129 257 € ttc	4 782 496 €			
Rosny (93)		15000	m2	3706	m2	0,25	152 747 €	152 747 € ttc	8 252 674 €	8 706 571 €	57	57
Thenay (36)		9500	m2	466	m2	0,05	73 333 €	73 333 € ttc	NR	440 000 €	6	6
Offranville (76)		1900	m2	NR	m2		59 890 €	59 890 € ttc	NR	299 449 €	5	5
Arles (13)		7850	m2	3550	m2	0,45	106 502 €	106 502 € ttc	5 005 585 €	5 263 135 €	47	47
Kaltenhouse (67)		NR	m2	100	m2		54 341 €	54 341 € ttc	NR	54 341 €	1	1

Quel est le poids du foncier et de l'aménagement dans le coût total d'investissement ?												
		SURFACE DU TERRAIN		surface construite		coût/ famille logée	cout total T.T.C ou H.T.	dont foncier	dont aménagement	dont construc.	dont divers	% Terrain+ VRD
La Ravoire (73)		2100	m2	94	m2	74 401 € ttc	520 806 €	0 €	134 878 €	371 719 €	14 209 €	26%
Lanester (56)		2500	m2	31	m2	107 640 € ttc	322 920 €	0 €	133 000 €	94 780 €	9 030 €	41%
Pignan (34)		7200	m2	242	m2	72 102 € ttc	865 229 €	40 418 €	492 793 €	296 138 €	35 880 €	62%
Vouneuil (86)		2500	m2	7	m2	98 070 € ttc	98 070 €	0 €	45 596 €	43 374 €	9 099 €	46%
Mamirol-les (25)		400	m2	48	m2	47693 ht	47 693 €	0 €	3 884 €	36 326 €	7 483 €	8%
Surgères (17)		1470	m2	40	m2	56 060 € ttc	112 120 €	0 €	33 327 €	71 323 €	7 471 €	30%
Meaux (77)		4200	m2	112	m2	62 841 € ttc	439 889 €	0 €	176 000 €	263 889 €	NR	40%
Jans (44)		1345	m2	72	m2	40 022 € ttc	200 112 € NR 4 784 €					NR
Dax (40)		9346	m2	925	m2	52 571 € ttc	1 314 275 €	1 €	340 933 €	775 950 €	197 391 €	26%
Mions (69)		3890	m2	420	m2	45 795 € ttc	549 539 € 0 € NR					NR
Orthez (64)		5040	m2	296	m2	62 955 € ttc	503 640 €	0 €	101 972 €	322 637 €	52 775 €	20%
Arnage (72)		320	m2	53	m2	107 653 € ttc	107 653 €	4 111 €	25 231 €	52 667 €	25 643 €	27%
Chambéry (73)		2500	m2	600	m2	110 281 € ttc	882 246 € 88 090 € 177 691 € 483 641 € 132 825 €					30%
Breuillet (91)		1600	m2	270	m2	38 037 € ttc	334 066 €	64 992 €		220 046 €	49 090 €	19%
Kingersheim (68)		6964	m2	2358	m2	129 257 € ttc	4 782 496 € 0 € 1 302 934 € 3 479 562 €					27%
Rosny (93)		15000	m2	3706	m2	152 747 € ttc	8 706 571 €	2 332 978 €		5 013 192 €	1 360 400 €	27%
Thenay (36)		9500	m2	466	m2	73 333 € ttc	440 000 €	30 500 €	102 410 €	305 000 €	30 500 €	30%
Offranville (76)		1900	m2	NR	m2	59 890 € ttc	299 449 €	29 185 €		232 233 €	38 031 €	10%
Arles (13)		7850	m2	3550	m2	106 502 € ttc	5 005 585 €	664 807 €		4 263 530 €	1 370 360 €	13%
Kalten-house (67)		NR	m2	100	m2	54 341 € ttc	54 341 €	autoconstruction				NR

Comment les opérations sont elles financées ?									
		cout total T.T.C. ou H.T.	SUBVENTIONS					emprunts	
			dont Etat	dont conseil général	dont ville /EPCI	dont autres	autres finan- ceurs	emprunt ville /EPCI	% em- prunt
La Ravoire (73)		520 806 €	149 408 € TF	42 686 €		10 500 € CAF,		318 212 € non	61%
Lanester (56)		270 000 €	170 740 € TF	59 760 €		0 € sans objet		39 500 € 0 €	15%
Pignan (34)		865 229 €	256 504 € TF	100 000 €	178 125 €	100 000 € CAF		408 725 € 0 €	47%
Vouneuil (86)		98 070 €	56 437 € TF	12 000 €	8 561 €	5 000 € CAF		NR 0 €	NR
Mamirol- les (25)		47 693 €	31 959 € TF	0 €	7 887 €	7 848 € CAF, aggro		NR 0 €	NR
Surgères (17)		112 120 €	42 684 € TF	9 375 €	0 €	0 € sans objet		3 031 € 0 €	3%
Meaux (77)		439 889 €	224 091 € TF	48 006 €	0 €	38 038 € CAF		129 754 € 0 €	29%
Jans (44)		200 112 €	53 357 € TF	0 €	0 €	0 € sans objet		113 810 € assoc. M.O.	57%
Dax (40)		1 314 275 €	258 495 € PLAİ	201 994 €	40 225 €	11 018 € GDF fonds propres		0 € 802 543 €	61%
Mions (69)		549 539 €	98 174 €	137 204 €	0 €	124 747 €		0 € 127 269 €	23%
Orthez (64)		503 640 €	81 967 € PLAİ	24 400 €	59 241 €	0 € 0 €		0 € 338 032 €	67%
Arnage (72)		107 653 €	PLAİ + Contr. 36 671 € ville	6 925 €	6 925 €	8 845 € Sarthe Habitat		0 € 44 096 €	41%
Chambér- y (73)		882 246 €	74 131 € PLAİ	147 780 €	283 427 €	68 700 € conseil régional CAF		0 € 308 208 €	35%
Breuillet (91)		334 066 €	66 720 € PLAİ	90 259 €		141 917 € région FAS SNL		0 € 34 703 €	10%
Kingers- heim (68)		4 782 496 €	615 501 € PLAİ	209 509 €	457 460 €	1 144 308 € régionFAU 1%		0 € 2 235 718 €	47%
Rosny (93)		8 706 571 €	2 533 565 € PLAİ	1 000 000 €	683 830 €	1 929 674 € région CAF GDF LOGIREP		0 € 2 559 503 €	29%
Thenay (36)		440 000 €	subv. 15 000 € excep.	0 €		NR SCI FAS		48 000 € 366 000 €	94%
Offran- ville (76)		299 449 €	72 522 € PLAİ	30 490 €	2 283 €	35 113 € Sodineuf, Butagaz		159 042 €	53%
Arles (13)		5 005 585 €	885 280 €	683 128 €		642 889 €		2 389 413 €	48%
Kalten- house (67)		54 341 €		15 000 €		29 036 € FAP, CAF, Région, crédit immob. Alsace, Emmaüs		famille 10 304 €	19%

Comment les loyers sont-ils fixés et couverts par les aides au logement ?					
		loyer ou redevance	aides au logt	modalités d'attribution des aides au logement	principe de fixation de la redevance ou du loyer
La Ravoire (73)		30 €	-	NON	
Lanester (56)		122 € à 153 €	-	NON	en référence aux places des aires d'accueil
Pignan (34)		260 €	270-280 €	AL versée au SIVOM en tiers payant, sans référence à une surface habitable suffisante (construction + caravanes moins de 30 M2 par famille)	redevance calée sur les montants de l'aide au logement indépendamment de la consistance du bien loué
Vouneuil (86)		100	-	NON	
Mamirolles (25)		54 €	0	NON	couvre le remboursement des emprunts
Surgères (17)		350 €	359 €	terrain familial conventionné en considérant l'ensemble des surfaces (construction 21m2, aire de stationnement 61m2, terrasses 6m2) comme surface habitable soit 83m2, donc éligible à l'APL	redevance calée sur les montants de l'aide au logement indépendamment de la consistance du bien loué
Meaux (77)		110 €	-	Pas d'aides au logement. demande d'apl pour l'accession à la propriété d'un mobile home : refus du fait d'une surface insuffisante pour atteindre la décence. Nouvelle demande en incluant la surface du bloc sanitaire. En attente	base de la demande du ménage 500€/mois remboursements + redevance
Jans (44)		250 € à 300 € à 350 €	180 € à 317 €	AL, dont mobiles home en location vente	couvrir l'investissement sur les 20 ans du bail et un RAC de 30 à 60 € après AL (financement Etat TF)
Dax (40)		272 €		APL en tiers payant avec reversement du surplus aux familles	
Mions (69)		186 €		oui, APL résiduel 30 €	
Orthez (64)		186 €	231 €		
Amage (72)		189 €		APL couvre 105 %	
Chambéry (73)		290 € à 550 €		couverts par l'APL	choix de loyers calés sur les montants d'APL
Breuillet (91)		250 €		quasiment couvert par l'APL	
Kingersheim (68)		229 € à 400 €		RAC 15 à 100 € après APL	
Rosny (93)		223 € - 412 €		APL	
Thenay (36)		NR	NR	mensualités - revente des parts SCI équivalentes à un loyer et ouvrant droit à l'APL	
Offranville (76)		215 € - 348 €		APL	équilibre d'opération
Arles (13)		258 € à 420 €	2 à 128 €	APL	
Kaltenhouse (67)		NR	NR	NR	la famille pour définir le niveau de remboursement possible

2.1.7 Comment assurer la gestion ?

Le projet d'habitat nécessite une gestion dans la durée. Les moyens affectés à cette gestion dépendent de l'ambition du projet, de sa taille et du statut qu'il confère aux occupants. La gestion peut être plus ou moins adaptée aux spécificités des occupants et du type d'habitat et intégrer, de façon plus ou moins importante, une dimension sociale en termes de gestion de la vie collective et d'accompagnement social.

Les principales dimensions spécifiques qu'il importe de prendre en compte sont celles de la cohabitation au sein de familles élargies, de la gestion des ressources, du rapport dedans/dehors et de la discrimination.

Gestion locative et gestion sociale doivent être bien distinguées car la gestion locative implique un rôle de contrôle, une relation contrainte peu compatible avec les rôles de soutien et d'accompagnement qu'implique la gestion sociale : il est préférable qu'elles ne soient pas effectuées par le même service et surtout pas par la même personne. Dans tous les cas, elles nécessitent une relation directe, de proximité avec les familles.

Gérer les cohabitations

Médiation et régulation de la vie collective

La structuration de la vie sociale en réseaux d'appartenance peut entrer en contradiction avec les impératifs de la vie collective dans un espace contraint. La mobilité de la caravane, les possibilités de s'éloigner, voire de partir, de se rapprocher, rendent possible une gestion souple des relations et des conflits que ne permet plus l'habitat permanent.

- La médiation peut être assurée de façon spécifique, dans le cadre plus large d'une gestion sociale, lorsque l'opération est de taille importante ou intégrée dans les autres modalités d'intervention, dont la gestion locative au sens strict du terme.
- La clef de la réussite est l'instauration d'une relation de confiance permettant une intervention rapide en cas de conflit.
- La création de lieux de parole et d'échanges, voire l'incitation à organiser la représentation de type associatif, peut contribuer à faciliter la régulation de la vie collective.

À Arles , les différents membres de l'équipe de gestion adaptée ont mis en place des réunions collectives à caractère très ouvert autour d'un « arbre à palabre », situé au milieu de la cité. Des réunions sont organisées autour de thèmes de la vie quotidienne qui permettent à la fois de diffuser des informations et d'échanger entre les personnes présentes de façon assez informelle.

À Orthez , la conseillère en économie sociale et familiale du CCAS assure un rôle d'écoute et de gestion des conflits de voisinage : « *Quand il y a un conflit, ils viennent nous voir. La travailleuse familiale se rend alors sur le site pour rencontrer les familles.* ».

L'organisation de l'occupation

L'organisation de l'occupation doit permettre de gérer à la fois la question du remplacement du ou des locataires partis ou décédés et celle de la densification du site.

Dans la majorité des cas, l'opération a été réalisée pour des familles identifiées et la question des attributions de logement, au départ des locataires, n'a pas été abordée en amont.

Or, il est nécessaire de l'anticiper en gérant la tension entre :

- la banalisation ou normalisation, c'est-à-dire le respect des critères et de la file d'attente des demandes ;
- la prise en compte de l'avis des familles locataires et de l'appréciation des relations de voisinage.

Cette question se pose particulièrement dans les opérations de type  qui se distinguent peu d'un logement individuel « classique » et peuvent être très convoitées. L'option retenue devra être actée en amont par le propriétaire, la commune d'implantation et les instances d'orientation des attributions existantes (dans le cadre du PDALPD notamment). L'affectation de critères clairs réduira le sentiment d'arbitraire tant du côté des familles que de celui des autres demandeurs.

Lorsque le type d'habitat le permet, il importe de laisser ouverte la possibilité d'intégrer d'autres ménages n'appartenant pas au clan familial, cette ouverture pouvant être, à terme, un facteur d'équilibre et d'intégration.

Il est également nécessaire d'être vigilant en regard des substitutions possibles des emplacements ou des logements entre ménages (jugées sans problème par ceux-ci en regard de leurs habitudes d'occupation de sites non gérés) de façon à éviter d'avoir, à terme, à gérer des situations complexes d'occupants sans titre.

Enfin, la question de la densification, et donc de la sur occupation, doit être abordée, particulièrement lorsque l'habitat caravane est dominant, dans la mesure où l'ajout de nouvelles caravanes pour les enfants peut se faire de façon relativement naturelle dans un environnement permissif. Il faudra veiller à informer les intéressés sur les possibilités d'accès à d'autres habitats, voire les aider dans leurs recherches ou dans la construction de solutions adaptées à leur situation.

À Orthez , plusieurs familles ont quitté leurs logements depuis le début de l'opération pour des raisons diverses (logement trop petit, accès à un logement social, raisons familiales, départ pour rechercher un emploi sur Pau).

Le CCAS enregistre les demandes sur une liste d'attente et procède au choix des nouveaux locataires en fonction de la scolarisation des enfants et de l'intégration dans la commune, du lien avec le groupe familial et de la composition de la famille (enfants, famille monoparentale...). Les locataires ne sont pas consultés « même si ça ne les empêche pas de donner leur avis. ».

À Rosny-sous-Bois , une liste d'attente est constituée en mairie. À la libération d'un logement, une commission partenariale composée de la commune, du gestionnaire et de l'association en charge de l'accompagnement social, se réunit. Le logement est attribué en fonction de plusieurs critères dont la composition familiale et les liens familiaux avec les ménages situés à proximité, dans la même cour.

À Offranville , suite au décès d'un locataire, l'organisme HLM a, sur proposition de la commission du logement adapté du PDALPD, attribué le logement libéré à un ménage prioritaire sans lien avec les familles déjà présentes alors qu'un ménage, membre d'une de ces familles s'était porté candidat mais ne répondait pas aux critères.

Gérer les rapports locatifs

Le paiement des loyers

Afin de distinguer clairement le lieu d'habitat stable de l'aire d'accueil, il est préférable de se référer à la notion de loyer qu'à celle de redevance, même lorsque ce loyer n'ouvre pas droit à une aide au logement.

→ Il importe de prendre en compte le fait que les ressources des familles sont souvent irrégulières et que certaines payent en liquide. Pour cela, des modalités différentes sont mises en place sur les sites :

- permanence sur place sur des temps précis
- permanence en mairie ou dans les agences des organismes HLM
- passage pour rencontrer les familles (ex. de Lanester)

→ Des procédures de recouvrement identiques à celles de l'ensemble du parc social peuvent être mises en place, pour autant que les démarches soient adaptées aux difficultés de compréhension et de lecture des personnes

Une fois que les familles ont pris leurs repères, se sont habituées à payer, les gestionnaires constatent peu d'impayés. Au contraire de certaines représentations négatives, les familles sont plutôt fières de payer, ce paiement entrant dans un processus de reconnaissance réciproque.

La gestion des charges et les économies d'énergie

Il est nécessaire, à la fois de prendre en compte des habitudes de consommation antérieures (dans la majeure partie des situations, les ménages ne payaient pas l'eau ni parfois même l'électricité), et d'anticiper sur la nécessité de ne pas grever le budget des ménages.

En règle générale, les compteurs d'électricité ont été individualisés, sauf lorsqu'il s'agit d'un terrain familial géré comme une aire d'accueil. L'abonnement collectif peut alors avoir un coût plus élevé répercuté par le gestionnaire sur les locataires (voir l'exemple de Pignan).

L'eau est plus souvent payée au fournisseur par le gestionnaire, celui-ci disposant de sous compteurs individuels pour répercuter le coût sur les locataires. Un suivi très strict des consommations est alors nécessaire.

À Breuillet , le bailleur a bénéficié d'un financement ASLL pendant les trois premières années. Comme celui-ci l'explique : « C'était très difficile au départ car ils n'avaient jamais rien payé. ». L'accompagnement a consisté en un travail de suivi du paiement du loyer et des charges, de sensibilisation individuelle et collective des familles, d'aide à la gestion budgétaire.

À Dax , l'OPDHLM assure une permanence tous les mois pour encaisser les loyers et gérer les difficultés de paiement de certains ménages.

À Arles , malgré une gestion locative adaptée assurée par l'organisme HLM et deux associations, certains ménages ont vite accumulé un impayé relativement important. Une procédure d'expulsion a été lancée et 3 locataires ont vu leur bail résilié.

À Kingersheim , lors du relogement provisoire des familles, la mairie a engagé un travail de sensibilisation au paiement des charges et, notamment, de l'eau. L'eau ayant été installée sur le terrain provisoire, la mairie a demandé aux familles de payer mensuellement leur consommation, au prorata de la composition familiale du ménage. « Ainsi, les familles ont pris l'habitude de gérer leur budget mensuellement et de venir en mairie pour payer leur redevance. ».

À Orthez , une travailleuse sociale du CCAS assure le suivi lié au logement ainsi que deux visites par semaine sur le site. Elle intervient, notamment, concernant la gestion des charges (eau et électricité). Les locataires étaient, au départ, inquiets par rapport à la gestion des consommations. Durant les premiers mois, des relevés fréquents des compteurs ont été effectués pour que les familles apprennent à bien gérer leurs consommations. La travailleuse sociale a aussi animé un atelier d'économie d'énergie.

La nécessaire responsabilisation doit ainsi souvent s'accompagner d'une aide à la maîtrise des consommations qui peut prendre la forme :

- D'une sensibilisation des familles à la maîtrise de l'énergie, en amont de l'entrée dans les lieux.
- D'une information/formation des familles à leur entrée dans les lieux (dans le cadre de mesures d'accompagnement liées au logement financés par le FSL, notamment) : animation d'ateliers d'économie d'énergie (par le CCAS à Orthez).
- D'un suivi rapproché des consommations.

L'entretien et l'appropriation des lieux

Si les familles entretiennent généralement l'intérieur de leur logement-caravane ou habitat en dur de façon très scrupuleuse, l'entretien des espaces extérieurs peut parfois poser problème.

Ces problèmes sont liés à la fois :

- au mode de vie antérieur, sur des espaces plus ou moins délaissés, souvent semi naturels où les questions se posaient très différemment que dans un espace urbanisé ;
- à l'absence d'anticipation des besoins de stockage des matériaux de récupération qui constituent un support d'activité et de ressources ;
- au sentiment de victimisation que peuvent générer les malfaçons, constatées à la fois sur le bâti et sur l'aménagement des parties communes.

Plus la taille de l'opération est grande, plus l'espace partagé doit être public et géré comme tel.

Plus la taille de l'opération est petite, plus l'espace partagé est privé et peut être directement géré par les familles elles-mêmes.

Dans tous les cas, il peut être nécessaire de responsabiliser les familles au respect de leur environnement et les familiariser à la culture de l'écrit, les accompagner à inscrire leurs demandes dans des processus administratifs.

À Dax , les ménages locataires ont demandé à ce que l'entretien des espaces communs soit assuré par une personne de la communauté des gens du voyage.

Dans le cadre du projet de La Balme , un processus de travail avec les familles, mené par Chambéry Métropole, en lien avec la SASSON (association à vocation sociale), s'est engagé très en amont pour permettre un apprentissage progressif du rapport locatif. Cette démarche a plus spécifiquement visé à intégrer les familles dans les relations contractuelles (même pour l'occupation du terrain provisoire durant la phase de travaux) et à pacifier les rapports en expliquant « *qui s'occupe de quoi* ».

Permettre l'accès au droit commun et à la citoyenneté

L'accès aux services de droit commun

Il est nécessaire, pour que les familles s'intègrent pleinement à la vie communale et puissent bénéficier de l'ensemble de leurs droits, qu'elles ne soient pas traitées « à part » et puissent accéder à l'ensemble des services de droit commun.

Cependant, cet accès au droit commun n'est pas évident pour des familles qui ont vécu pendant longtemps dans des situations d'exclusion, qui ont souvent de grandes difficultés à faire les démarches auprès des services publics.

L'action sociale

Au contraire d'une représentation assez partagée, les familles gens du voyage connaissent souvent mal leurs droits et ne mobilisent pas toujours les services sociaux pour y accéder.

L'école

L'accès à l'habitat est souvent l'occasion d'une meilleure scolarisation des enfants, ne serait-ce que du fait de la stabilisation de la situation familiale et de meilleures conditions matérielles pour l'apprentissage des leçons et la réalisation des devoirs à la maison.

Le choix de l'école peut faire l'objet d'un travail spécifique, de façon à concilier les exigences des familles en matière de proximité et d'habitude (il arrive souvent qu'une école soit identifiée comme « l'école des gens du voyage » du fait d'un accueil spécifique ou simplement d'une relation de confiance établie dans le temps), et l'intégration dans un cadre ordinaire, voire une dispersion dans plusieurs écoles. Ce travail est alors effectué par la commune et l'Éducation Nationale avec un éventuel appui associatif. Il s'articule avec l'organisation du ramassage scolaire.

À Lanester , les familles, présentes depuis plus de 10 ans sur la commune, n'avaient jamais eu de contact avec le CCAS. L'équipe chargée de la gestion et qui assure un travail de médiation, a effectué, d'un côté un travail de préparation du CCAS à l'accueil de cette famille, d'autre part, a accompagné physiquement la famille dans les locaux.

La scolarisation peut être renforcée et accompagnée dans le cadre du suivi social effectué par les services sociaux et les associations. Il peut prendre alors des formes diverses :

- Présentation sur le site de l'école par les enseignants
- Réunions de groupes de soutien à la parentalité
- Accompagnement à la scolarité effectué dans une structure de proximité ou à l'école, de façon collective ou individuelle (y compris à domicile) dans les différents cadres existants (accompagnement mené dans le cadre des CLAS, des PRE, de l'Education Nationale...)

L'emploi

Le projet d'habitat peut être l'occasion de mettre en œuvre des actions visant à l'accès à l'emploi :

- Embauche des personnes concernées pour la réalisation des travaux ou, plus exceptionnellement, pour l'entretien des lieux, soit directement par les entreprises (voir l'exemple de Jans), soit dans le cadre d'un chantier d'insertion.
- Accompagnement des personnes vers les services de l'emploi
- Accès à la formation

Sur le site du Rosenfeld, à **Kaltenhouse** , l'association Lupovino, est financée dans le cadre d'une action inscrite au CUCS pour intervenir auprès des ménages. L'objectif principal est de « *mettre en place le partenariat nécessaire à l'entrée des Tsiganes dans les processus de développement socio-économiques existants* » et, notamment, dans la perspective de la remobilisation vers l'emploi et de l'accompagnement à la scolarité. L'association intervient 180 jours par an auprès de cette population pour la mobilisation vers l'emploi, au travers de permanences au foyer de Kaltenhouse, de suivis individuels et de mise en place de modules de formation.

3. Fiches outils



La production des logements locatifs

Le Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAi)

Objectif

Le Prêt Locatif Aidé d'intégration est destiné à financer la construction neuve, l'acquisition-amélioration, ou l'acquisition sans travaux de logements loués à des personnes cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales qui, de ce fait, se trouvent souvent exclues des filières classiques d'attribution de logement et pour qui un accompagnement spécifique, de façon à favoriser leur intégration, peut être nécessaire.

Conditions d'octroi

Peuvent en bénéficier :

- Les organismes H.L.M, sociétés d'économie mixte
- Les collectivités locales ou leurs groupements
- Les organismes agréés par l'Etat (associations...)

Cet octroi est subordonné à :

- La signature d'une convention avec l'Etat ou le délégataire (en cas de délégation de compétence) définissant le loyer, ne pouvant excéder la limite maximum fixée par circulaire annuelle et ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).
- Le respect de plafonds de ressources : 60 % des plafonds de ressources fixés pour l'attribution de logements sociaux (PLUS) sauf dérogation du préfet de département.

Description de l'aide

Subvention d'Etat : Les taux de subvention (20 à 25 %) se différencient selon le type d'opérations (acquisition-amélioration ou construction neuve). Aucun montant minimum de travaux n'est exigé en acquisition-amélioration. Ces taux peuvent être majorés, en application de l'article R 331-15 du CCH notamment, lorsque des associations agréées mettent en œuvre des opérations financées en PLAi.

Prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations :

→ Prêts à taux bonifiés, durée d'amortissement jusqu'à 40 ans et 50 ans pour la charge foncière.

→ Aides fiscales :

- T.V.A. à 5,5 % pour la construction neuve
- Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans

La TVA à taux réduit (5,5 %) s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement réalisés dans ces opérations.

Des subventions complémentaires aux subventions d'Etat peuvent être attribuées par les Conseils Généraux, les Conseils Régionaux, les EPCI et les communes. Leurs montants varient selon les départements.

Textes de référence

Articles R.331-1 à R.331-28 du code de la construction et de l'habitation

A qui s'adresser ?

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de votre département

Le financement des terrains familiaux locatifs

Objectif

Permettre la réalisation de terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage qui souhaitent conserver un habitat mobile. « *Le terrain familial locatif permet de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un « ancrage territorial » à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.* » (Circulaire du 17 décembre 2003)

Conditions d'octroi

Les terrains familiaux doivent être réalisés par les collectivités locales, seules bénéficiaires de la subvention d'Etat.

Leur réalisation doit répondre à un certain nombre de critères :

- La réalisation d'un diagnostic social et l'implication des familles
- La localisation au sein ou à proximité d'un quartier d'habitat permettant une proximité des écoles, des services et des commerces.
- Une taille de place de caravane supérieure à 75m²
- Un équipement comprenant au minimum un bloc sanitaire intégrant au moins une douche, deux WC et un bac à laver. Il doit être équipé de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité
- Une convention écrite, relative au montant de la redevance d'occupation et aux conditions d'occupation, doit être signée par le locataire, la collectivité locale et, éventuellement, le gestionnaire du terrain...

Description de l'aide

La subvention d'Etat s'élève à hauteur de 70 % de la dépense totale hors taxe, dans la limite d'un plafond de dépense subventionnable de 15 245 €.

Des subventions complémentaires peuvent être obtenues auprès des Conseil Généraux, des Conseils régionaux, des EPCI et des Communes.

Texte de référence

Circulaire N°2003-76/UHC1/26 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

A qui s'adresser ?

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de votre département

L'amélioration de l'habitat

Les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Conditions d'octroi

Depuis le 1^{er} janvier 2002, les propriétaires occupants peuvent obtenir, sous condition de ressources, des subventions de l'ANAH pour l'amélioration de leur résidence principale. Ces subventions remplacent les anciennes primes à l'amélioration de l'habitat et Subventions pour Sortie d'Insalubrité (SSI) accordées par les DDE dans le secteur privé.

Les propriétaires bailleurs peuvent obtenir des subventions de l'ANAH pour améliorer les logements achevés depuis au moins 15 ans et pour un montant minimum de 1 500 € de travaux. Ces subventions peuvent être majorées si le logement est conventionné, le propriétaire pouvant alors cumuler un avantage fiscal avec l'aide de l'ANAH. Le conventionnement implique, pour les bailleurs, de s'engager à les louer pendant 9 ans à des locataires aux faibles ressources : les plafonds de ressources sont fixés de façon différenciée selon le type de convention : à loyer intermédiaire, à loyer social et à loyer très social. Les propriétaires bailleurs à revenus modestes peuvent bénéficier d'une subvention à taux majoré.

Les propriétaires occupants ou bailleurs peuvent aussi bénéficier, sous certaines conditions, de subventions pour la réalisation de travaux d'isolation acoustique, lorsque les logements concernés sont recensés comme points noirs du bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux.

Pour quels travaux ?

Seuls les travaux suivants peuvent être subventionnés :

- Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement de l'immeuble (gros œuvre, création d'un ascenseur...) ou du logement (création d'une salle de bains, installation d'un chauffage, élimination du plomb, de l'amiante...)
- Travaux d'économies d'énergie (amélioration de l'isolation thermique, recours à l'énergie solaire...)
- Travaux d'isolation acoustique
- Travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes handicapées physiques

À savoir : depuis 2004, les crédits de l'ANAH sont prioritairement affectés au financement de la production de logements locatifs à loyers maîtrisés, à la remise sur le marché de logements vacants et à la lutte contre les logements « indignes » dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Toute demande de subvention formulée par un propriétaire bailleur ou occupant n'est recevable que si le montant des travaux hors taxe est au moins égal à 1 500 €. Ce seuil s'apprécie sur chaque dossier de demande de subvention. Toutefois, l'ANAH peut déroger à cette règle lorsque la demande porte sur une intervention à caractère très social (travaux des propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil par exemple) ou lorsqu'il s'agit d'une demande complémentaire.

Description de l'aide

La subvention de l'ANAH représente un pourcentage du montant des travaux pouvant être subventionnés, dans la limite de plafonds déterminés en fonction de la situation géographique du logement (3 zones). Ce pourcentage varie en fonction du type de loyer (libre, conventionné intermédiaire, conventionné social, conventionné très social) et de la zone géographique : de 15 % en loyer libre à 70 % en conventionné très social en zone A ou B.

A qui s'adresser ?

La demande de subvention doit être retirée auprès de la délégation départementale de l'ANAH. Un formulaire de demande simplifiée peut être téléchargé sur le site de l'ANAH (www.anah.fr).

Les travaux ne doivent pas commencer avant que l'ANAH n'ait donné son "feu vert".

Les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Objectif

Permettre, par voie d'expropriation par la puissance publique, le traitement de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants. Les opérations RHI sont d'abord l'expression d'un projet social. Elles visent, dans cet esprit, non seulement à trouver une solution de logement pérenne aux occupants, mais aussi à répondre, en tant que de besoin, à leurs difficultés d'insertion sociale.

Conditions de mise en œuvre

Prise par le Préfet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou par le maire d'un arrêté de péril, assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter. Cette procédure est réservée aux bidonvilles stricto sensu ou aux locaux et installations précaires. Un projet de réaménagement doit être élaboré.

Elle nécessite la mise en œuvre d'une phase pré-opérationnelle (diagnostic urbain de faisabilité, enquête sociale et plan de relogement) et une phase opérationnelle (relogement, acquisition, expropriation).

L'initiative de la mise en œuvre est normalement assurée par la commune ou l'EPCI compétent en matière d'habitat, qui en assure la maîtrise d'ouvrage.

Modalités de financement

L'Etat, via son opérateur l'ANAH, finance 70 à 100 % du déficit TTC de l'opération. Le taux est de 100 % lorsqu'il s'agit d'une résorption de bidonville.

Textes de référence

- Circulaire du 26 mars 2008 relative à la mise en œuvre des opérations de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale spécifique insalubrité.
- Circulaire N°2003-31/UHC/IUH4/8 du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable.

Les dispositions de ces textes seront reprises et adaptées dans le cadre de l'extension des missions de l'ANAH prévue par l'article 9 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 (décret et instructions ANAH).

A qui s'adresser ?

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de votre département

Le bail à réhabilitation

Objectif

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en assurer la gestion.

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail (art. L.252-1 du CCH). Ce contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze années. En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble en cause bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le locataire ne peut être qu'un organisme HLM, une SEM dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale ou un organisme agréé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

Avantage/inconvénient

Le revenu représenté par la valeur des travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne donne lieu à aucune imposition.

Le bail à réhabilitation ouvre droit aux Aides à l'Amélioration de l'Habitat.

A qui s'adresser ?

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de votre département

Le bail emphytéotique

Objectif

Le bail emphytéotique est un bail de longue durée portant sur un immeuble que le preneur (ou emphytéote) s'engage à mettre en valeur. Le preneur reçoit un droit réel immobilier et ce, moyennant le paiement de redevances annuelles ayant, en principe, un caractère modique.

Il est surtout employé lorsqu'il est nécessaire d'entreprendre des travaux importants du bien concerné. Le preneur a le droit de construire sur un terrain des bâtiments à usage d'habitation.

Description

La durée du bail peut varier entre 18 à 99 ans. Dans le cas d'un financement PLUS ou PLAi, la durée minimale du bail est :

- De 55 ans pour les organismes HLM (Offices ou SA) : la durée du bail doit être plus longue que la durée d'amortissement de l'opération
- De 35 ans pour les SEM (Sociétés d'Économie Mixte)

	Le propriétaire	Le preneur
Droits	Il récupère en fin de bail l'immeuble sans verser d'indemnités <i>(Il devient propriétaire des améliorations et des constructions que le locataire a faites pendant la durée du bail)</i>	Il reçoit un droit réel immobilier qui lui confère un usage et une jouissance plus complets que le louage ordinaire.
Obligations	Il concède l'immeuble au preneur	Il s'engage à réhabiliter et à gérer l'immeuble pendant la durée du bail. À l'issue duquel, il restitue l'immeuble en bon état.

Avantages

Il permet de réduire les charges foncières, notamment là où les coûts du foncier sont très élevés. Devant le renchérissement des charges foncières des projets de logement, l'un des moyens dont disposent les collectivités pour diminuer le coût des opérations est de distinguer la propriété du sol de celle du bâti. Les baux emphytéotiques ou à construction permettent, par exemple, de dispenser l'opérateur social de l'achat du terrain et de diminuer, en conséquence, le montant des opérations.

Il permet de pérenniser le caractère locatif social de l'opération, la vente aux locataires étant extrêmement difficile.

Le prêt à l'amélioration de l'Habitat (CAF)

Conditions d'octroi

Ce prêt peut être accordé pour des travaux concernant une résidence principale aux bénéficiaires de prestations familiales (sauf si cette prestation ne relève qu'exclusivement de l'allocation aux adultes handicapés, de l'aide personnalisée au logement, ou de l'allocation de logement versée aux personnes sans enfant)

Le prêt doit être destiné à financer des travaux :

- de réparation
- d'assainissement
- d'amélioration (chauffage, sanitaire)
- d'agrandissement ou de division
- d'isolation thermique.

Attention, sont exclus les travaux d'entretien, les travaux à caractère luxueux et ceux destinés à l'achèvement d'une construction neuve.

Le montant

Le prêt dépend du coût des travaux ; il peut atteindre 80 % des dépenses engagées dans la limite d'un plafond. Son taux d'intérêt est de 1 %. Il est remboursable en 36 mensualités égales.

Le prêt est versé par moitié à la signature du contrat, sur présentation du devis, et à l'achèvement des travaux, sur présentation de la facture. Les crédits des CAF étant limités, il est donc possible qu'elles instituent un ordre de priorité en fonction du nombre de demande.

A qui s'adresser

A la CAF dont dépend le lieu d'habitation concerné.

Les aides allouées par la Fondation Abbé Pierre (FAP)

La Fondation Abbé Pierre peut financer des projets associatifs qui « *permettent de sécuriser les habitants dans leurs logements et d'améliorer leurs conditions de vie* » en complément de financements (comme ce fut le cas pour l'opération de Kaltenhouse - voir fiche correspondante) ou lorsque des plans de financement ordinaires ne peuvent être établis.

La Fondation finance principalement

- Les travaux nécessaires à la mise aux normes de l'électricité et des systèmes de chauffage
- La réfection des toitures

« Afin que les habitants puissent continuer à vivre chez eux en toute sécurité, dans l'attente d'une réhabilitation complète des logements. »

Elle peut également abonder des fonds de garantie visant à sécuriser les prêts auprès des établissements bancaires.

A qui s'adresser ?

À la Fondation Abbé Pierre, 3-5 rue de Romainville, 75009 Paris

Les aides à l'accession à la propriété

Location-accession à la propriété

Objectif

Cette formule permet à un locataire de devenir propriétaire de son appartement au bout d'un certain laps de temps prévu dans le contrat.

Qui peut en bénéficier ?

Le locataire d'un immeuble neuf, ancien ou rénové, à condition que le logement soit à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel).

Quels sont les avantages ?

Le locataire n'a aucun apport personnel immédiat à verser. Pendant toute la durée de la location, il paye une redevance comprenant le loyer proprement dit et un acompte mensuel sur le prix du logement.

La redevance peut être révisée si le contrat le prévoit. Cette révision ne peut être supérieure à la variation de l'indice trimestriel INSEE du coût de la construction entre celui publié le jour de la signature du contrat et celui publié le jour du versement de la redevance.

Au moment de la vente, le locataire verse le prix du logement fixé dans le contrat initial moins les acomptes versés pendant toute la durée de la location.

Quelle est la procédure ?

Avant le contrat définitif, le vendeur (agent immobilier, promoteur privé ou public, office d'HLM) et le futur locataire signent un contrat de « réservation préalable ». Le locataire verse alors 5 % du montant du logement. Ces fonds, versés sur un compte spécial, ne peuvent être ni cédés, ni saisis, jusqu'à la signature du contrat. Ce dépôt de garantie lui sera rendu s'il ne donne pas suite. Dans le cas contraire, il lui sera remboursé sur les premières redevances.

Le contrat de location-accession doit être signé chez un notaire dans les 3 mois qui suivent (ou deux mois après l'achèvement de l'immeuble si celui-ci est en construction). Il doit être notifié à l'acheteur au moins 1 mois avant la signature.

Il comporte obligatoirement :

- La description de l'immeuble
- Le prix de vente et les modalités de paiement et de révision des prix
- L'octroi éventuel de prêts pour payer le logement après la période de location
- Les indemnités en cas de rupture de contrat
- Les modalités de remboursement

Si le contrat est signé avant l'achèvement de l'immeuble, il doit comporter la garantie de parfait achèvement de celui-ci.

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)

Le PSLA est un prêt conventionné sur 30 ans maximum qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession après obtention d'un agrément et signature d'une convention avec l'Etat. Il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit (5,5 %) et d'une exonération de la TFPB de 15 ans. L'agrément est délivré par le préfet de département ou, en cas de signature d'une convention de délégation de compétence des aides à la pierre, par le président du Conseil Général ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) pour les logements situés dans le périmètre de la convention de délégation.

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs à un plafond de ressources.

Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA (1 % logement). Mais l'accédant ne peut, pour un même logement, cumuler PSLA et prêt à 0 %. La mensualité de remboursement à la charge du ménage est plafonnée. La somme des mensualités (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option.

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) peut être accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession lorsque le vendeur est titulaire d'un PSLA (application du barème de l'aide personnalisée accession).

Textes de référence :

- R.331-76-5-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 26 mars 2004 modifié

A qui s'adresser ?

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de votre département

La SCI d'attribution

La Société civile d'attribution est constituée en vue de la construction d'un bien immobilier. Elle a vocation à être dissoute en vue de l'attribution aux associés des lots en pleine propriété. Ce sont les associés qui décident des statuts de la SCI.

Pour l'opération de Thenay (voir fiche correspondante), c'est ce choix qui a permis l'accès à un prêt libre avec ouverture de droit à l'Allocation Logement pour les accédants. Ici, la SCI d'attribution associant initialement Habitat 2036 (40 %), la Société Anonyme de Crédit Immobilier de France Habitat Groupe 36 (50 %) et l'association Actifs 36 (10 %) a emprunté la somme nécessaire à la réalisation des travaux dont elle a assuré la maîtrise d'ouvrage. Par la suite, il a été prévu que les associés d'origine cèdent les parts qu'ils détiennent dans la SCI d'attribution aux différents accédants, qui deviennent alors associés au sein de la SCI (Signature de l'acte notarié d'achat de parts). Les groupes de parts acquis donnent droit à la jouissance de la partie correspondant au lot et, à vocation ultérieure, à l'attribution en propriété.

Les aides de la CAF

Certaines CAF peuvent, sur décision de leur conseil d'administration et sous conditions, accorder des prêts dans la limite de leurs crédits disponibles (budget d'Action sociale).

Prêt remboursable à l'installation

Par exemple la CAF de l'Anjou propose aux gens du voyage un prêt remboursable pour l'achat de terrain ou l'aménagement de terrain (viabilisation, installation de sanitaires...), si la famille est en cours de sédentarisation. Le montant maximum du prêt est de 4 500 €, remboursable en 5 ans maximum.

Prêt remboursable à l'achat de caravane

En général, cette aide est attribuée par une Commission au vu d'un rapport social. Elle est accordée sous forme de prêt sans intérêt dont le montant maximum est fixé à 4 500 €. Elle est versée prioritairement à un tiers sur production d'un devis ou d'une facture non acquittée.

L'assistance à la maîtrise d'ouvrage et l'accompagnement des ménages

La Maîtrise d'Œuvre Sociale et Urbaine (MOUS)

Objectif

Les MOUS correspondent à une démarche visant à favoriser l'accès au logement de ménages les plus défavorisés à partir de l'analyse de leur besoin, par la mise à disposition d'une offre adaptée dont la forme peut varier -construction neuve, acquisition-amélioration, bail à réhabilitation, sous location, etc.-

Elles ont pour objectif d'assurer les conditions optimales d'installation des ménages concernés par le biais d'un accompagnement social.

Modalités d'intervention

Concrètement, les objectifs opérationnels d'une MOUS peuvent varier selon les contextes : il n'y a pas de modèle unique d'intervention de la MOUS, cette souplesse allant de pair avec la spécificité et la diversité des situations à traiter. Elles peuvent être missionnées pour :

- Analyser les besoins des ménages en difficultés
- Étudier les possibilités de mettre en place une opération d'habitat adapté
- Rechercher des partenaires locaux pour le montage de l'opération

Elles sont conduites par des équipes pluridisciplinaires (action sociale, logement, programmation urbaine...) qui peuvent se charger de l'animation du dispositif.

Elles sont prévues sur une période de 1 à 3 ans.

Financement

La MOUS constitue une subvention de l'Etat à un maître d'ouvrage (commune, EPCI, Conseil Général et association). Ce maître d'ouvrage peut, dans certains cas, assurer la maîtrise d'œuvre. Son taux est de 50 % du montant HT de la dépense non plafonnée.

En application du décret n° 2000-967 du 3 octobre 2000 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement dans le champ de l'urbanisme et du logement pris pour l'application du décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999, par dérogation aux dispositions de l'article 10, alinéa 3, du décret du 16 décembre 1999 susvisé, il peut être fait application d'un taux maximal de subvention, toutes aides publiques directes confondues, de 100 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable pour les aides versées au titre de la MOUS. Lorsque la maîtrise d'ouvrage n'est pas assurée par une collectivité territoriale, l'aide publique peut être constituée uniquement de l'aide de l'Etat pour la gestion, à la demande de l'Etat, de situations exceptionnelles nécessitant l'accompagnement d'urgence de ménages, en vue de leur relogement.

D'autres partenaires peuvent être mobilisés : Conseils Généraux, CAF EPCI,...

Texte de référence

Circulaire n°95-63 du 2 août 1995 relative aux MOUS pour l'accès au logement des personnes défavorisées.

A qui s'adresser ?

L'Association D'Information sur le Logement de votre département (ADIL)

L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

Objectif

Cette mesure est destinée aux personnes qui, confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale, rencontrent des problèmes particuliers pour accéder à un logement décent ou à s'y maintenir.

Ces personnes font l'objet d'un soutien socio-éducatif spécifique pour permettre l'élaboration et la conduite d'un projet « insertion/logement ».

Les bénéficiaires de la mesure d'ASLL peuvent être propriétaires occupants impécunieux, accédants à la propriété en difficulté, locataires ou candidats à la location, sous-locataires ou résidents.

Modalités d'intervention

L'ASLL prend la forme d'un accompagnement individualisé contractualisé sur une durée limitée dans le temps.

Les mesures individuelles sont généralement prescrites par la commission d'attribution des aides du FSL ou par une commission ad hoc.

Cette prescription s'effectue sur la base d'un diagnostic.

→ La mission d'accompagnement peut porter sur les points suivants :

- Aider et accompagner dans la recherche et l'accès à un logement autonome
- Eduquer à l'autonomie dans un logement adapté, à la mobilisation sur un projet d'accès et de construction de logements
- Aider à la gestion budgétaire pour le maintien dans le logement
- Prévenir un risque d'expulsion locative...

Elle peut être réalisée par le biais d'actions collectives avec des partenaires locaux.

Financement

Ce type d'accompagnement est financé dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) administré et géré par les Conseils Généraux.

L'adaptation des règlements d'urbanisme

Objectif

Permettre la réalisation des opérations d'habitat adapté et la régularisation des situations des terrains privés en infraction avec le règlement local d'urbanisme en respectant les principes généraux de la mixité sociale et de la non-discrimination dans l'habitat.

Mode opératoire

Les opérations d'habitat adapté peuvent nécessiter des niveaux de constructibilité différents selon les places respectives réservées à l'habitat en dur et à la caravane. Elles peuvent, de ce fait, être réalisées dans des secteurs autorisant une construction et l'installation de caravanes, sans que ceux-ci ne soient en zone urbanisable au titre du règlement local d'urbanisme.

L'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion, prévoit que dans les **secteurs** (et non plus zones comme dans la version antérieure) constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'autorisation d'aménagement est délivrée dans les formes, conditions et délais définis par l'article R. 443-7-1 du code de l'urbanisme. La notion de secteur est plus large que celle de zone et peut inclure, notamment, des terrains situés en zone d'urbanisation future, ainsi que certains terrains situés dans certaines zones naturelles dites « banales ».

La régularisation de situations de "sédentarisation" sur terrain privé en infraction avec le règlement d'urbanisme peut s'opérer de deux manières :

→ Par reclassement des sites occupés par modification ou révision du PLU

- Extension d'une zone constructible pour intégration d'un terrain
- Création de zones spécifiques autorisant la viabilisation des terrains, l'édification de constructions d'appoint et le stationnement de caravanes à usage d'habitat.

→ Par échange de terrain dans les cas les plus problématiques (stricte incompatibilité)

La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat a réformé profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. La modification devient la règle. Toutefois, la commune ne pourra pas utiliser cette procédure de modification si, pour permettre la réalisation d'un projet, elle doit faire évoluer son PLU en réduisant une zone agricole ou naturelle et forestière ou un espace boisé classé. Dans un tel cas, elle pourra, en revanche, procéder à une révision simplifiée à condition que son projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Dans les autres cas, la commune doit recourir à la procédure de révision générale. Cette procédure n'est pas nécessairement longue. Tout dépend de l'ampleur des évolutions envisagées. La loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du POS ou du PLU.

Ces processus de régularisation peuvent être menés grâce à l'appui de mission d'assistance aux collectivités locales et/ou d'accompagnement des familles. De telles missions ont été menées par exemple sur la Communauté de Communes d'Erdre et Gèvres (Loire-Atlantique) et sur le département de la Gironde (dans le cadre d'une MOUS).

Textes de référence

Circulaire N°2003-76/UHClUH1/26 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Code de l'urbanisme :

→ Dispositions générales : articles L110, L121-1 et suivants, R121-1 et suivants

→ Dispositions relatives aux PLU : articles L123-1 et suivants

Glossaire

- AL : Allocation Logement
- ALT : Allocation de logement temporaire
- APL : Aide Personnalisée au Logement
- ASE: Aide Sociale à l'Enfance
- ASLL: Accompagnement Social lié au Logement (voir fiches Rosny-sous-Bois)
- CAF : Caisse d'Allocations Familiales
- CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
- CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
- CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale (Voir fiche Kingersheim)
- EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
- FAP : Fondation Abbé Pierre
- FSL: Fonds de Solidarité pour le Logement
- GPV : Grand projet de Ville (voir fiche Meaux)
- HLM : Habitation à Loyer Modéré
- MOUS. : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
- OPAC : Office Public de l'Habitat
- OPDHLM : Office Public Habitation à Loyer Modéré
- PACT ARIM : Réseau d'associations intervenant dans le domaine de l'Habitat privé à fonction sociale
- PDALPD: Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PLA -I. : Prêt Locatif Aidé - Intégration
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PSLA : Prêt Social de Location-Accession
- SALEM : Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte (voir fiche Chambéry)
- SCI : Société Civile Immobilière (voir fiche Thenay)
- SEM : Société d'Économie Mixte (voir fiches Orthez)
- SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (voir fiche Pignan)
- SNL : Solidarités Nouvelles pour le Logement (Association Île de France) (voir fiche Breuillet)

Bibliographie

Ouvrages

- Jean-Baptiste Humeau "Tsiganes en France De l'assignation au droit d'habiter" Ed. L'Harmattan - 1995
- Christophe Robert « Éternels étrangers de l'intérieur ? Les groupes Tsiganes en France » Ed. Desclée de Brouwer – 2007
- Marc Bordigoni : « Les Gitans » collection idées reçues, Edition « Le cavalier bleu »
- Henriette ASSEO : « les Tsiganes, une destinée européenne » Collection « découvertes » Gallimard 1994
- Alain REYNIERS : Tsigane, Heureux si tu es libre ! » Collection « mémoires des peuples » Ed de l'UNESCO 1998

Documents

- Association Nationale des Gens du Voyage Catholiques - « Guide pratique des gens du Voyage » - 2007
- Fondation Abbé Pierre - « Les difficultés d'habitat et de Logement des “ gens du voyage ” » - Les cahiers du mal-logement - 2006
- DGAS (sous la Direction de Jean Pierre Liégeois) – « L'accès aux droits sociaux des populations Tsiganes en France »
- « Évaluation des dispositifs d'accueil des Gens du voyage » - 2007 – Etude réalisée par Aures-Acadie GroupeRéflex_ pour la DGUHC

4. Textes réglementaires



Extrait de la loi du 5 juillet 2000

Circulaire du 5 juillet 2001 relative à l'application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat de gens du voyage

Circulaire de 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux

Décret N° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Loi du 5 Juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Article 1

Modifié par Loi n°2003-239 du 18 mars 2003 - art. 54 JORF 19 mars 2003

I. - Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

II. - Dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Il précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'Etat intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements.

Une annexe au schéma départemental recense les autorisations délivrées sur le fondement de l'article L. 443-3 du code de l'urbanisme. Elle recense également les terrains devant être mis à la disposition des gens du voyage par leurs employeurs, notamment dans le cadre d'emplois saisonniers.

Le schéma départemental tient compte de l'existence de sites inscrits ou classés sur le territoire des communes concernées. La réalisation des aires permanentes d'accueil doit respecter la législation applicable, selon les cas, à chacun de ces sites.

III. - Le schéma départemental est élaboré par le représentant de l'Etat dans le département et le président du Conseil Général. Après avis du conseil municipal des communes concernées et de la commission consultative prévue au IV, il est approuvé conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et le président du Conseil Général dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi. Passé ce délai, il est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département. Il fait l'objet d'une publication.

Le schéma départemental est révisé selon la même procédure au moins tous les six ans à compter de sa publication.

IV. - Dans chaque département, une commission consultative, comprenant notamment des représentants des communes concernées, des représentants des gens du voyage et des associations intervenant auprès des gens du voyage, est associée à l'élaboration et à la mise en oeuvre du schéma. Elle est présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du Conseil Général ou par leurs représentants.

La commission consultative établit chaque année un bilan d'application du schéma. Elle peut désigner un médiateur chargé d'examiner les difficultés rencontrées dans la mise en oeuvre de ce schéma et de formuler des propositions de règlement de ces difficultés. Le médiateur rend compte à la commission de ses activités.

V. - Le représentant de l'Etat dans la région coordonne les travaux d'élaboration des schémas départementaux. Il s'assure de la cohérence de leur contenu et de leurs dates de publication. Il réunit à cet effet une commission constituée des représentants de l'Etat dans les départements, du président du conseil régional et des présidents des Conseils Généraux, ou de leurs représentants.

Nota : L'article L443-3 du code de l'urbanisme a été modifié et remplacé par l'article 441-1, à compter du 1^{er} octobre 2007

Circulaire du 5 juillet 2001 relative à l'application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat de gens du voyage

Titre VII - LES BESOINS EN HABITAT DES GENS DU VOYAGE

Les modes de vie des populations dites « gens du voyage » sont variés. Certaines familles sont itinérantes tout au long de l'année, d'autres ne pratiquent le voyage que quelques mois par an, d'autres, encore, sont sédentaires ou quasiment sédentaires mais ne souhaitent pas, pour autant, accéder à un logement « ordinaire ».

Les modes de vie sédentaires ou semi-sédentaires nécessitent des modes d'habitat que l'on qualifie généralement « d'habitat adapté ». Ils recouvrent aussi bien l'habitat permettant de conserver la caravane en complément du logement que le terrain familial aménagé sans construction d'habitation. Ces modes d'habitat ont des fondements culturels, professionnels, familiaux. Ils répondent parfois également à des contraintes de diverses natures : ressources insuffisantes pour continuer à pratiquer le voyage, souhait de scolariser les enfants, etc. Les schémas départementaux antérieurs à la loi, les débats au parlement et divers témoignages ont révélé une nette augmentation des difficultés de ces populations à accéder à un habitat adapté à leur mode de vie dans des conditions satisfaisantes, depuis une dizaine d'année. Ces difficultés sont d'autant plus grandes que les revenus des familles sont modestes.

Aussi, les besoins en habitat des gens du voyage étant étroitement liés aux besoins en accueil des gens du voyage, vous favoriserez dans la mesure du possible une réflexion inter-partenariale sur les solutions à mettre en œuvre pour y répondre. La dynamique partenariale suscitée à l'occasion du schéma est, en effet, l'occasion d'informer et de sensibiliser les acteurs concernés et d'engager la recherche de solutions adaptées (offre d'habitat à créer, accompagnement social si nécessaire à prévoir, moyens et acteurs à solliciter).

Vous pourrez mobiliser, par ailleurs, les dispositifs de droit commun nécessaires : PDALPD, mais aussi PDI, FSH... et les opérateurs éventuels à impliquer (organismes HLM, associations, CDC, 1 %...). Le PLAI intégration doit constituer un outil privilégié permettant de proposer des solutions de logement durables adaptées aux aspirations des populations sédentaires dont il s'agit, qui demeurent bien souvent et au moins durant une phase d'adaptation, différentes de celle de la majorité de la population.

Les solutions envisagées pour répondre aux besoins en habitat des gens du voyage pourront figurer en annexe du schéma. Elles permettront de mieux appréhender la cohérence de la politique mise en œuvre concernant l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Elles n'auront cependant, en aucun cas, valeur de prescription et, il est absolument évident que la réalisation de projets répondant à ces objectifs ne pourra, en aucun cas, conduire à exonérer une commune de ses obligations en ce qui concerne l'accueil des populations non sédentaires.

Circulaire N°2003-76/UHC/IUH1/26 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat de leurs utilisateurs.

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a introduit, par son article 8, un article L. 443-3 dans le code de l'urbanisme. Cet article qui s'est appliqué immédiatement, prévoit que dans les zones constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'autorisation d'aménagement est délivrée dans les formes, conditions et délais définis par l'article R. 443-7-1 du code de l'urbanisme. Ces terrains dits familiaux se distinguent des aires d'accueil collectives aménagées définies à l'article 2 de la loi du 5 juillet précitée, lesquelles sont réalisées par ou pour le compte d'une collectivité publique pour l'accueil des gens du voyage itinérants. Les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé.

1. Les autorisations d'aménager des terrains familiaux :

Les autorisations d'aménager un terrain familial, quel que soit son statut et tel que défini ci-dessus, sont délivrées dans les mêmes conditions que les autres autorisations d'urbanisme, c'est à dire dans le respect des règles d'urbanisme et servitudes d'utilité publique applicables au terrain objet de la demande.

1.1. Terrains familiaux accueillant plus de six caravanes :

Une autorisation d'aménager est obligatoire pour les terrains accueillant plus de six caravanes.

1.2. Terrains familiaux accueillant moins de six caravanes :

Pour les terrains accueillant moins de six caravanes, il peut être demandé :

- soit une autorisation de stationner,
- soit une autorisation d'aménager.

L'autorisation d'aménager présente l'avantage d'être définitive. En effet, contrairement à l'autorisation de stationner, elle n'est pas à renouveler tous les trois ans. Le demandeur qui souhaite s'installer ou louer un terrain familial bénéficie ainsi d'un statut stable et peut donc envisager une installation pérenne.

Les caravanes installées sur un terrain ayant fait l'objet d'une autorisation d'aménager ne sont pas soumises à l'obligation d'obtenir une autorisation de stationnement.

1.3. Les modalités et conditions de délivrance des autorisations d'aménager et des autorisations de stationnement des caravanes :

Les autorisations d'aménager ainsi que les autorisations de stationnement de caravanes sont délivrées dans les conditions de droit commun :

La demande doit être déposée en mairie par le propriétaire du terrain, ou avec l'autorisation de ce dernier. Elle est présentée dans les formes prévues pour les autorisations d'aménager un terrain de camping (ou un parc résidentiel de loisirs). Elle précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité du propriétaire si celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux et la destination des constructions.

1.3.1. Les demandes d'autorisation d'aménager, sont instruites dans les conditions prévues par les articles R. 443-7-1 et suivants du code de l'urbanisme. Toutefois, l'obligation de classement ne s'applique pas. De même, l'obligation de consulter la commission départementale d'action touristique est sans objet.

Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, l'autorisation d'aménager est délivrée par le maire au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement, lorsque la compétence en matière d'urbanisme lui a été déléguée. Elles sont délivrées par le maire dans les communes disposant d'une carte communale, lorsque la commune a fait le choix de prendre les compétences en matière d'autorisations d'utiliser le sol.

Si des normes minimum d'équipement de superstructure ne sont pas imposées, les aménagements doivent néanmoins assurer la desserte du terrain par les équipements publics (eau, électricité, assainissement), dans les conditions du droit en vigueur dans la zone concernée. Ils peuvent comporter des constructions et installations annexes aux caravanes, selon le projet établi par le demandeur.

Les autorisations d'aménager portent sur l'ensemble des travaux d'aménagement et équipements prévus sur le terrain (voiries, plantations, locaux communs, clôtures, etc...). Comme le prévoit l'article L. 443-1, elles tiennent lieu de permis de construire pour les constructions en dur entrant dans le champ d'application du permis de construire.

1.3.2. Pour les demandes d'autorisation de stationner, le propriétaire du terrain doit faire une déclaration en mairie, conformément aux dispositions de l'article R. 443-6-4 du code de l'urbanisme. Il doit par ailleurs obtenir une autorisation de stationnement des caravanes séjournant sur son terrain dès lors que le stationnement est d'une durée annuelle supérieure à trois mois, dans les conditions prévues par l'article R. 443-4 du code de l'urbanisme. L'autorisation de stationner est valable trois ans. Elle est renouvelable.

2. Prise en compte de l'habitat des gens du voyage dans les règlements d'urbanisme.

2.1. Dans les communes disposant d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan local d'urbanisme (PLU) :

Conformément à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, les POS et les PLU doivent notamment permettre la diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat.

Le projet de création d'un terrain familial, quelque soit son statut, doit se conformer au règlement du POS ou du PLU. Ainsi, la zone dans laquelle le projet est envisagé doit disposer d'une constructibilité suffisante pour autoriser les constructions « en dur » du projet ou de ses éventuelles évolutions futures. Les terrains familiaux seront localisés de préférence en périphérie d'agglomération, en zone U ou en zone AU, ou encore dans les secteurs constructibles des zones N des PLU délimités en application de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme. Dans le POS, les terrains familiaux peuvent être implantés en zone U, NA ou dans les zones NB lorsqu'il en existe, ou encore dans les zones N disposant d'une constructibilité suffisante.

2.2. Dans les communes disposant d'une carte communale :

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a donné à la carte communale le statut de document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet après enquête publique. Les cartes communales devront désormais comporter un rapport de présentation et un document graphique faisant apparaître les zones dans lesquelles les constructions sont admises et les zones où elles sont interdites, (sauf exceptions mentionnées par l'article L. 124-1 du code de l'urbanisme). A l'intérieur de ces zones, les dispositions du règlement national d'urbanisme sont applicables (articles R. 111-1 à R. 111-27). Les terrains familiaux seront localisés dans les parties constructibles de la carte communale. Enfin, il importe de rappeler que les dispositions de l'article L. 121-1 précité sont applicables aux cartes communales, comme aux autres documents d'urbanisme.

2.3. Dans les communes ne disposant ni d'un POS ou d'un PLU, ni d'une carte communale :

Dans les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU ni d'une carte communale, ce qui est fréquent en milieu rural, les autorisations d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme. S'applique également l'article L. 111-1-2, qui pose le principe de constructibilité limitée sur certaines parties du territoire communal. Il est entendu que le projet devra par ailleurs respecter les règles générales d'urbanisme et le cas échéant, les servitudes d'urbanisme applicables au terrain.

3. Les moyens d'action foncière :

S'agissant de l'acquisition de terrains pour un usage privé, l'acquisition par voie amiable est la règle générale. Toutefois, l'utilisation de prérogatives de puissance publique peut être envisagée si l'aménagement de terrains familiaux s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'un intérêt public. Dans cette seule perspective :

→ L'exercice des droits de préemption est possible pour la réalisation, dans l'intérêt général, des objectifs définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Dans cette hypothèse, la décision de préempter doit être suffisamment motivée et ne pas simplement se référer, par exemple, à une politique locale de l'habitat. Le contrôle du juge porte à la fois sur les motifs de la préemption et sur la motivation (conditions cumulatives). En effet, un projet d'aménagement doit avoir un minimum de consistance et une incidence sur l'organisation d'un espace urbain. Il ne suffit pas que la réalisation d'un terrain familial réponde à l'un des buts énumérés à l'article L.300-1, il faut encore qu'il s'insère dans un effort d'organisation et d'agencement concernant une portion significative d'un territoire communal ou, quelle que soit la dimension du périmètre, que l'opération vise à assurer la combinaison d'affectations diverses (activités, habitat, commerces,...). Ainsi, d'une part, un projet d'aménagement ne peut pas reposer uniquement sur la réalisation d'un terrain familial. D'autre part, la motivation constitue une formalité substantielle et ne doit pas être vague.

→ Des terrains qui ont été expropriés ou préemptés en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble peuvent, pour une partie d'entre eux, dans le cadre de cette opération, être affectés à des terrains familiaux et aliénés à cette fin. Le contrôle de l'utilité publique est effectué très concrètement. Il consiste à vérifier la proportionnalité entre les inconvénients représentés par l'atteinte portée à la propriété privée et les dépenses devant être engagées, d'une part, et l'intérêt attendu de la réalisation du projet, d'autre part. C'est ainsi qu'un véritable "bilan coût-avantages" est opéré par le juge administratif (cf. arrêt du *Conseil d'Etat* du 28 mai 1971, *Ville-Nouvelle-Est*).

Par ailleurs, avant d'envisager des acquisitions, les collectivités peuvent utiliser des terrains déjà en leur possession ou provoquer une réflexion à l'échelle communale ou intercommunale afin de mobiliser, le cas échéant, le patrimoine non utilisé des personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics) tels que les délaissés d'opérations relatives à la réalisation d'infrastructures. Il convient bien entendu de vérifier que les caractéristiques de ces terrains, en termes de site, de pollution, de risque, sont compatibles avec la destination envisagée.

4. Financement et préconisations d'aménagement des terrains familiaux locatifs réalisés par une collectivité locale :

La circulaire du 21 mars 2003, relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés par l'Etat, permet de financer à partir de 2003 la réalisation de terrains familiaux locatifs par les collectivités locales. Dans les mêmes conditions financières que les aires d'accueil prévues par le schéma départemental en application de la loi du 5 juillet 2000, les terrains familiaux locatifs doivent être réalisés par les collectivités locales, seules bénéficiaires de la subvention de l'Etat (chapitre 65-48/60). Celle-ci s'élève à hauteur de 70% de la dépense totale hors taxe, dans la limite d'un plafond de dépense subventionnable fixé par le décret n°2001-541 du 25 juin 2001, soit 15 245 € par place de caravane.

Ceci étant, les terrains familiaux locatifs éligibles à ces financements présentent des spécificités par rapport aux aires d'accueil. En effet, le terrain familial locatif permet de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un « ancrage territorial » à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.

Pour bénéficier des subventions de l'Etat, ces terrains familiaux doivent répondre à un certain nombre de critères, en termes de caractéristiques sociales, d'environnement et de localisation, de capacité et d'aménagement, d'équipement et de gestion.

4.1- Projet social et familial préalable à la réalisation de l'opération :

Il ressort d'un certain nombre d'expérimentations que la réussite des projets repose sur l'implication des familles dans la définition du projet habitat : le terrain familial doit être un mode d'habitat choisi.

Un diagnostic social de la famille portant sur les éléments suivants est nécessaire :

- ses ressources et capacités contributives,
- ses motivations dans le processus d'accession à un habitat durable (scolarisation, activité économique, rapprochement avec la famille...),
- ses besoins éventuels en matière d'insertion sociale et professionnelle, de formation, d'accès au dispositif de santé,
- sa composition et son évolution à 5 ou 6 ans,
- ses souhaits en termes d'habitat.

Ce diagnostic social permet de définir la formule d'habitat la plus adaptée à la famille et d'en fixer les caractéristiques techniques.

En effet, les réponses sont différentes en fonction de la famille, de sa composition, de son activité et de son évolution. Une famille exerçant une activité de récupération n'aura pas les mêmes besoins qu'un commerçant forain. La surface nécessaire ne sera pas la même pour une famille nombreuse et suivant l'âge des enfants...

Compte tenu de l'ingénierie autant sociale que technique du projet, un financement au titre des missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) apparaît adapté. Néanmoins, si la définition du projet est plus sur le champ technique de l'habitat, le chapitre 65-48/60 peut être mobilisé pour financer des études de faisabilité.

4.2. Environnement et localisation :

Les prescriptions en termes de localisation pour les aires d'accueil prévues par la circulaire du 5 juillet 2001 relative à l'application de la loi du 5 juillet 2000 valent aussi pour les terrains familiaux.

En raison de l'installation durable des familles, souvent liée à un souci de scolarisation des enfants, la localisation du terrain familial au sein ou à proximité d'un quartier d'habitat est un objectif prioritaire dans la définition du projet. Il faut donc insister, de manière plus importante que pour les aires d'accueil, sur la proximité des écoles, des services et des commerces.

4.3. Capacité et aménagement des terrains familiaux locatifs :

La taille du terrain est variable selon l'importance du groupe familial. Il est cependant préférable d'éviter de prévoir des terrains de grande capacité qui risqueraient de poser des problèmes de gestion. Les expériences réalisées montrent que la taille idéale se situe autour de six caravanes. Quant à la place de caravane, sa taille sera fonction des attentes et des besoins des familles ainsi que des contraintes de disponibilité foncière. Elle ne sera pas cependant inférieure à 75 m².

Par contre, il est possible de prévoir des opérations regroupant plusieurs terrains familiaux. Il est recommandé de limiter chaque opération à quatre ou cinq terrains afin d'éviter les trop fortes concentrations et d'en faciliter la gestion. Il convient d'envisager cette possibilité avec prudence car les familles peuvent ne pas souhaiter cohabiter avec d'autres familles ou membres de leur famille. En tout état de cause, dans ce cas, l'aménagement des limites de chaque terrain, par exemple de type paysager, est conçu pour permettre d'assurer l'intimité de la vie de chaque famille.

A la différence des aires d'accueil où sont matérialisés place de caravane et emplacement, l'organisation de l'espace d'un terrain familial doit être conçue de manière plus globale et plus souple. Il revient à la famille de s'approprier cet espace. En fonction de la taille du groupe familial, des espaces individualisés peuvent aussi être envisagés.

Il n'est ni souhaitable ni nécessaire de prévoir un « terrain visiteur » car l'accueil des visiteurs sur le terrain doit être l'affaire de la famille titulaire du droit d'occupation.

Des espaces collectifs de type récréatif (aire de jeux ou autres) peuvent être prévus ou définis dans le projet social en fonction des besoins exprimés par les familles.

4.4. Equipement des terrains familiaux :

Chaque terrain est équipé au minimum d'un bloc sanitaire intégrant au moins une douche, deux WC et un bac à laver. Ceci étant, il convient de rechercher un niveau d'équipement qui correspond aux besoins de la famille définis dans le projet social et contribue à son bien être.

Chaque terrain est équipé de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité.

Les blocs sanitaires peuvent être prolongés par un local en dur n'ayant pas vocation d'habitat mais pouvant présenter une utilité technique (buanderie, cellier, espace de stockage de bois...) et servir de lieu de convivialité.

Avec des financements sur le chapitre 65-48/60, il n'est pas possible d'envisager des constructions de type évolutif permettant un habitat mixte (caravane et habitat en dur). En cas d'évolution du projet de la famille dans le temps, il conviendra alors de rechercher une autre solution d'habitat adapté. Cette contrainte est mentionnée dans la convention d'occupation. Par ailleurs, compte tenu du statut locatif du terrain, l'auto-construction doit être proscrite.

4.5. Statut d'occupation :

L'occupation des terrains sera de type locatif s'appuyant sur une convention écrite signée par l'occupant du terrain, la collectivité locale responsable et le cas échéant le gestionnaire du terrain. Le locataire du terrain sera ainsi titulaire du droit d'occupation dans les conditions prévues par la convention. Le contenu de cette convention est précisé en annexe.

4.6. Gestion du terrain familial :

Les terrains familiaux sont des équipements privés qui ne nécessitent pas un mode de gestion du type de celui des aires d'accueil qui sont des équipements publics. Ils ne peuvent bénéficier de l'aide à la gestion prévue par la loi du 5 juillet 2000.

Il s'agit en effet d'une gestion de type locatif sur la base des engagements résultant de la convention d'occupation signée entre le gestionnaire et la famille occupante.

Néanmoins, le suivi en gestion des terrains familiaux doit rester régulier afin de maintenir un lien avec la famille et réagir à temps face aux difficultés qui pourraient surgir avec éventuellement la mise en place d'une modalité de médiation.

Pour le Ministre et par délégation,

Le Directeur Général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

signé

François DELARUE

ANNEXE à la circulaire relative aux terrains familiaux

CONTENU DE LA CONVENTION

La convention tient compte du projet social défini avec la famille en amont de la réalisation du projet. Elle prévoit au minimum les éléments suivants :

→ **le descriptif du terrain et ses aménagements**

→ **les conditions d'occupation du terrain :**

La convention devra préciser le nombre maximal de caravanes et l'interdiction faite au locataire d'effectuer des interventions de son chef sur le bâti. En effet, deux risques doivent être écartés : d'une part la sur-occupation, susceptible de rompre les équilibres de gestion et génératrice de conflits, et d'autre part l'auto-construction, susceptible d'enfreindre les règles de l'urbanisme et relevant d'autres cadres d'occupation, en particulier celui de l'accession à la propriété.

→ **la durée de la convention et les modalités de congé :**

Elle devra être au minimum d'un an renouvelable par tacite reconduction pour être en cohérence avec un véritable statut locatif et avec le projet d'insertion de la famille lié à un habitat durable.

→ **les modalités de résiliation de la convention :**

Elles sont précisées notamment en cas de non respect de la convention.

→ **Le montant du loyer et des charges:**

Le loyer et les charges sont fixés de manière réaliste au regard des capacités contributives des familles, ces dernières étant évaluées dans le cadre du projet social. La convention prévoit aussi les modalités de révision et de paiement du loyer.

→ **Les obligations du locataire :**

Comme pour un locataire de droit commun, elles concernent le paiement du loyer et des charges, le petit entretien des lieux et des équipements existants, ainsi que son usage paisible.

→ **Les obligations du propriétaire et du gestionnaire :**

Elles concernent les travaux de grosse réparation et d'entretien

5. Fiches des opérations



Type

- Le Nigloo à La Ravoire (73) – **Fiche n°1**
- Kerhervy à Lanester (56) – **Fiche n°2**
- Terrains familiaux à Pignat (34) – **Fiche n°3**
- Terrain familial à Vouneuil (86) – **Fiche n°4**

Type

- Le Gaillardier à Arnage (72) – **Fiche n°5**
- Site de Talamon à Dax (40) – **Fiche n°6**
- Terrain familial à Jans (44) – **Fiche n°7**
- Terrain familial à Mamirolle (25) – **Fiche n°8**
- Le Pont du Gué à Meaux (77) – **Fiche n°9**
- Rue des Pâquerettes à Mions (69) – **Fiche n°10**
- Site des Aigrettes à Orthez (64) – **Fiche n°11**
- La Rosière à Surgères (17) – **Fiche n°12**

Type

- La Cour Nicole à Breuillet (91) – **Fiche n°13**
- La Balme à Chambéry (73) – **Fiche n°14**
- Les cerisiers à Rosny sous Bois (93) – **Fiche n°15**

Type

- Quai des platanes à Arles (13) – **Fiche n°16**
- 29, rue du Rosenfeld à Kaltenhouse (67) – **Fiche n°17**
- La Voie médiane à Kingersheim (68) – **Fiche n°18**
- Rue du Hêtre à Offranville (76) – **Fiche n°19**
- Les Coteaux à Thenay (36) – **Fiche n°20**

Le Nigloo La Ravoire (73)

7 terrains familiaux avec blocs sanitaires individuels
et emplacements pour caravanes

Maître d'ouvrage et gestionnaire : Chambéry
Métropole

Un constat : Un terrain d'accueil mis à disposition par la mairie de Ravoire, sans gestion particulière qui accueillait, dans une situation de non-droit, un groupe familial originaire de Chambéry

Un objectif : Une opération qui s'inscrit dans le cadre du Plan d'action intercommunal pour la réhabilitation des terrains familiaux, issu du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Une opportunité en lien avec la rénovation de la déchetterie proche

Un terrain d'environ 2100 m²

- Pour 1/3 sur la même emprise que l'ancien terrain d'accueil, pour 2/3 sur un terrain limitrophe racheté par la ville
- Excentré par rapport à l'agglomération et relativement enclavé, mais approprié de longue date par les familles

7 lots individuels de 150 m² environ desservis par une allée

- Une construction en limite de parcelle, comprenant douche, WC, évier, espace machine à laver et un espace extérieur de vie
- Une zone extérieure couverte avec une borne électrique et une arrivée d'eau
- Des compteurs eau et électricité individualisés

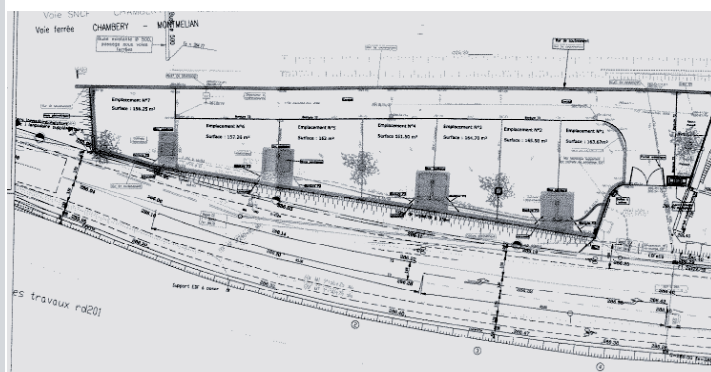
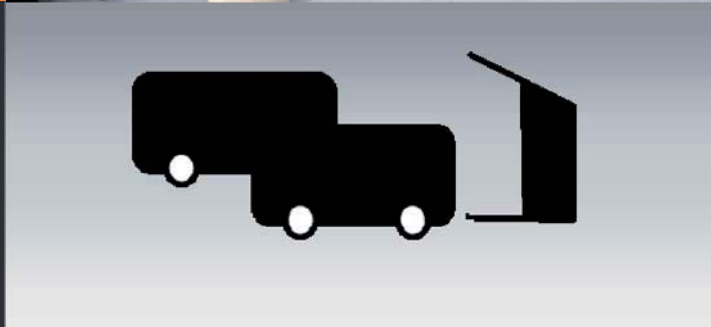
Une zone de stockage à l'entrée du terrain

Le coût de l'habitat

- Redevance : 30€/mois
- Paiement des fluides : consommation 3 à 4 fois supérieure à celle d'un ménage chambérien moyen

La gestion

- Gestion locative : Chambéry Métropole
- Gestion sociale : association La Sasson (financement Conseil Général insertion) et travailleurs sociaux du Département



Coût d'investissement TTC		Plan Financement	
Travaux réhabilitation	506 597 €	Subvention Etat Terrain familial	149 408 €
Maîtrise d'œuvre	11 988 €	Conseil Général	42 686 €
SPS	2 221 €	CAF	10 500 €
		Chambéry Métropole	318 212 €
Coût total TTC	520 806 €	Total	520 806 €

L'évolution du projet : L'aménagement du terrain a permis de réduire les tensions entre les familles et les institutions mais aussi entre les familles elles-mêmes. L'occupation du site est en évolution, pour s'adapter aux besoins du groupe : installation d'un chalet, projet de remplacement d'une caravane par un mobil home, avec l'accord tacite de la collectivité.

Les perspectives : L'opération a permis de réaffirmer les principes de programmation pour la réhabilitation des autres terrains familiaux de l'agglomération et d'en préciser d'autres, telle la nécessaire adaptation non seulement aux contraintes du site mais aussi aux familles. Un exemple : mieux individualiser l'espace de vie attenant au bloc sanitaire, en les décalant.

De la prise de compétence par la Communauté d'Agglomération à l'élaboration d'un plan de réhabilitation des terrains familiaux

- 2000 : Création de la Communauté d'Agglomération, prise de compétences accueil des gens du voyage
- 2001 : Adoption du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, qui recense les besoins en terrains familiaux dans le département
- 2002 : Élaboration d'un plan d'action intercommunal pour la réhabilitation des terrains familiaux et recrutement d'un chargé de mission habitat des gens du voyage :
 - Mise aux normes d'hygiène et de sécurité, individualisation des équipements des anciens terrains
 - Création de 6 à 8 nouveaux terrains pour anticiper la recomposition des familles et offrir une solution adaptée aux familles du voyage présentes sur l'agglomération (en stationnement illicite, dans le parc social).

Le Nigloo : le premier terrain « reconstruit » dans le cadre du plan de réhabilitation

- Un groupe familial progressivement élargi avec l'arrivée de nouvelles générations : les parents, les enfants, les cousins originaires de l'agglomération chambérienne, sédentarisés depuis plusieurs années
- Une appropriation progressive d'un terrain d'accueil communal
- Des liens de longue date avec l'association La Sasson, missionnée par le Plan Départemental d'Insertion

Peu d'arbitrage entre terrain familial et opération d'habitat adapté en dur

- Pas de demande des familles en ce sens et un plan d'action de Chambéry Métropole ciblé à l'époque sur les terrains familiaux
- Des principes de programmation définis en interne dans le cadre du plan de réhabilitation des terrains familiaux

Des délais de réalisation conformes à ce type d'opération (plus de 2 ans), longs mais bien maîtrisés, grâce à :

- L'accueil des familles sur le terrain à proximité : une « opération tiroir » réussie car elle permet aux familles de « suivre, voire de superviser » l'avancement des travaux.
- Une information en continu des familles : rappel du projet, de ce qu'il recouvre en termes de droits et d'obligations
- Une livraison en 2005

Une concertation sur les aspects clés du projet

- Installation d'une aire de stockage
- Répartition des ménages sur les emplacements

Une évolution lente de l'occupation du terrain que la collectivité entend accompagner

- Une occupation par un groupe familial solidaire et stable
- La taille du terrain et des emplacements laisse peu de marges de manœuvre pour compléter l'habitat en dur. Chambéry Métropole fait cependant preuve de tolérance, du moment que la collectivité, ainsi que la commune, sont informées des projets d'installation d'annexes (chalet, mobil home, piscines autoportantes...).

La mobilité, un mode de régulation des tensions sur le terrain

« Certaines familles quittent le terrain 2-3 mois, lorsque les conflits deviennent trop importants. »
Chambéry Métropole

La sédentarité, une affaire de famille

Les voyages estivaux avec toute la famille sont rares. Les hommes rendent parfois visite à d'autres membres de la famille situés dans l'agglomération lyonnaise.

« Les familles sont sédentaires, mais aussi casanières. »
Chambéry Métropole

Aucune famille n'a quitté le terrain depuis sa réhabilitation. L'arrivée d'une nouvelle famille nécessiterait une étroite concertation avec les habitants en place. Mais, c'est la collectivité *« qui aura le dernier mot »*.

Chambéry Métropole

La tranquillité, un objectif partagé

« C'est plus calme et il y a plus de dialogue qu'avant. L'individualisation des équipements et du paiement des fluides a pacifié les rapports entre les familles. »
Association La Sasson

« On est mieux que sur l'autre terrain, mais je souhaiterais qu'on me mette une barrière à l'entrée de l'emplacement... Pour être plus tranquille pour mes enfants et aussi lorsqu'on s'en va... »

Habitant

Personnes ressources et contacts

CA de Chambéry Métropole : Monsieur Graven - Chargé de l'habitat des Gens du Voyage et des personnes défavorisées - 04 79 96 21 01 - joseph.graven@chambery-metropole.fr

Kerhervy Lanester (56)

3 terrains familiaux groupés pour 3 familles élargies

Maître d'ouvrage - Gestionnaire : CAP L'Orient
(Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient)

Un constat : 3 familles présentes depuis une dizaine d'années sur un site inscrit dans le périmètre d'élargissement de la RN 165.

Un objectif : Déplacer les familles en créant des terrains familiaux permettant de régulariser une situation d'occupation jusqu'alors sans titre et améliorer les conditions de vie de la population concernée.

Un terrain de 2500 m² environ

- Propriété de la commune et mis à disposition de Cap l'Orient.
- Situé à l'écart des zones urbanisées (environ 2 Kms) à proximité d'un espace boisé avec vue dégagée

3 terrains familiaux indépendants :

- 2 terrains de 700m² permettant le stationnement de 4 caravanes
- 1 terrain de 1000m² permettant le stationnement de 8 caravanes (taille déterminée sur la base du nombre de présents sur le site de départ)

Chaque terrain comprend :

- Une surface bitumée (réservée aux caravanes) et une surface engazonnée
- Un bloc sanitaire individuel : espace buanderie clos (7,75m²), douche, WC et espace de rangement (2,45m²) accessible par l'extérieur (sans chauffage).

Le coût pour l'habitant : un alignement sur les aires d'accueil

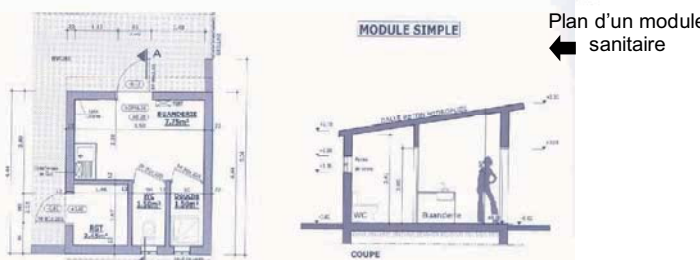
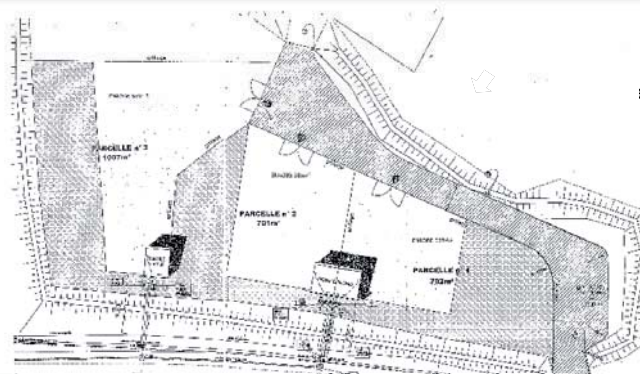
- Loyer mensuel de 153 € pour le grand terrain et de 122,40€ pour les 2 plus petits (tarif calculé en référence à celui pratiqué sur les aires d'accueil en vue d'être "en cohérence" et de "ne pas mettre les familles en difficulté")
- Les familles ne bénéficient pas d'aide au logement.

Une gestion intégrée au réseau des aires d'accueil

- L'équipe qui assure la gestion des 7 aires d'accueil de l'agglomération assure également un suivi des terrains familiaux : environ 2 visites mensuelles pour rencontrer les familles (médiation) et percevoir directement les loyers

L'évolution du projet : Les familles restent très attachées au mode de vie en caravane. Elles n'ont pas accepté d'en supprimer les roues, condition posée par la CAF pour qu'elles puissent bénéficier d'un aide au logement. Elles se sont approprié les espaces extérieurs : plantations, installation de jeux pour les enfants, construction de cabanons. 2 d'entre elles ont fait l'acquisition d'un mobil-home (prêt CAF) qui fait office de chambre supplémentaire et de pièce de vie.

Les perspectives : L'une des fortes préoccupations des partenaires est la continuation de la gestion locative adaptée, compte tenu de l'arrêt du financement du FSL. Cette gestion s'oriente de plus en plus vers un accès au droit commun renforcé dans tous les domaines de la vie sociale, de l'éducation, de la culture.



Le montant annuel des loyers couvre l'annuité d'emprunt (contracté par la CA sur 10 ans)

Coût d'investissement HT		Plan Financement	
Amenée des réseaux	50 000 €	Subventions	
Plateforme provisoire	22 000 €	Etat	170 740 €
Travaux d'aménagement	190 450 €	Conseil Général	59 760 €
Frais divers	7 550 €	Emprunt CAP l'Orient	39 500 €
Coût total HT	270 000 €	Total	270 000 €

L’occupation d’un terrain situé sur l’emprise d’un projet autoroutier

- Une présence ancienne des 3 familles concernées sur l’agglomération
- Une occupation sans titre depuis plus de 10 ans d’un site précédemment “squatté” par d’autres voyageurs
- Des conditions de salubrité déplorables : “ils vivaient là comme des miséreux”
- Un projet d’élargissement de la RN : les services de l’Etat demandent aux collectivités concernées - les communes de Lanester et Caudan, sur lesquelles se situe le terrain “squatté”- et à la Communauté d’agglomération -compétente en matière d’“accueil des gens du voyage”- de trouver une solution pour ces 3 familles qu’il faut impérativement déplacer. La chargée de mission “Animation du Schéma départemental d’accueil des gens du voyage” de la Préfecture assure la coordination du projet et engage un travail de médiation avec les 3 familles. L’étude des besoins rend compte de “peu d’exigences”: Conserver le mode vie en caravane et disposer d’un terrain indépendant afin d’être “chacun chez soi”.
- Le maire de Lanester accepte de rechercher un terrain sur sa commune où sont scolarisés les enfants.

De mars 2005 à mars 2006 : première installation provisoire

- Au démarrage des travaux d’élargissement de la RN, installation sur un terrain propriété de CAP l’Orient situé sur une zone d’activité au lieu dit de Mané-Bos.
- Négociation avec les commerçants du secteur : l’installation ne doit pas se prolonger au-delà d’un an. Le maire de Lanester est en contact régulier avec eux et désamorce les tensions.
- Après plusieurs pistes envisagées, c’est au lieu dit du Kerhervy que l’opération doit être réalisée (le site est un ancien lieu de stockage d’excédents de terre et comprend quelques talus qui délimitent la zone d’implantation des futurs terrains familiaux).
- Modification apportée au PLU
- C’est la communauté d’agglomération qui assure la maîtrise d’ouvrage et la réalisation des travaux. Un dossier est déposé en DDE pour la réalisation de 3 Terrains familiaux groupés soit 16 places de caravanes

De mars 2006 à juillet 2007 : seconde installation provisoire

- Le délai d’un an étant passé, mais la réalisation des terrains inachevée, les familles sont à nouveau déplacées et installées sur un terrain sommairement aménagé (stabilisation du sol, branchements individuels à l’eau et l’électricité avec facturation directe aux occupants par les concessionnaires). Ce terrain est mitoyen à celui retenu pour la réalisation des 3 terrains définitifs.

Dépôt du Permis de Construire en avril 2006

- Les plans ont été modifiés, suite aux échanges fréquents avec les familles (report de l’emprise de la surface engazonnée sur les côtés et non plus sur le devant).
- Les travaux d’aménagement démarrent en décembre 2006 et s’achèvent en juillet 2007
- De leur emplacement, les familles assistent en direct à leur avancement. Elles font modifier l’emplacement des accès aux parcelles pour faciliter les manœuvres.

Juillet 2007 : installation sur les terrains définitifs

- Une convention de bail est signée avec un représentant de chacune des familles, qui est le locataire en titre. La reconduction du bail n’est pas automatique (pas de droit acquis à vie ni de transmission automatique aux descendants)
- Rencontre du pilote de l’opération avec la CAF et la DDASS pour envisager une possible ouverture de droit à l’APL. Cette aide ne peut être versée qu’à condition d’ôter les roues des caravanes. Ce que les 3 familles ont refusé.

Deux grands principes

- Contiguïté des 3 terrains (le maintien du groupement n’a pas été perçu comme un problème par les familles concernées).
- Un projet résidentiel : refus de l’aménagement d’une aire de ferrailage demandé en cours de projet, personnalisation des constructions par des jeux de couleurs, double traitement des sols : 50% bitumé (habitat caravane + bâti) - 50% engazonné (jardin)

« Avec le recul, on a fait preuve d’un excès de précaution. On a raisonné comme pour les aires d’accueil, dans l’idée d’une population tournante. Aujourd’hui je n’hésiterai pas à faire une construction traditionnelle. Dans le souci de pérenniser l’équipement, on a été trop rigide. »

L’architecte du projet

Les clés de la réussite : une collaboration étroite entre services de l’Etat et collectivités

« C’est la combinaison d’un diagnostic préalable auprès des familles, la volonté politique des élus concernés et les subventions allouées par l’État et le CG, qui a permis d’aboutir. »

« On a observé un changement radical. Ils se sont socialisés. Ils sont sortis de la misère. »

Responsable DSG CAP L’Orient

Pignan (34)

6 terrains familiaux groupés pour 12 familles

Maître d'ouvrage : SIVOM « Entre Vene et Mosson »

Gestionnaire : Association Tramontane

Un constat : Des familles sédentarisées sur 3 communes, sur des terrains agricoles ou en zone naturelles, sans eau ni électricité

Un objectif : Résorber des situations de grande pauvreté en offrant la possibilité aux familles d'accéder à un habitat décent, repéré et normalisé tout en respectant le type d'habitat en caravane



Un terrain de 7200 m² environ,

- Le terrain est situé sur une des entrées de ville, près d'un rond-point. Il est entouré de terrains en herbe. De l'autre côté de la route, se trouve une station d'épuration qui doit être fermée en 2009. Le centre ville est proche et accessible à pied.

6 terrains familiaux conçus sur le modèle d'une aire d'accueil :

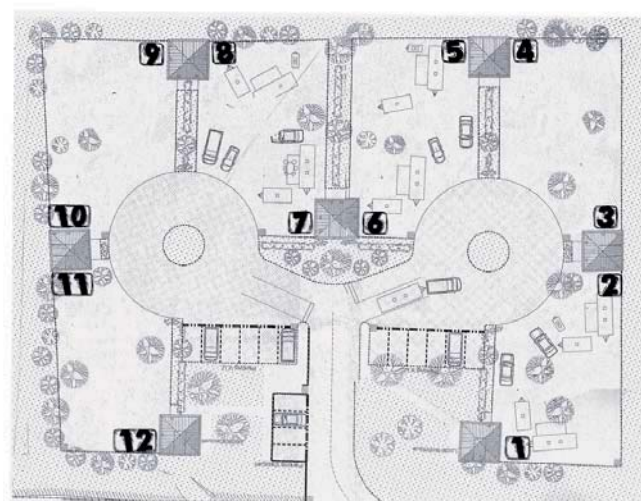
- Chaque terrain comprend un bloc individuel de 9m² (une cuisine, une douche et un WC), une surface bitumée (réservée aux caravanes) et une petite surface engazonnée
- Les terrains sont disposés autour d'une voie de circulation articulée autour de 2 giratoires
- Un local d'accueil est situé à l'entrée du terrain

Le coût pour l'habitant en grande partie couvert par l'AL

- Loyer mensuel de 260 € + charges (35 à 150 € selon la saison)
- Les familles bénéficient de l'Allocation Logement qui couvre en totalité le loyer

Une gestion assurée par une association

- L'association Tramontane assure une présence sur 2 demi-journées par semaine.
- Le suivi social est assuré par le service social départemental depuis 2007, en relais de l'association qui l'assurait jusqu'alors.



Coût d'investissement TTC

Foncier	40 418 €
Voirie, réseaux, réseaux secs	364 396 €
Prépaiement	128 397 €
Gros et second œuvre	296 138 €
Maîtrise d'ouvrage	35 880 €

Coût total TTC 865 229 €

Plan Financement

Subventions	
Etat	256 504 €
Conseil Général	100 000 €
CAF	100 000 €
SIVOM	408 725 €
Emprunt	230 600 €
Fonds propres	178 125 €
Total	865 229 €

L'évolution du projet : Les familles se sont approprié les lieux : certaines ont fait des plantations à côté de leur bloc sanitaire, d'autres ont installé des auvents (qui ont dû être démontés lorsqu'ils s'attachaient directement au bâti). Un des ménages a été relogé dans une maison HLM dans le bourg.

Les perspectives : Les familles savent qu'elles ne peuvent théoriquement rester plus de 2 ans mais elles attendent les événements avec philosophie. Elles souhaitent avant tout que la station d'épuration qui dégage une odeur nauséabonde parte et que des auvents puissent être installés pour s'abriter du soleil. Toutes ces questions sont abordées avec les familles au sein du comité de pilotage. Des améliorations ont été décidées en fin 2008 : l'installation de lavabos, de gouttières, de nouvelles pommes de douche...

2001 : Engagement d’une réflexion d’ensemble

- La réalisation de terrains familiaux a été inscrite dans le schéma départemental d’accueil des gens du voyage
- Le SIVOM comprend 8 communes de l’agglomération de Montpellier dont 4 ont plus de 5000 h. Les communes ont délégué au SIVOM leur compétence « création, gestion et entretien des aires d’accueil pour les gens du voyage et les terrains familiaux pour les sédentaires »
- Une réflexion a été engagée sur le territoire Vène et Mosson autour de l’accueil des gens du voyage sédentaires et non sédentaires par les différents acteurs locaux.
- La démarche engagée par le SIVOM a donné lieu à un fort partenariat avec l’agence départementale de la solidarité Pignan-Mèze.

2003-2006 élaboration du projet

- Le projet intercommunal élaboré en 2003 prévoyait la réalisation de 2 aires d’accueil de 20 places, d’une aire de grand passage et de 6 terrains familiaux.
- Le projet est financé par l’ensemble des communes au prorata de leur nombre d’habitants
- Il est suivi dans le cadre du SIVOM par le conseil syndical et par une commission gens du voyage (niveau politique), par le DGS et par un agent de développement (niveau technique)
- La sélection des familles est réalisée en collaboration étroite avec le service social départemental.
- Le Conseil Général conventionne deux associations pour réaliser l’accompagnement social de préparation et de suivi à l’installation des familles.
- Des négociations engagées avec la CAF pour l’attribution de l’AL ont abouti à une décision de dérogation limitée à 2 ans, les familles devant trouver un logement ou être relogées à ce terme. Cette décision a été acceptée par les autres partenaires et par les familles.
- Les travaux démarrent en janvier 2006 et l’aire est inaugurée en avril 2007

Une conception remise en cause

- La conception a été confiée à un architecte qui a déjà réalisé des aires d’accueil. Les familles ont été consultées, mais ont eu de grandes difficultés à exprimer leurs souhaits.
- Les travaux, démarrés en janvier 2006, donnent lieu à des malfaçons imputées en partie à l’attitude négative des entreprises vis-à-vis de cette population
- Si les familles apprécient les commodités dont elles peuvent disposer, notamment en termes d’accès à l’eau, l’électricité et les sanitaires, elles regrettent la petitesse de la cuisine qui ne permet pas de s’y installer, de même que l’absence d’auvents pour s’abriter du soleil.

Une gestion adaptée

- L’association Tramontane, qui assurait, pendant la durée du projet le suivi des familles et la médiation sociale, a été missionnée par le SIVOM pour assurer la gestion locative grâce à une présence sur le terrain avec un local dédié. Presque toutes les familles payent régulièrement leurs charges.
- Le service social départemental a repris en charge l’ensemble du suivi social des familles
- Les familles sont associées au comité de pilotage
- Une famille a pu être relogée en habitat social sur la commune et pour les autres familles, un accord a été trouvé avec la CF pour une prolongation de la dérogation à condition de la réalisation d’un bilan social pour chacune des familles permettant de préciser les évolutions et les projets.

« Le point fort, c’est l’association permanente des familles au projet »
DGS du SIVOM

« Le maire ne veut plus de caravanes dans les champs, c’est pour ça qu’il a fait ça ».

« Depuis le départ, la cuisine était trop petite, mais ils nous ont dit que c’était la taille de la cuisine d’une caravane »

Des locataires

La contrainte que représente la durée d’attribution de l’AL fait débat :

- Pour le DGS : « Obliger les familles à quitter le terrain me semble excessif : celui-ci n’a pas été conçu seulement comme un tremplin vers le logement ordinaire »
- Pour la responsable de l’agence de la solidarité départementale « Ca nous a mis une pression supplémentaire, mais c’est une dimension salutaire. Les contraintes qui nous ont été posées ont pu être travaillées avec les familles et ont été positivées. L’objectif n’est pas que les familles y restent. La moitié peuvent accéder à un logement classique. »

Personnes ressources et contacts

SIVOM « Entre Vène et Mosson » : Jean-Christophe Robin – Directeur Général des Services – 04 67 47 25 45 – contact@sivom-seve-mosson.fr
David Morel – Agent de développement – 04 67 47 25 45 – contact@sivom-vene-mosson.fr

Terrain familial Vouneuil s/Vienne (86)

1 terrain unifamilial

Maîtrise d'Ouvrage : Communauté d'agglomération
du Pays Chatelleraudais (CAPC)

Un constat : Une famille propriétaire installée sur son terrain situé dans une zone non urbanisable

Un objectif : Régulariser la situation en réalisant, sur un autre site, un terrain familial à destination de cette famille.

Un terrain de 2515 m²

- Propriété de la commune et mis à disposition de la CAPC
- Anciennement désigné comme aire de petit passage
- Situé à 1km du bourg et 200 mètres des premières habitations

Un terrain à l'usage d'une famille comprenant :

- Un double bloc sanitaire (WC+douche) se prolongeant par une terrasse avec auvent abritant évier et branchement électrique
- Une surface centrale "en tout venant stabilisé" pouvant accueillir jusqu'à 9 caravanes
- Une surface engazonnée sur le pourtour avec fils à linge
- Une clôture grillagée doublée en intérieur par des plantations d'arbres à pousse rapide pour protéger du vent
- Un portail d'entrée

Coût de l'habitat

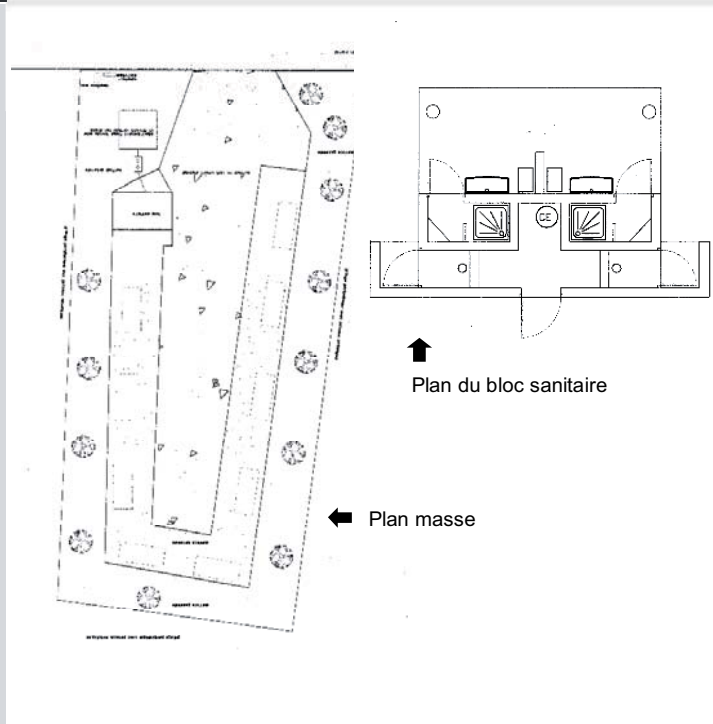
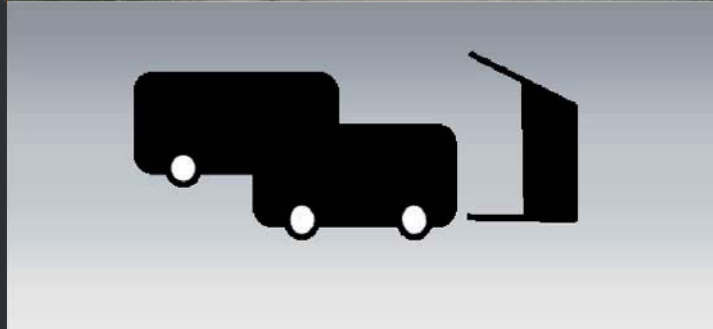
- 100€ par mois (pas d'aide au logement)

Gestion

- Gestion par la CAPC (maintenance "au coup par coup")
- Accompagnement social de la famille (logement, insertion, accompagnement à la scolarité) par l'ADAPGV 86 durant la première année.

L'évolution du projet : La famille occupante en titre n'est pas celle initialement pressentie, celle-ci s'étant désistée au dernier moment n'acceptant pas de devenir locataire. Le terrain est donc resté vacant durant 18 mois, à défaut de candidats. La nouvelle famille qui s'est installée sur le terrain, apprécie sa situation au regard du supplément de confort. Cependant elle souhaiterait pouvoir ajouter un petit chalet sur le terrain, ce qui ne lui est pas permis. À défaut, un poulailler, et un espace de stockage ont été aménagés par la famille sur un terrain proche avec l'accord du propriétaire.

Les perspectives : En cas de départ des occupants en place, il sera probablement difficile de trouver de nouveaux candidats. La commune apparaît excentrée des lieux d'ancrage traditionnels (notamment de l'aire d'accueil de Châtelleraut). En cas de maintien, la question des possibilités d'évolution de l'habitat in situ (construction d'une annexe au bloc sanitaire) se posera sans doute de manière plus pressante.



Coût d'investissement TTC		Plan Financement	
Foncier (Mise à disposition par la commune)		Subventions	
Travaux	74 390 €	Etat	56 437 €
Honoraires	6 863 €	Conseil Général	12 000 €
Frais divers	745 €	CAF	5 000 €
Coût total TTC	81 998 €	Reste à charge CAPC	8 561 €
		Total	81 998 €

2002 : Acquisition d'un terrain en zone agricole par une famille du voyage qui souhaite s'y fixer.

- La famille F. est une des familles les plus anciennement sédentarisées dans le pays châtelleraudais. Elle voyage sur des périodes de courte durée.
- En 2002, elle fait l'acquisition d'un terrain, située en zone agricole, sur la commune de Vouneuil. Le raccordement à l'eau préexistait et la famille a procédé à celui à l'électricité. Mais *"l'assainissement n'était pas réalisable, pas plus que les éléments nécessaires à la sédentarité."* Cette situation non conforme est considérée *"inadmissible"* par les voisins et cristallise des tensions.
- S'inscrivant dans les préconisations du schéma départemental (signé en 2003), la CAPC entend impulser dans l'aire communautaire la création de terrains familiaux pour les familles souhaitant s'établir en y associant un accompagnement et un suivi social jugé *"indispensable"*. La communauté d'agglomération assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

2004 : Travaux préparatoires

- Le terrain retenu par la commune servait jusqu'alors d'aire de passage (point d'eau)
- Modification du POS après enquête
- Maîtrise d'œuvre confiée à une société locale (TECOBA) qui a puisé ses références sur les aires d'accueil de l'agglomération rochelaise.
- Dépôt de Permis de construire et autorisation d'aménager en octobre 2004

2005 : Réalisation des travaux d'aménagement

- Livraison en novembre 2005
- Mais la famille F. qui devait s'y installer se désiste finalement.

2006-2007 : Le terrain reste vacant

- Face à ce désistement, prévisible à en croire l'ADAPGV qui suivait la famille, mais non anticipé, la collectivité a cherché à réattribuer le terrain à l'une des familles s'étant fixées sur l'aire d'accueil de Châtellerault (comme le préconise l'avenant au schéma). Mais aucune n'a souhaité venir s'installer à Vouneuil, commune jugée trop excentrée (à 15 Kms de l'aire d'accueil) : ce déménagement aurait rompu l'insertion des familles dans *"leur quartier"* (fréquentation de l'école et de la maison de quartier).
- Dans le même temps, une autre famille ayant de nombreuses attaches locales s'était, de longue date, installée sur l'aire de passage de Vouneuil où devait être justement créé le terrain familial. Délogée pour les travaux, elle s'était installée sans autorisation sur un terrain privé. Plusieurs fois, elle a renouvelé auprès du maire sa demande de pouvoir s'installer sur le terrain familial nouvellement aménagé et laissé vacant. Mais la commune n'a pas voulu accéder à cette demande émanant d'une famille s'étant installée en force et en conflit avec les riverains.

Décembre 2007 : La mise en service effective du terrain familial

- Cependant, les mois passant, et faute de trouver preneur, la collectivité revient sur sa décision : elle convoque en mairie la famille candidate. Et pose des règles strictes. *"On vous donne votre chance mais..."*

Le schéma départemental de la Vienne 2003/2009 préconise la recherche de solutions d'habitat adapté ou de terrain familial constatant l'occupation quasi permanente de nombreuses places sur les aires d'accueil. L'ADAPGV recensait 62 familles en attente d'une telle solution (avenant approuvé en février 2008)

Sur le pays Châtelleraudais, le schéma préconise la création de 5 aires familiales pouvant être proposées à l'achat ou la location des familles locales demandeuses

2 aires unifamiliales ont été créées dans ce cadre l'une de 5 places à Châtellerault, l'autre de 9 places à Vouneuil

« En s'installant la famille perdait son statut de propriétaire occupant, ce qui correspondait à un renoncement trop important. Et Mme F. craignait que ses enfants ne la suivent pas. »

ADAPGV86

« Notre belle idée de déraciner les familles présentes sur l'aire d'accueil de Châtellerault n'a pas pris. »

« Aujourd'hui ça fonctionne : le site est bien tenu, et il n'y a pas d'impayé. »

Le Maire

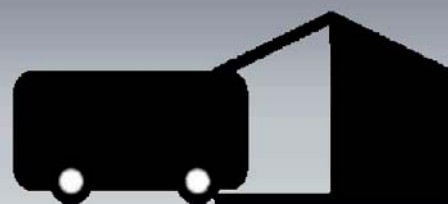
Le Gaillardier Arnage (72)

2 maisons locatives contiguës avec auvents pour les caravanes, réalisées dans le cadre d'un chantier d'insertion.

Maître d'ouvrage et gestionnaire : Sarthe habitat

Un constat : Un groupe familial est sédentarisé depuis une vingtaine d'années sur la commune occupant un terrain sans droit ni titre.

Un objectif : Installer ces ménages dans la commune en améliorant leurs conditions de logement et leur statut d'occupation.



Un terrain d'environ 720 m²

- Situé sur le lieu-dit le Gaillardier à proximité de l'aérodrome Le Mans-Arnage.

2 maisons de 33 m² avec auvent de 20 m² sur des parcelles de 360m²

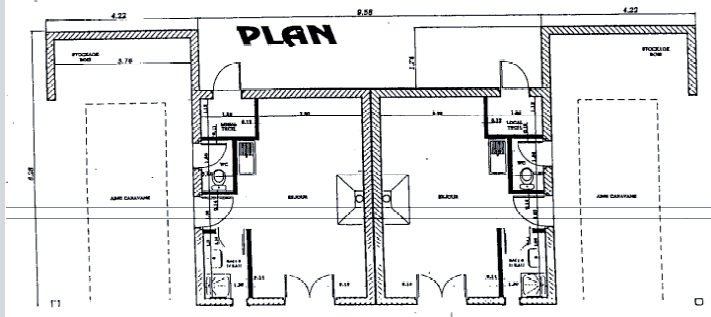
- Pièce cuisine-séjour, une salle d'eau.
- WC extérieurs attenants à la maison avec ouverture sur l'auvent.
- Cuisinière bois pour la cuisson et le chauffage.
- Grand évier pour laver les grandes marmites et le linge.
- Robinet extérieur, petit local abritant le compteur d'eau prévu pour installer une machine à laver.
- Aire bétonnée et auvent pour abriter la caravane qui demeure le lieu où dorment enfants et parents.
- Parcelle clôturée.

Le coût de l'habitat

- 189 € par mois dont 8 € pour les charges et 9€ pour le jardin.
- L'APL couvre 105% du loyer

La gestion

- Locative : Sarthe habitat
- Sociale : Accompagnateur FSL



Coût d'investissement TTC		Plan Financement	
Foncier	4 111 €	Subventions	
Construction bâtiment	52 667 €	Etat PLAI	17 295 €
Aménagements extérieurs	25 231 €	Etat Contrat de Ville	19 376 €
Honoraires	25 643 €	Conseil Général	6 925 €
		Communauté Urbaine du Mans	6 925 €
		Fonds propres Sarthe Habitat	13 036 €
		Prêts	
		COPARIL	17 295 €
		PLAI CDC	20 801 €
		CAF 3 ans 0%	6 000 €
Coût total TTC	107 653 €	Total	107 653 €

L'évolution du projet : Une occupation rendue parfois complexe en raison de l'installation de caravanes de voyageurs à proximité du terrain. Un projet qui a rendu nécessaire la mise en place d'une gestion locative adaptée et un accompagnement étroit des familles.

Les perspectives : Une expérience qui a permis d'impulser une réflexion partenariale sur les conditions de production d'une offre d'habitat adaptée à l'échelle de la Sarthe.

La recherche d'une adaptation précise aux besoins des familles

- Un projet inscrit par la ville d'Arnage dans son contrat de ville 2000-2006.
- 2000 à 2002 : Le bureau d'études ARHOME est missionné par Sarthe Habitat pour conduire la phase de concertation entre Sarthe Habitat, les architectes, les gens du voyage. Cette concertation dégage les attentes à prendre en compte pour réaliser une construction adaptée.

Une réalisation avec l'appui d'un chantier d'insertion

- Décembre 2003 : mise à disposition du terrain par la municipalité.
- 2003-2004 : Montage des dossiers technique et financier, obtention des financements. Le choix a été fait de mettre en place un chantier d'insertion, géré par le centre socioculturel Jacques Brel d'Arnage.
- Mi-2004 : Démarrage du chantier et intervention du chantier d'insertion. 16 jeunes en insertion, un directeur, un encadrant technique, une accompagnatrice sociale sont intervenus aux côtés des entreprises. Ils ont pris en charge une grande partie des travaux (hors enduits, revêtement de la cour, travaux de plomberie et d'électricité).
- Septembre 2005 : mise en location.

Une préparation de l'entrée dans les lieux en deux temps :

- En amont du projet lors de l'élaboration du projet avec les familles, par le bureau d'études ARHOME. Les futurs locataires ont visité un modèle d'habitation en Mayenne.
- Avant la mise en location, dans le cadre d'un comité de pilotage réunissant Sarthe Habitat, le pôle gens du voyage du Conseil Général et le centre social départemental voyageur 72 qui a défini les modalités de la gestion sociale, à savoir, un suivi social réalisé par l'accompagnateur FSL et en cas de nécessité par Sarthe Habitat.

Une occupation des logements sous pression faute d'alternative

- Le terrain accueille temporairement des voyageurs occasionnels, amis des familles logées, ce qui occasionne le stationnement de multiples caravanes aux environs du pavillon.
- Une pression sur cet habitat du fait qu'il n'y ait pas d'autres logements de ce type proposés à d'autres familles sur le territoire.

« On est arrivé ici parce qu'on avait des copains et puis on a voulu rester ».

Habitante.

« Un pari novateur, un chantier inhabituel ».

Mairie d'Arnage

« Le projet logement enclenche toute une dynamique pour l'insertion économique ou la scolarisation. »

Centre social d'Arnage.

Un projet exemplaire du point de vue de la mobilisation des partenaires et du montage technico-financier, mais des enseignements à tirer au regard de l'évolution du projet:

- L'absence de prise en compte des besoins habitat des membres de la famille, qui conservent un rapport au voyage et qui faute d'alternative s'installent à proximité du pavillon.
- Un apprentissage du rapport locatif long et parfois semé d'embûches qui rend nécessaire une gestion locative adaptée et un accompagnement social dans la durée.

Personnes ressources et contacts

Ville d'Arnage : Monsieur Meneux - 02 43 21 10 06 - bonaventure.meneux@arnage.fr

Sarthe Habitat : Marie-France Halloin - marie-france.halloin@sarthe-habitat.fr
Claire Lemerrier - 02 43 43 72 35

Site de Talamon Dax (40)

25 logements PLAI couplés à une aire d'accueil de 16 places

Maître d'ouvrage - Gestionnaire : OPH du département des Landes

Un constat : Une vingtaine de familles installées depuis les années 70 sur un terrain de la commune de Dax dans des conditions insalubres .

Un objectif : Apporter une réponse d'habitat adapté aux familles sédentarisées en leur permettant l'accès à des conditions décentes de vie

Un terrain de 9346 m², ancienne propriété de la commune de Dax, cédé au franc symbolique

- Situé à l'écart des habitations et éloigné des services (environ 4km du centre, peu desservi par les transports)
- Qui jouxte une aire d'accueil (8 emplacements de 150 m² avec blocs sanitaires de 15 m²)

25 logements de type 1

- Logements de 37 m² avec pièce de vie (coin cuisine et coin séjour), salle de bain avec douche, sanitaires accessibles par l'extérieur
- Cellier de 5 m²
- Emplacement pour une caravane faisant office de chambre
- Chauffage au gaz

Espace commun

- Bâtiment d'accueil de 114 m² (bureau des gestionnaires, permanence des CESF, salle de réunion, locaux techniques)

Coût de l'habitat limité grâce à l'APL

- Le loyer mensuel s'élève à 272,30 € auquel s'ajoutent les charges d'eau et d'électricité. Les ménages peuvent bénéficier de l'APL.

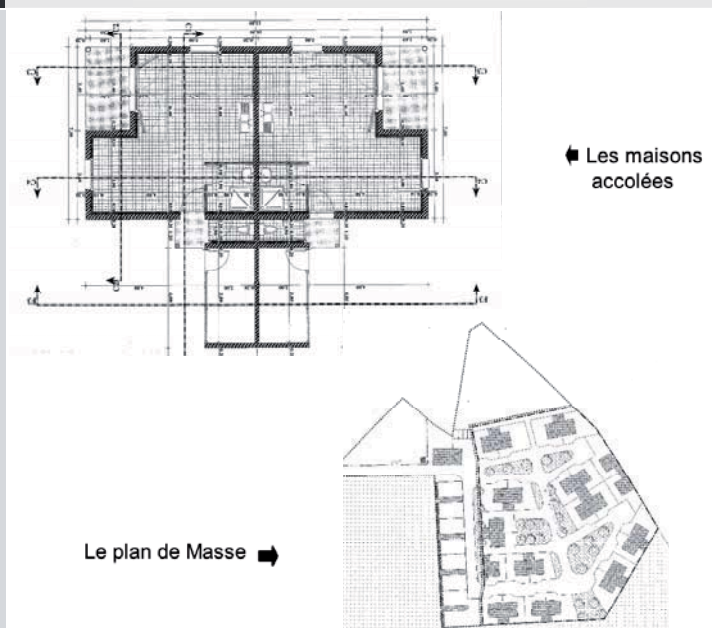
Une gestion directe

- Gestion assurée par l'OPDHLM (permanence tous les mois).
- Accompagnement social des familles par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

L'évolution du projet : Les familles se sont approprié les logements (aménagement intérieur et extérieur). Le coin-salon sert le plus souvent de chambre. Cependant beaucoup de familles sont parties dans le parc privé, la plupart en raison de la taille trop restreinte du logement et de l'impossibilité d'avoir plusieurs caravanes. L'arrivée de nouveaux locataires a été génératrice de tensions.

Les perspectives :

- Assurer la réalisation des derniers aménagements extérieurs
- Réaliser quelques travaux liés aux problèmes d'aérations et fermer les celliers
- Encourager les familles à l'origine du projet à rester sur le site malgré les tensions liées aux nouveaux locataires et aux personnes séjournant sur l'aire.



Coût d'investissement TTC		Plan Financement	
Acquisition foncière	1 €	Subventions	
VRD	340 933 €	Etat	258 495 €
Frais divers	6 059 €	Conseil Général	201 994 €
Coût travaux	775 950 €	Communauté d'agglomération	40 225 €
Honoraires	157 071 €	GDF	9 528 €
Frais financiers	13 012 €	Prêts	
Révision	21 249 €	PLAI	711 074 €
		CIL Landes	91 469 €
		Fonds propres OPH	
			1 490 €
Coût total TTC	1 314 275 €	Total	1 314 275 €

L’occupation d’un terrain dans des conditions sanitaires préoccupantes

- Présence de familles sur le terrain depuis les années 70
- Des conditions de vie précaires et dangereuses : pas de sanitaires, installations électriques posant des problèmes de sécurité...
- Dégradation du site

De 1995 à 2001 : une longue phase de prise de décision

- Dès 1995, la Communauté d’Agglomération s’inquiète de la situation
- Des différents politiques avec la Ville de Dax compliquent la décision de mise en œuvre d’un projet
- 1998 : Un arrêté de la Préfecture qualifie la situation de projet d’intérêt général et attribue la compétence à la Communauté d’Agglomération
- 2000 : Repérage de 25 familles sédentarisées par un pointage mensuel des présences durant toute l’année

2001 à 2003 : le lancement de projet

- 2001 :
 - Première présentation du projet aux familles installées sur le terrain. Après un temps de réflexion, les familles officialisent leur demande auprès de l’OPDHLM.
 - Année consacrée à la recherche des conditions de réalisations du projet (financements, maîtrise d’ouvrage...)
 - Présentation par l’architecte d’une première maquette aux familles. Prise en compte de leurs demandes concernant l’entrée des WC par l’extérieur et la possibilité d’installer un poêle.
- 2002 :
 - Manifestation des familles mécontentes de la lenteur de mise en oeuvre du projet (pneus brûlés...)
 - Tensions avec les propriétaires de la jardinerie voisine (suspicion de vols). La Communauté d’Agglomération s’engage à construire un mur de séparation
- Inscription du projet au schéma départemental d’accueil des gens du voyage

2003-2004 : la réalisation des travaux

- Début des travaux au premier trimestre 2003
- Les familles sont regroupées sur une partie du terrain pendant toute la durée des travaux ce qui leur permet de suivre l’avancée
- La répartition des logements entre les familles est directement gérée par les futurs locataires afin de mieux tenir compte des affinités de chacun
- Avril 2004 : livraison des logements, signature d’un bail avec les nouveaux locataires.

2005-2008

- Les 3 premières années les logements ont été occupés de manière relativement stable.
- Fin 2008 on comptabilise presque 15 départs dont la plupart sont liés à la taille du logement (logement trop petit, emplacement prévu que pour une caravane).
- Les premiers départs (des familles qui avaient été très motrices dans la mise en œuvre du projet) ont provoqué un déséquilibre dans les relations de voisinage et l’arrivée de ménages issus de d’autres groupes familiaux a été source de tensions

Les principes qui ont guidé le projet :

- Réaliser le projet sur le même terrain pour conserver les liens déjà créer par les familles installées depuis longtemps (notamment vis-à-vis de l’école)
- Calibrer les besoins en repérant les familles sédentaires (pointage des présences pendant un an)
- Associer les familles au projet

« S’ils adhèrent, c’est à moitié gagné ».

« Ce n’est pas facile d’expliquer la lenteur de mise en œuvre : ils ne comprennent pas les rouages administratifs comme nous on les vit. »

La CESF

« Pour définir le cahier des charges, on s’est appuyé sur l’expérience de l’architecte, on l’a suivi »

Le représentant de l’OPDHLM

« On ne pensait pas que l’on aurait eu ça » dit une locataire encore étonnée que le projet se soit réalisé. Mais elle regrette toutefois de ne pas avoir une chambre.

Personnes ressources et contacts

Communauté d’agglomération du Grand Dax : Valérie Cantin - service gens du voyage - 05 58 56 39 40 - vcantin@grand-dax.fr
OPH du département des Landes : Jean Pierre Ducasse - 05 58 05 31 31- jeanpierre.ducasse@opdhlm40.fr

Terrain familial Jans (44)

1 terrain unifamilial

Maîtrise d'Ouvrage déléguée et gestion : Association
« Une Famille Un Toit »

Un constat : La famille (la mère de famille et 3 de ses enfants) était installée depuis 8 ans sur le terrain mais ne disposait que d'éléments de confort minimum.

Un objectif : Permettre une installation pérenne de la famille élargie avec un espace commun, des sanitaires et un assainissement individuel.

Un terrain de 1 345 m²

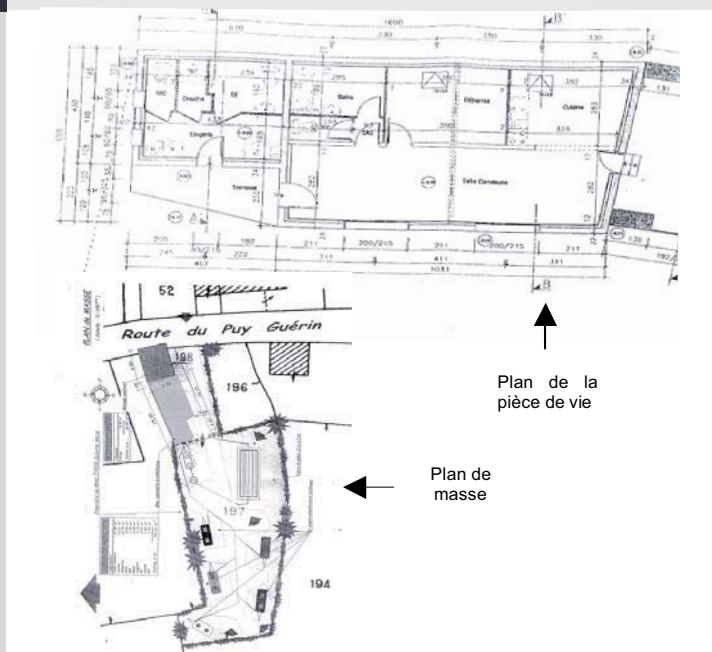
- Propriété de la mère de famille
- Cédée en bail emphytéotique à la commune pour une durée de 21 ans
- Situé dans un hameau proche du bourg, en zone constructible

Un terrain à l'usage de 5 ménages :

- Une pièce de vie de séjour, cuisine, salle de bain, WC + pièce pouvant servir de débarras ou de chambre
- Poêle à bois + convecteurs électriques
- Un bloc sanitaire uniquement accessible de l'extérieur avec 2 WC, 2 douches, un bac vaisselle et un emplacement pour machine à laver
- Une annexe : bâtiment ancien servant d'espace de stockage
- 5 dalles en béton pour 4 caravanes et un Mobil home avec branchements individualisés eau, électricité et assainissement
- Une clôture grillagée doublée avec des haies

Coût de l'habitat

- Le loyer a été fixé à 250 € pour une personne seule, 280 € à 300 € pour une personne seule avec enfants et 350 € pour le couple avec 4 enfants (en mobil home)
- L'Allocation logement a été accordée par la CAF et couvre partiellement ou totalement les loyers.



Plan de la
pièce de vie

Plan de
masse

Coût d'investissement HT	
Assainissement	1 117 €
Etude de sol	328 €
Conception	4 784 €
Taxes	528 €
Frais de bail	410 €
Travaux	160 000 €
Coût total HT	167 167 €

Plan Financement	
Subvention Etat	53 357 €
Prêts bancaires	113 810 €
Total	167 167 €

L'évolution du projet : L'originalité du projet est de permettre à une famille élargie d'aménager son terrain et d'y construire une petite maison avec apport de fonds publics, grâce à une maîtrise d'ouvrage entièrement déléguée à une association. L'accord du bénéfice de l'Allocation Logement permet d'équilibrer l'opération dans un temps limité.

Les perspectives : La famille qui est installée dans le mobil home a l'intention de réaliser une construction en dur sur la dalle existante pour retrouver un confort qu'elle avait perdu en se rapprochant du clan familial (elle habitait en maison à une vingtaine de Km). Au bout des 20 ans du bail emphytéotique (les emprunts devant être remboursés), la mère de famille va récupérer son bien et l'association se retirera de la gestion.

2000 : Acquisition d’un terrain en zone constructible par une famille du voyage

- Madame T, veuve, qui ne voyage plus depuis quelques années achète un terrain dans un hameau de la commune de Jans afin de s’y installer avec ses 3 enfants.
- Le terrain est en zone constructible, est raccordé au réseau électrique mais ne dispose ni d’eau, ni d’assainissement. Le clan familial souhaite améliorer ses conditions de vie et disposer de sanitaires. La mairie souhaite que cet espace soit aménagé et ainsi régler les soucis de voisinage liés à l’absence d’équipements.
- Aux quatre ménages qui occupent le terrain, se joint un couple avec 4 enfants qui désirent vivre au sein du clan familial. Les ménages ont de faibles ressources : pensions de reversions, RMI, API, salarié en CDD.

2003-2007 : Montage du projet

- La réalisation des travaux nécessaires (réalisation d’un bâti, assainissement individuel, raccordement aux réseaux...) ne pouvait pas être financièrement supporté par les ménages
- L’association « Une Famille Un toit », qui a déjà réalisé des opérations d’aménagement de terrains propriétés de familles du voyage, imagine un montage permettant à la famille d’aménager le terrain alors qu’elle ne dispose pas des moyens d’avoir elle-même recours au crédit.
- Elle contacte le maire qui donne son accord pour s’engager dans une opération de réalisation d’un terrain familial avec financement d’Etat. La propriétaire cède son terrain en bail emphytéotique à la commune pour une durée de 21 ans. La commune sollicite les subventions d’Etat au titre de terrain familial (dossier instruit par la Préfecture) et délègue la maîtrise d’ouvrage à l’association.
- Les membres de la famille ont d’abord réalisé un plan à main levée précisant leurs attentes. Puis, le concepteur a travaillé à partir de ce plan et a présenté le projet aux familles. Celui-ci a évolué ensuite avec les observations des familles et la prise en compte des contraintes techniques.
- L’association demande aux services fiscaux à bénéficier du taux minoré de TVA de 5,5% mais cette demande est refusée.

2008 : Mise en œuvre du projet

- Les travaux sont réalisés durant le premier semestre 2008. L’entreprise maître d’œuvre embauche en intérim les 2 fils qui habitent sur les lieux.
- Le plan de financement est complété par un emprunt bancaire qui a nécessité, in fine, une caution de la collectivité locale à hauteur de 50%
- La CAF accorde le bénéfice de l’Allocation Logement au mobil home et aux 4 caravanes louées par l’association aux familles, sous réserve que les roues soient enlevées.
- Le terrain est géré par l’association qui perçoit les loyers et passe régulièrement sur le terrain pour s’assurer de l’absence de problèmes.

Le choix du financement en terrain familial a été justifié par les impératifs financiers : l’hypothèse d’un financement en PLAi a été abandonnée car pour le même bâti, la subvention d’Etat était nettement inférieure.

Les ménages ne souhaitaient pas particulièrement garder leurs caravanes, mais avaient avant tout la volonté de rester ensemble.

« On ne pouvait pas avoir 5 maisons... »

La mère de famille

« On a toujours été regroupé ; autant monter un projet en famille... »

Une belle-fille

Le résultat est apprécié par le nouveau maire qui regrette cependant qu’on lui ait forcé la main, notamment pour l’octroi de la caution, non prévu à l’origine.

5 enfants sont scolarisés à l’école de la commune ; une fille est au collège et l’autre au lycée dans les villes voisines.

Les familles ont installé un espace de jeux pour les enfants avec une balançoire.

Terrain familial Mamirolle (25)

1 terrain unifamilial

Maîtrise d'ouvrage et gestionnaire : commune de Mamirolle

Un constat : Un ménage, composé d'un couple et de trois enfants, installé depuis 2000 sur le parking de la salle des fêtes communale, qui a sollicité la mairie en avril 2001 pour trouver une solution durable d'installation.

Un objectif : Permettre à la famille de s'installer sur un terrain adapté où ils se sentiraient davantage chez eux

Un terrain communal de 400 m² :

- Dans la partie agglomérée de la commune
- À proximité du centre de la commune, des écoles, services et commerces

Un terrain à l'usage d'une famille :

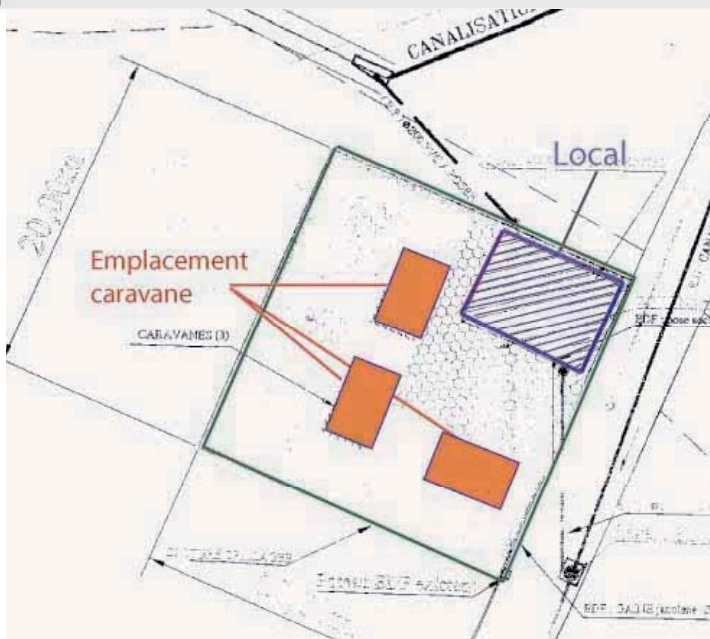
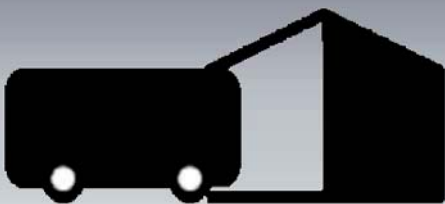
- Un bâtiment de 40m² avec une pièce de vie de 20m² qui a vocation de cellier/blanchisserie (mais aménagée en salon par les locataires), une petite cuisine, une douche, un WC.
- 3 emplacements pour caravanes
- Des aménagements extérieurs réalisés par la famille : terre rajoutée, terrain nivelé, engazonnement, fleurs, banc, balançoires, abri de jardin...
- Terrain délimité par une clôture bordée d'une haie

Coût de l'habitat

- Un loyer annuel de 650€ /an, payable par trimestre échelonné
- Une caution de 108.33 € (soit 2 mois de loyer)

La gestion directe

- Gestion assurée par la mairie



Coût d'investissement HT		Plan Financement	
Travaux	40 210 €	Subventions	
Frais de maîtrise d'œuvre	3 954 €	Etat	31 959 €
Entreprise de TP	1 861 €	CAGB	6 848 €
EDF GDF	488 €	CAF	1 000 €
Gaz et eaux	625 €	Reste à charge de la commune	
Cabinet de géomètre	555 €		7 887 €
Coût total HT	47 693 €	Total	47 693 €

L'évolution du projet : La famille a formulé une demande pour l'installation d'un mobil-home. Pour permettre aux locataires d'évoluer dans leur mode de vie, la DDE a proposé l'installation d'une Habitation Légère de Loisirs (HLL), d'une surface maximale de 20m². Au final, la famille n'a pas donné de suite.

Les perspectives : Le ménage se sent « chez lui » sur ce terrain familial et est parfaitement intégré à la vie communale. Toutefois, à la fin de la scolarisation de leur dernier enfant, le ménage réfléchira peut-être « à partir ailleurs ».

Un ménage qui souhaite s’installer durablement sur la commune

- Le ménage réside depuis de nombreuses années sur la commune de Mamirolle et entretenait de bonnes relations avec la précédente municipalité
- 2000 : Installation du ménage sur le parking de la salle des fêtes communale
- Avril 2001 : la famille sollicite la mairie pour trouver une solution durable à leur stationnement
- Un terrain viabilisé et de propriété communale, repéré par la famille au lieu-dit «Les Prés Vouillot », qui conviendrait pour leur installation
- Accord de la mairie pour louer ce terrain au ménage
- 27/09/01 : Signature d'un bail précaire mais précisant l’engagement du bailleur à rechercher d’autres possibilités de stationnement en cas de non-reconduction du bail.

L’aménagement d’une aire d’accueil des gens du voyage qui oblige la famille et la mairie à réfléchir à une nouvelle solution d’habitat

- Réalisation d’une aire d’accueil suite à l’approbation du Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage du Doubs (SDAGV 25)
- Choix du terrain pour aménager l’aire d’accueil qui se porte sur celui loué à la famille (terrain viabilisé et d’une superficie compatible avec l’aménagement d’une aire d’accueil)
- Recherche d’une nouvelle solution pour la famille

Un projet monté en étroite collaboration avec la DDE 25

- DDE 25 assure un rôle d’assistance à maîtrise d’ouvrage
- Une réflexion commune entre DDE, la Mairie et la famille s’engagent pour définir pour la solution la mieux adaptée aux besoins du ménage : décision d’aménager un terrain familial, permettant au ménage de conserver ses caravanes, sur une parcelle, propriété de la commune
- Plusieurs visites du terrain avec le ménage pour s’assurer que la localisation lui convenait bien
- Février 2005 : maîtrise d’oeuvre confiée à un architecte
- Juillet 2005 : début des travaux

Un important travail de concertation avec le ménage concerné

- Le ménage a été consulté par la mairie tout au long du montage du projet
- « On s’est réunis plus d’une vingtaine de fois, ce n’est pas en une fois que ça peut être réglé »

Un terrain familial inscrit au Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage du Doubs

La signature du bail précaire pour l’installation au lieu-dit « Les Prés Vouillot » a constitué une étape-test qui a permis à la mairie de *“voir si on payait bien notre loyer et comment on s’intégrait”* observe la famille.

Un projet qui a « *bien marché* » selon le ménage, du fait d’une bonne entente avec les riverains (les enfants ont été ou sont encore scolarisés à Mamirolle)

Les points forts de l’opération :

- Une mairie qui a mis l’accent sur la dimension sociale du projet
- Une adhésion de toutes les personnes impliquées dans le montage du projet (mairie, services de l’Etat, famille)
- L’assistance et le suivi par la DDE dans toutes les phases du projet
- La confiance établie entre la mairie et la famille.

« Un projet sur mesure pour la famille »

DDE 25

Une famille très satisfaite qui s’est sentie réellement associée au montage du projet

Personnes ressources et contacts

Mairie de Mamirolle : Monsieur Huot - Maire - 03 81 55 71 50 - mairie-mamirolle@wanadoo.fr

DDE 25 - SHADD/VRU : Madame Gréa - 03 81 65 62 70 - genevieve.grea@equipement-agriculture.fr

Madame Davoux - 03 81 65 62 70 - annie.davoux@equipement-agriculture.fr

Le pont du Gué Meaux (77)

7 terrains familiaux avec blocs sanitaires individuels

Maître d'ouvrage : Ville de Meaux

Gestionnaire : Ville de Meaux et AGDV 77

Un constat : Un groupe familial de 32 personnes, installé depuis plusieurs années sur un terrain communal situé sur le tracé de la route de desserte d'un nouveau quartier au sud de la ville, et d'une aire naturelle en création.

Un objectif : Trouver à ces familles une solution adaptée, compatible avec leur mode de vie en caravane, mais qui puisse évoluer parallèlement au mode de vie des ménages

Un terrain d'environ 4200 m²

- À l'extrémité de la ville, peu intégré dans le tissu urbain, mais à proximité de la ville avec un accès facile aux écoles et aux commerces.(voir carte ci-contre)
- Déjà raccordé à l'eau et à l'électricité mais sans assainissement

7 lots de 400 m² constructibles répartis de part et d'autre d'une allée centrale

- Une opération proche de l'aménagement d'un lotissement (réseaux propres, allée centrale pouvant devenir une route)
- Un local sanitaire chauffé, un auvent attenant pour la cuisine et le lave linge, des compteurs eau et électricité individuels

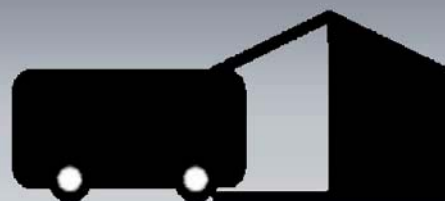
Une parcelle réservée aux activités de ferrailage

Le coût de l'habitat

- Un loyer de 110€ par mois, en référence au tiers du loyer d'un studio, pas d'aide au logement

La gestion

- Locative : Service juridique de la Ville de Meaux
- Sociale : CESF de la Ville, en lien avec la chargée de mission de l'Association AGDV 77



Plan Financement

Subvention Etat Terrain familial	224 091 €
Conseil Général	48 006 €
CAF	38 038 €
Ville de Meaux	129 754 €
Total	439 889 €

L'évolution du projet : L'évolutivité de l'habitat est un point clé du projet avec la possibilité pour les familles

- de construire un habitat en dur en accord avec la mairie et dans le respect de l'harmonie du site,
- de prolonger le bloc sanitaire par une pièce supplémentaire, d'installer un chalet, un mobil home.

Les perspectives : Une expérience qui a montré que « *ce n'était pas si compliqué que ça* ». Une réflexion lancée à l'échelle de l'agglomération sur la base de cette expérience :

- Environ 150 ménages sédentarisés sur l'agglomération,
- Réflexion sur l'opportunité de la mise en place d'une MOUS pour analyser les capacités d'accueil en terrains familiaux et étudier les besoins d'habitat adapté

La réalisation du Grand Projet de Ville

- Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, réalisation d'un nouveau quartier au Sud de la Ville, relié au centre ville par une nouvelle route et création d'une zone naturelle
- Des familles du voyage sédentarisées depuis plusieurs années sur la commune, installées sur un terrain appartenant à la ville situé sur le tracé de la future route

Le choix de la réponse adaptée

- Un travail avec le service habitat de la DDE pour envisager les réponses possibles
- Choix du terrain familial, jugé plus compatible avec le mode de vie en caravane des familles et permettant une évolution progressive du mode de vie
- Une taille de lot permettant d'accueillir 2-3 caravanes, les véhicules et de disposer d'un espace de vie au centre, en référence aux normes en matière de terrains familiaux
- L'utilisation de matériaux simples et solides

Un projet rapidement conduit à terme, livré en 2005.

- Des enjeux forts pour la Ville (Meaux plage, parc du pâtis) et la pression de la réalisation des opérations du GPV
- Des compétences disponibles en interne pour la réalisation de l'opération
- Peu de contraintes en raison de la situation du terrain : à proximité du précédent, situé en impasse à proximité des ZUS La Pierre Collinet et de Beauval, limitrophe d'une friche, dont la destination n'a pas encore été arrêtée
- Des questions de la part des habitants, mais peu de communication pendant la réalisation du terrain familial pour éviter les éventuelles oppositions

Une gestion qui réfère au droit commun

- Convention locative signée avec chaque chef de famille : des conditions proches d'un logement de droit commun (préavis d'un mois, revalorisation du loyer chaque année en fonction de l'indice INSEE mesurant le coût de la construction)
- Loyer : 110€ par mois, caution d'un mois de loyer
- En cas d'impayé, même procédure que pour les locataires du parc social
- Pas d'ouverture des droits à l'APL
- Une gestion locative « de droit commun » assurée par le service juridique de la Ville de Meaux, un accompagnement par la CESF de la Ville, appuyé en tant que de besoin sur la chargée de mission de l'AGDV

Une réponse adaptée pour « accompagner le processus de sédentarisation »

- Espaces verts investis avant la livraison. Aujourd'hui, chaque famille entretient un jardinet fleuri à l'entrée de son terrain.
- Des demandes des familles à la Ville pour l'installation de grillages entre chaque emplacement
- Installations de mobil home ou de chalets sur une majorité des parcelles. Certains ont gardé leur caravane, d'autres l'ont abandonné.
- Auto-construction d'un chalet adossé au bloc sanitaire sur un emplacement. Celui-ci est l'espace cuisine et repas de la famille.

« Les familles se sont trouvées au bon endroit au bon moment. »

Ville de Meaux

« Etre le plus possible dans le droit commun, ne pas faire de spécifique. Faire quelque chose de simple et de rapidement réalisable »

Ville de Meaux

« Une expérience de l'urbanisme mise au service d'un projet adapté »

AGDV 77

« La boîte à outil était disponible », « Un tout petit projet au regard de la production urbaine intensive que mène la ville »

Service urbanisme, bureau d'études de la ville.

« Il fallait faire vite, alors on est allé sur place pour les aider à remplir le bail et le contrat EDF. »

Ville de Meaux

« Le cas difficile : 2500€ de dettes d'un ménage qui « par principe ne souhaite pas payer »

Ville de Meaux

« Une utilisation intelligente du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, qui incitait à la réalisation de terrains familiaux ».

« Des jeunes mamans (16-18 ans), qui ne trouvent pas de place « à elles » pour s'installer sur le terrain, et stationnent aux abords, faute de mieux... »

AGDV77

Personnes ressources et contacts

Ville de Meaux - Service juridique : Thibault Gontier - thibault.gontier@meaux.fr

Ville de Meaux - Service urbanisme : Philippe Leterme - 01 60 09 97 00 - philippe.leterme@meaux.fr

Allée des Pâquerettes Mions (69)

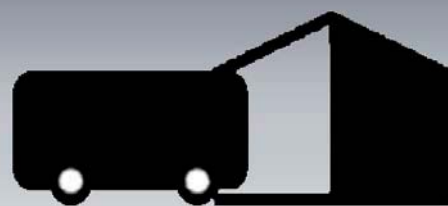
12 chalets avec emplacements-caravanes réalisés en PLAI

Maître d'ouvrage et gestionnaire : OPAC du Rhône



Un constat : Des ménages présents sur la commune depuis les années 50 et qui vivaient en sur occupation sur un site dangereux où deux incendies s'étaient déjà produits

Un objectif : Améliorer les conditions de vie des ménages en leur proposant un habitat adapté, leur permettant de conserver leurs caravanes



Un terrain de 3890 m²

- Localisé entre une zone industrielle et un secteur résidentiel
- Pas de possibilité d'extension du site
- Localisation validée par les familles car située à moins de 100m du terrain où elles ont vécu pendant plus de 25 ans

12 lots de taille égale, comprenant chacun

- 1 chalet en bois de 35m², composé d'une pièce de vie (séjour + coin cuisine) et d'une salle de bain + WC accessibles directement par l'extérieur (chalets accolés par 2)
- 2 emplacements - caravanes (faisant office de chambres)
- Mode de chauffage : poêle à bois
- Lignes téléphoniques, antennes de télévision rajoutées après réception des travaux, sur demandes des familles
- Terrain de pétanque non utilisé

Coût de l'habitat

- Le loyer mensuel s'élève à 187,40 €
- Les familles bénéficient de l'APL soit un loyer résiduel d'environ 30 € / mois + les charges

La gestion

- Gestion administrative et technique assurée par l'OPAC du Rhône (Mairie assure fonction relais entre familles et bailleur)
- Gestion sociale confiée à l'Association ARTAG : visite plusieurs fois par semaine sur le site pour aider les familles (ex. régler des problèmes administratifs)



Le terrain a été mis à disposition de l'OPAC gratuitement par la commune sous la forme d'un bail à construction d'une durée de 55 ans

Plan Financement TTC

Subventions

Etat	98 174 €
Conseil Général	137 204 €
Prêt PLAI	127 269 €
Fonds propres OPAC	124 747 €
Total TTC	487 394 €

L'évolution du projet : Des ménages qui ne voyagent plus à l'exception d'un ou deux : « avant on pouvait s'arrêter où on voulait, mais aujourd'hui ce sont des places désignées, et il n'y en a pas assez », « le gasoil est trop cher ». Certains ménages ont délaissé leurs caravanes et vivent uniquement dans le chalet ; l'un d'eux a installé un mobil home à la place de la caravane. Lors de l'élaboration du projet, les ménages consultés ont refusé qu'il y ait une chambre dans le chalet... Beaucoup le regrette aujourd'hui.

Les perspectives : Le projet est non-modulable car il n'y a pas de possibilité d'extension du chalet par exemple. Certains ménages commencent déjà à se sentir à l'étroit mais en aucun cas, ils ne veulent partir ou faire une autre demande de logement auprès de l'OPAC du Rhône.

Des ménages présents depuis les années 50 sur la commune

- Avant 1957 : des ménages installés « *dans les cabanes de Gerland* » à Villeurbanne
- 1957 : Souhait de la mairie de Villeurbanne de trouver une solution de relogement pour ces ménages qui vivent dans « *un taudis* ». Décision de les reloger à Mions sur le site « Le Camping », dans le quartier Joliot-curie
- Développement d'un hameau de chalets, géré par une SA HLM, jouxtant le camping, pour des voyageurs sédentarisés.
- Installation de plus en plus de familles et détérioration des conditions de vie sur « Le camping » : sur occupation, problèmes de sécurité...

Un projet d'habitat adapté

- 1995 : Décision de la mairie de Mions d'engager une réflexion sur un projet d'habitat adapté pour reloger les familles du "camping".
- Deux groupes familiaux souhaitent s'engager dans un projet (12 ménages d'un même groupe familial et 5 ménages d'un autre groupe) mais très vite, les deux groupes affirment leur volonté de ne pas être regroupés
- Désistement du plus petit groupe qui bénéficiera par la suite d'un autre projet de relogement sur la commune (site des Bûches)

Une contestation des riverains

- Un premier terrain proposé par la mairie, refusé par les ménages car il se situait sous des lignes à haute tension. Un deuxième terrain (rue des Pâquerettes) accepté et validé par les futurs résidents
- L'emprise foncière initialement réservée pour l'opération a été reconsidérée à la baisse pour satisfaire les riverains qui « *n'ont pas voulu que le lotissement touche leur parcelle* »
- Aménagement de 12 lots sur un terrain de taille réduite et réorganisation de la disposition des chalets (initialement, il ne devait pas y en avoir le long de la voie ferrée)

Remise des clés aux locataires en avril 2003

Un projet monté en concertation avec les familles

- Des rencontres régulières entre la mairie de Mions, l'OPAC du Rhône, l'association ARTAG et les ménages afin de définir les besoins de ces derniers
- Les familles invitées à visiter d'autres projets d'habitat adapté
- Validation par les ménages de différents éléments techniques : chauffage bois, enrobé à l'emplacement des caravanes, salle de bain avec une douche, refus d'avoir une chambre dans le chalet

Un règlement intérieur rédigé avec les futurs résidents

- Choix de l'OPAC du Rhône, de faire participer les résidants à la rédaction du règlement intérieur du site des Pâquerettes : l'objectif étant « *d'avoir une bonne entente entre les familles* ».
- Point fort du règlement : Consultation obligatoire des résidants pour le choix d'un nouveau locataire en cas de vacance d'un chalet. Ils peuvent éventuellement proposer un nouveau locataire.

Prise en compte d'un refus de cohabiter entre 2 clans familiaux «*qui a permis d'éviter le pire* »

Association ARTAG

Les points forts de l'opération :

- La concertation avec les familles
- La dimension du projet
- La cohésion du groupe (un seul clan familial)
- La bonne appropriation du projet par les ménages
- Le mode de chauffage
- Le type d'habitat qui permet de bénéficier des APL

Une gestion clanique du site :

- Une matriarche qui est l'interlocutrice principale de la mairie, et de l'OPAC...
- Clé du portail d'entrée lui est confiée : elle gère les entrées et sorties et ferme le portail le soir pour la sécurité des résidents

Un projet qui est une réussite pour la mairie de Mions « *C'est un lotissement au même titre que les autres de la commune* »

Des habitants très satisfaits du projet malgré quelques dysfonctionnements techniques. Des conditions de vie qui se sont nettement améliorées.

Personnes ressources et contacts

Mairie de Mions : Madame Magne - Chef de projet politique de la Ville - 04 72 23 62 62 - françoise.magne@ville-moins.fr

Association ARTAG : Monsieur Pousset - Directeur - 04 72 04 16 80 - x.pousset@artag-asso.com

Site des Aigrettes Orthez (64)

8 logements PLAI

Maître d'ouvrage : Société Orthezienne d'Économie Mixte pour l'Habitat (SOEMH)

Gestionnaire : CCAS d'Orthez

Un constat : Groupe familial sédentarisé sur une aire de petit passage aménagée en 1996 et dont les conditions de vie se détériorent

Un objectif : Améliorer les conditions de vie des familles en leur proposant une solution d'habitat pérenne

Un terrain de 5040 m², propriété de la commune, cédé gratuitement à la SOEMH sous forme de bail emphytéotique

- Terrain bordé par la ligne de chemin de fer
- Situé « aux franges » de la ville mais à proximité des services
- Peu de riverains à proximité

8 logements sur des parcelles de 140 m²

- Lotissement avec une place centrale
- Logements de type T1 de 37 m² avec pièce de vie avec coin cuisine, salle de bain avec douche et WC, cellier séparé et fermé
- Possibilité d'installation d'un poêle
- 2 emplacements pour caravanes faisant office de chambre
- Aménagements collectifs (parking à l'entrée du lotissement, espace de ferrailage toléré)

Un coût de l'habitat limité grâce aux droits APL

- Le loyer mensuel est de 186 € auquel s'ajoutent les charges. Les familles bénéficient en moyenne de 231 € d'APL. Le surplus d'APL permet ainsi de couvrir une partie des charges (électricité, eau...)

Une gestion déléguée

- La SOEMH, par la signature d'une convention, a confié la gestion locative au CCAS. Le CCAS assure également un suivi social lié au logement par le biais d'une travailleuse sociale qui est présente sur le site deux fois par semaine.

L'évolution du projet : Les familles se sont approprié les logements (aménagement intérieur et extérieur). La plupart des locataires dorment désormais dans la pièce de vie. Certains se sont d'ailleurs séparés de la caravane notamment à cause des notes de chauffage que cela entraîne, du coût d'achat et d'entretien. Le cellier fait office de cuisine pour les familles les plus nombreuses.

Les perspectives :

- Réaliser quelques travaux et aménagements (ligne téléphonique, dos d'âne à l'entrée du lotissement)
- Réfléchir à la possibilité de construire une chambre supplémentaire (forte demande des locataires en ce sens) ainsi qu'un ou deux logements pour d'autres membres de la famille stationnant sur la commune de manière non autorisée



↑
Plan de masse

Coût d'investissement TTC		Plan Financement	
Acquisition foncière	p.m	Subventions	
VRD	79 658 €	Etat	81 967 €
Frais divers	22 314 €	Commune	59 241 €
Coût travaux	322 637 €	Conseil Général	24 400 €
Honoraires	43 984 €	Prêts	
Révision	8 791 €	PLAI	188 032 €
		CIL du Béarn	150 000 €
Coût total TTC	503 640 €	Total	503 640 €

Des familles sédentarisées sur une ancienne aire de petit passage dans des conditions qui se détériorent

- Nombreuses familles installées sur Orthez et ses environs depuis une vingtaine d'années
- 1996 : Aménagement d'une aire de petit passage par la Ville d'Orthez
- Sédentarisation de familles sur cette aire et dégradation des conditions de vie

2002 : Naissance du projet en lien avec les préconisations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

- 2001 : Prise de fonctions de la nouvelle équipe municipale
Les familles adressent une lettre au Maire dénonçant leurs conditions de vie. En parallèle, le Maire est alerté par les travailleurs sociaux
Un diagnostic réalisé fait apparaître deux types de besoins principaux sur le territoire : des familles sédentarisées et des grands passages. Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Orthez s'est donc orienté vers la recherche de réponses aux problèmes de sédentarisation et d'un terrain pour les grands passages.
- 2002 : Début de la réflexion quant aux possibilités d'action
Visite de l'opération d'habitat adapté menée par la commune de Mourenx

2003 - 2005 : le lancement du projet

- Réflexion sur le choix du terrain : Décision de conserver le même terrain, (l'installation actuelle ne posant pas de problèmes de voisinage et étant à proximité des services) La modification du POS a demandé un an.
- La maîtrise d'œuvre : L'architecte a été choisi pour son expérience puisqu'il a également réalisé l'opération de Mourenx.
- 2005 : Le permis de construire a été accordé en février
- Plusieurs réunions ont lieu avec l'adjointe au Maire, la SOEMH, l'architecte, la DDE, les travailleurs sociaux du Conseil général et de la Ville ainsi que les familles. Ces rencontres ont permis de mieux associer les familles qui ont pu exprimer leurs souhaits.
- Juin 2005 : Le projet définitif est présenté aux familles

2006 : La réalisation des travaux

- Pendant la durée des travaux, les familles ont été relogées sur un terrain situé sur une autre partie de la commune. Des plaintes ont été déposées par les riverains et deux réunions ont été organisées en mairie. Pour apaiser les tensions, le maire a décidé le retour des futurs locataires sur une partie du terrain d'origine non concernée par les travaux.
Les familles ont donc assisté à l'avancée des travaux et rencontré régulièrement l'architecte.
- Décembre 2006 : Livraison des logements. Les familles ont réalisé elles-mêmes les finitions (peinture, papiers peints...)

Le choix des nouveaux arrivants :

- Lorsqu'un logement se libère, le choix entre les personnes sur liste d'attente se fait en fonction de critères préalablement définis: la composition familiale, la scolarisation des enfants, l'intégration sur la commune (ancienneté, emploi) et les liens familiaux avec les autres locataires.

Un atelier d'économie d'énergie :

- Durant les premiers mois, des relevés fréquents des compteurs ainsi qu'un atelier d'économie d'énergie ont été menés pour aider les familles à gérer leurs consommations.

Deux principes essentiels

- La privatisation des installations et la solvabilisation des familles par l'APL dans un souci d'économie de gestion et de responsabilisation des familles
- La mise à disposition des éléments de confort minima et la conservation de la caravane servant de chambre et permettant la sauvegarde de leur mode de vie traditionnel

« Il faut pousser la question de la caravane jusqu'au bout. Si aujourd'hui il y avait un autre projet de ce type, je commencerais par demander s'ils veulent vraiment la garder »

Responsable DDE

« Il faut qu'ils veuillent vivre ensemble. Il faut constituer un groupe. Il faut les faire adhérer au projet, qu'ils participent. »

Responsable DDE

Personnes ressources et contacts

CCAS d'Orthez : Véronique Sabathié - Directrice du CCAS - 05 59 69 82 57 - ccas@mairie-orthez.fr

SOEMH : Monsieur Porterie - 05 59 69 35 49 - soemh@wanadoo.fr

La Rosière Surgères (17)

2 terrains familiaux

Maître d'ouvrage : Commune de Surgères

Gestionnaire : CCAS de Surgères

Un constat : Dégradation d'une aire d'accueil aménagée en 1990. Décision du Maire de fermer l'aire en 2004 aux vues des problèmes de sécurité posés.

Un objectif : Proposer aux familles les moins mobiles une solution d'habitat sur le lieu même.

2 terrains mitoyens, propriété de la commune

- Terrains juxtaposés à la nouvelle aire d'accueil mise aux normes
- Situé à 800 m des premiers commerces
- Transports scolaires

2 terrains construits sur le même modèle

- Sur des parcelles de 435 m² chacune
- Un bâtiment de 20,24 m² avec une pièce de vie de 9 m², une buanderie avec espace cuisine 6 m², une douche et des WC accessibles par l'extérieur
- Chauffage électrique avec emplacement prévu pour un poêle
- Une terrasse de 17,40 m²
- Possibilité de stationner deux caravanes faisant office de chambre (stationnement d'une 3^{ème} caravane lors de visites limité à 3 semaines).

Un coût de l'habitat limité grâce à l'ouverture aux droits APL

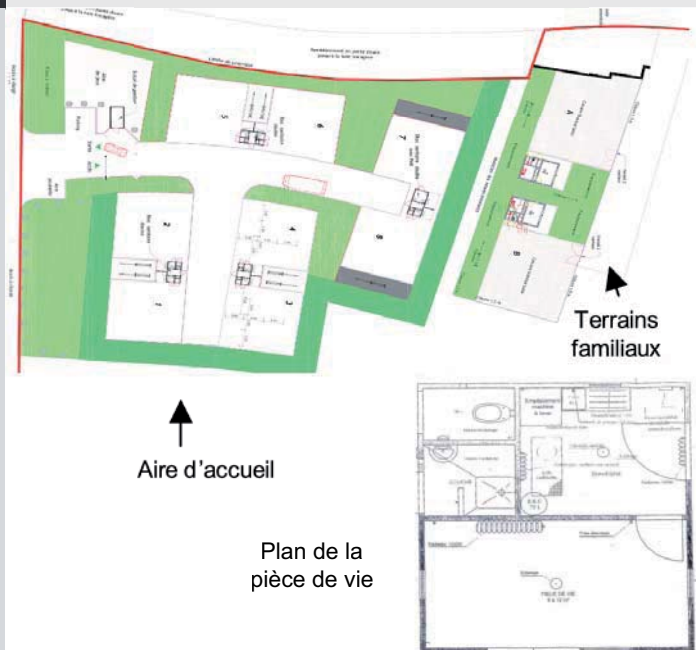
- Le loyer mensuel s'élève à 350 € (dont 15 € de charges d'ordures ménagères) auquel s'ajoutent les charges d'eau et d'électricité. Les ménages bénéficient de l'APL pour un montant supérieur au loyer ce qui permet de couvrir une partie des charges.

Une gestion interne

- Loyers perçus par le CCAS
- Accompagnement social assuré par le Centre d'Animation Cantonal

L'évolution du projet : Les familles se sont approprié les espaces intérieurs et extérieurs (installation d'un poêle, installation d'un petit cabanon de rangement...). Cependant, elles expriment certains regrets quant à la conception du bâtiment : problèmes d'isolation (apparition de moisissures sur les murs), fenêtres qui ne s'ouvrent pas, accès à la salle d'eau par l'extérieur...

Les perspectives : Possibilité de réaliser d'autres terrains familiaux sur une partie du terrain pas encore aménagée (choix à opérer entre l'agrandissement de l'aire d'accueil et la réalisation de terrains familiaux)



Coût d'investissement TTC	
Travaux	104 650 €
Honoraires	6 853 €
Autres	618 €
Coût total TTC	112 121 €

Plan Financement	
Subventions	
Etat	42 684 €
CDC Surgères	9 375 €
Conseil Général	30 031 €
Emprunt commune	30 031 €
Total	112 121 €

Une situation de crise sur l’aire d’accueil

- Présence ancienne de familles de gens du voyage sur le territoire
- Construction d’une aire en 1990
- Sédentarisation de 8 familles sur cette aire
- Suite à des dégradations, le Maire décide à la fin de l’année 2004 de fermer l’aire sans proposition de relogement pour les familles

2005 : La recherche de solutions dans un cadre intercommunal

- En réaction, constitution d’un collectif «citoyen» regroupant des familles de voyageurs et des habitants de la commune
- Intervention du Sous-préfet qui organise une réunion en janvier 2005 rassemblant la Communauté de communes et tous les Maires, le collectif et la chargée d’animation du schéma départemental d’accueil des gens du voyage, afin de trouver une solution. Le sous-préfet encourage les communes à inscrire dans le PLU une zone spécifique.
- Une enquête sociale a été réalisée par le Centre d’Animation Cantonal (CAC) auprès des familles afin de faire un bilan de leur situation et de leurs aspirations.
- Afin de sécuriser les communes, la possibilité d’un conventionnement APL avec la CAF a été recherchée dans le cadre d’un groupe sédentarisation (réflexion départementale dans le cadre du schéma d’accueil des gens du voyage)
- Trois communes de la Communauté de communes se sont par la suite portées volontaires pour la réalisation de terrains familiaux.

2005-2006 : Le lancement du projet de terrains familiaux à Surgères

- Quatre projets de terrains familiaux ont vu le jour dont deux à Surgères.
- L’adjointe au Maire de Surgères a reçu individuellement l’ensemble des familles. Le choix final s’est porté sur deux ménages : un couple de personnes âgées ayant des difficultés de déplacements (proximité des services par rapport aux autres communes plus rurales) et un couple avec 3 enfants en situation de précarité et rencontrant des problèmes de santé. Le fait que ces familles se soient toujours acquittées des sommes dues lors de leur séjour sur l’aire a aussi été décisif. Les autres familles ont trouvé d’autres solutions : accès à la propriété, logement social, terrains familiaux à Vouhé et à St Georges du Bois...

2006-2007 : La réalisation des travaux.

- La réalisation des terrains familiaux et la reconstruction de l’aire d’accueil ont été faites simultanément
- Les familles sont restées sur le site pendant les travaux (algécos mis à disposition)

Septembre 2007: Livraison des terrains familiaux

- Remise des clés 15 jours après l’ouverture de la nouvelle aire
- Inauguration officielle fin 2007

Le collectif “Gadgé-Voyageur” : une mobilisation citoyenne.

En l’absence de solution proposée lors de la décision de fermer l’aire, les familles sédentarisées sur l’aire ainsi que d’autres familles de voyageurs des communes alentours se sont regroupées en collectif. Elles ont très vite été rejointes par des « gadgé ».

Le collectif s’est réuni toutes les semaines pendant un an avec près de 50 participants dans les premiers mois. Par leur participation aux réunions avec les élus, des actions de sensibilisation menées auprès des habitants, le collectif a permis aux voyageurs de se faire entendre : « *S’il n’y avait pas eu le collectif, il n’y aurait rien eu* » assure une des membres du collectif.

« C’est le conflit qui a permis d’avancer. Finalement la dynamique du conflit c’est porteur. »

Le directeur du CAC

Principes qui ont guidé le projet :

« On est parti d’une réflexion globale avec toutes les communes »
L’adjointe au Maire

Un projet pas totalement satisfaisant par sa forme.

« L’accès aux sanitaires et aux WC par l’extérieur, ce n’est pas très pratique. Ils sont finalement beaucoup dans la pièce à vivre. On était resté sur l’idée qu’ils étaient dans la caravane mais ils ne font qu’y dormir. »

L’adjointe au Maire

La cour Nicolle Breuillet (91)

10 ménages, 6 maisons T2 avec emplacement pour caravanes

Maître d'ouvrage et gestionnaire : SNL



Un constat : Des familles présentes sur la commune depuis le début du siècle qui vivent dans des conditions sanitaires et sociales inacceptables, en entrée de ville

Un objectif : Créer plusieurs lots alliant habitat et emplacement pour une caravane, pour les familles résidant sur la commune en permanence



Un terrain d'environ 1600 m²

- Ancienne propriété d'une famille tzigane, acquise par la commune :
- Dans un quartier pavillonnaire à l'entrée de la ville,
- À proximité de la gare RER, de l'école et des commerces.

6 parcelles individuelles de 270 m² comprenant :

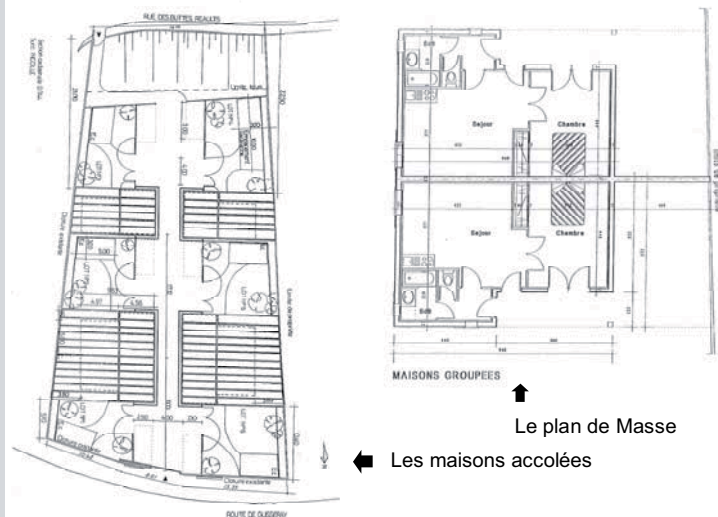
- Une maison de 45 m² (T2) avec séjour, cuisine, 1 chambre, sanitaire et un chauffage au bois
- Une terrasse avec un appentis couvert
- Une cour de 160 m² fermée par un portail pouvant accueillir une caravane pour recevoir de la famille.

Le coût de l'habitat

- La location de la maison et du terrain : environ 290€ couverts par l'APL
- Pas de recours au FDSUL dans un souci de responsabiliser les ménages

La gestion

- Pas de gardien, mais un passage régulier de SNL
- Un financement ASL du FDSUL pendant 3 ans



Coût d'investissement HT	
Charge foncière	64 992 €
Travaux	220 046 €
Honoraires	42 475 €
Révision de prix	6 615 €
Coût total HT	
	334 128 €

Plan Financement	
PLAi	66 826 €
Région	82 322 €
Conseil Général	90 402 €
FAS	26 221 €
Prêts	
CDC	1 524 €
Prêt 1 %	33 234 €
Fonds propres SNL	33 599 €
Total	334 128 €

L'évolution du projet : Progressivement, la plupart des familles ont abandonné leur caravane. Lorsque la famille s'agrandit, les maisons deviennent trop petites. Alors, certains ménages ont installé un mobil home ou un chalet qui fait souvent office de chambre supplémentaire. La vie collective s'est réduite, l'organisation autour de la rue centrale n'est pas sans générer certaines tensions. Le chacun chez soi prime dorénavant sur la volonté initiale de vivre en famille.

Les perspectives : Les envies des habitants sont variées avec en commun l'envie de transmettre quelque chose aux jeunes générations, d'avoir plus d'espace, ou plus d'indépendance.

L'occupation d'un terrain dans des conditions sanitaires difficiles

- Une présence des familles sur la commune depuis le début du siècle.
- Des conditions sanitaires et sociales peu acceptables : « *Un espace qui rappelle les banlieues déshéritées du XIXe siècle* », (Breuillet Info, juin 1997), situé en entrée de ville. « *Un tas d'ordures* », « *la zone* », des branchements sauvages.
- Un coût financier pour la collectivité en raison de l'absence de facturation de la consommation des fluides (premier trimestre 1995 : 49 376F).

En 1996 : Un premier projet annulé par voie de recours

- 1991 : La commune sollicite une DUP du Préfet pour pouvoir acheter le terrain par voie d'expropriation en vue de « *créer plusieurs lots pour les familles résidant sur la commune en permanence et deux lots pour l'accueil des cas urgents* ». (Extrait du rapport de présentation de la délibération).
- 1993 : Signature de l'arrêté de DUP et demande au Département d'une subvention pour l'acquisition des terrains.
- 1995 : Obtention de la subvention (124 500 F) pour « *l'acquisition de terrains pour l'accueil de gens du voyage* ».
- 1996 : Projet de création de 4 logements d'urgence, financés par Un Foyer pour Tous dans le cadre du Plan Périssol, accord des subventions et dépôt du permis de construire.
- 1996 : Recours du VP du Conseil Général, en lien avec l'association Breuillet 2001 au motif d'un changement de destination du projet par rapport à la DUP, qui faisait référence à « *l'aménagement d'une aire d'accueil des personnes sédentaires vivant en résidence mobile, et non aux logements d'urgence* ».
- 1996 : Annulation du permis de construire.
- 1997 : Réflexion de la commune en lien avec la DDE pour l'élaboration d'un nouveau projet.

1997 : La mise en œuvre d'une nouvelle solution

- Travail étroit avec l'ADGDV 91 : Etude réalisée sur la composition des familles, leurs motivations de partir ou de rester, leur mode de vie, leur habitat.
- Deux tiers des personnes présentes sur le terrain d'origine sont restées. Les autres ont accédé à la propriété sur Breuillet ou ont fait le choix de s'installer en logement HLM dans les communes voisines.
- Choix d'un bailleur capable d'assurer à la fois la gestion et l'accompagnement social des familles. L'insertion des familles a été un point clé du projet, mais la mairie n'avait pas les compétences en interne.
- Coûts supplémentaires liés à la dépollution du terrain.

Des oppositions de la part des habitants qui ont été progressivement réglées :

- Des actions de communication de la mairie : réunions publiques, numéro spécial dans Breuillet Info (1997), puis brèves régulières pour informer les habitants.
- Un rôle clé de la part de SNL à travers l'action du groupe local de solidarité de Breuillet : bénévoles habitants de la commune, qui ont fait un travail de pédagogie pour convaincre les plus réfractaires.
- Un travail de concertation avec l'ADGDV, SNL et les familles : « *C'est eux qui ont décidé les choses* », avec l'appui très fort de l'association de gens du voyage.
- 2001, la livraison : sur 4 ans de réalisation, 2 ans pour impliquer les familles.

Solidarité nouvelle pour le logement (SNL) est organisée en groupes locaux de solidarité.

Le groupe local de solidarité entretient des liens avec les futurs habitants, veille à ce que le projet tienne compte de leurs attentes. Après la réalisation du projet, le groupe local de solidarité assure une fonction de référent de proximité pour les familles.

« *Ne pas couper brutalement le lien avec la caravane* »

SNL

« *Si j'avais su, à l'époque, j'aurais demandé une pièce de plus, mais je n'y croyais pas vraiment* »

Habitante

« *Depuis 2001, on n'entend plus parler de la Cour Nicolle* »

Maire

« *Le paiement du loyer et des charges, c'était très difficile à faire accepter au départ, ils n'avaient jamais rien payé* »

SNL

Les principes qui ont guidé le travail de négociation avec les familles :

- L'utilisation de la totalité de l'espace du terrain.
- La création d'emplacements proportionnés aux besoins des familles et permettant la transmission de l'habitat à d'autres ménages ultérieurs.
- Des aménagements facilitant la vie sociale interne.

« *Avoir des gens compétents en matière d'accompagnement, mais surtout intéressés à le faire* »

DGS Breuillet

Personnes ressources et contacts

SNL : Messieurs Primard et Bouillet - 01 69 58 77 58 - snl-essonne@snl-essonne.org

La Balme Chambéry (73)

2 maisons réhabilitées + construction de 6 logements
PLAI

Maître d'ouvrage et gestionnaire : SAIEM / Chambéry
Métropole



Un constat : Une maison déjà occupée par une famille du voyage, une suroccupation préoccupante d'un terrain familial de l'agglomération

Un objectif : Constituer un quartier dédié à l'habitat adapté aux gens du voyage qui souhaitent s'installer dans un habitat en dur tout en conservant la caravane



Un terrain d'environ 2500 m², préempté par la ville

- Dévalorisé par un projet de ligne TGV abandonné depuis
- En zone constructible, dans un quartier isolé en impasse
- Avec deux maisons dont une habitée par un ménage du voyage

Un projet alliant réhabilitation et construction

- Une grande maison et une ferme réhabilitées
- 6 maisons neuves T3, avec un emplacement caravane sous auvent "pour accueillir la famille"

Un espace partagé, des prestations simplifiées

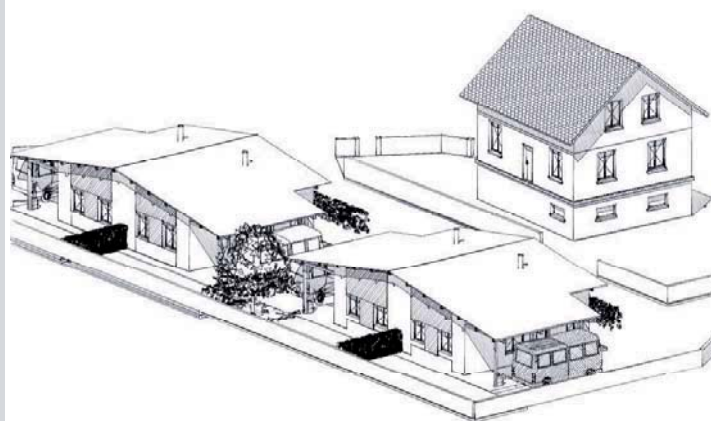
- Une voirie commune fermée par un portail d'accès, des parcelles individuelles ouvertes
- Des charges d'entretien communes réduites au minimum

Le coût de l'habitat

- La location de la maison neuve (57m²) : 290 € couverts par l'APL
- La location des maisons réhabilitées (128m²) : 550 € couverts par l'APL

La gestion

- Chambéry Métropole est l'interlocuteur des familles et transmet leurs demandes à la SAIEM.
- Un accompagnement social assuré conjointement par l'association La Sasson (financement Conseil Général) et les travailleurs sociaux du département.



Coût d'investissement TTC		Plan Financement	
Acquisition	88 090 €	Subventions	
Const. Marchés de travaux	483 641 €	Etat PLAI	74 132 €
Charge foncière hors acquisition	177 691 €	Ville	64 032 €
Honoraires	96 696 €	Conseil Général	147 780 €
Divers	1 760 €	Conseil Régional	50 700 €
Horaires Cond. Opération	34 369 €	CAF	18 000 €
		Chambéry Métropole	219 395 €
		Prêts	
		CDC Travaux	280 559 €
		CDC Foncier	27 649 €
Coût total TTC	882 247 €	Total	882 247 €

L'évolution du projet : Une réponse satisfaisante dès lors que le groupe familial est bien identifié et que la cohabitation harmonieuse est possible. Mais 8 logements, c'est considéré comme une taille limite pour le maintien de l'équilibre de cohabitation entre les familles. Les occupants craignent que les autres terrains du quartier ne fassent l'objet d'opérations comparables. Deux maisons viennent d'être vendues par les propriétaires et rachetées par la SAIEM : « On ne veut pas être dans un quartier "gens du voyage" sinon dès qu'il y aura un problème, ce sera nous ».

Les perspectives : Une étape pour l'accès au logement autonome, même si le processus n'est pas linéaire. Les allers-retours entre la caravane et le dur sont fréquents. Les opérations d'habitat adapté donnent plus de souplesse à ce processus.

Des familles issues du voyage présentes sur différents sites, une volonté de créer un quartier dédié à un habitat qui leur soit adapté :

- La préemption par la ville d'un terrain sur lequel se trouvaient deux maisons dont une occupée par une famille sédentarisée.
- Un travail avec le pasteur intervenant sur le terrain familial pour déterminer qui aurait besoin d'un habitat adapté et pourrait cohabiter avec la famille en place.

Le choix d'une solvabilisation maximale des ménages :

- L'équilibre d'opération est construit à partir de la taille de la famille, qui détermine le montant maximal de l'APL : le coût plafond de l'opération en est la résultante.
- Le financement est négocié sur la base d'une convention cadre sur l'habitat adapté associant le Conseil Général, qui prévoit des conditions dérogatoires de production, notamment la possibilité de mobiliser un financement mixte :
Financement PLAI sur l'habitat,
Financement Terrain Familial Conseil Général sur les VRD.

Une concertation continue, individuelle et en réunion qui s'appuie sur le « patriarche », et fait évoluer la conception des maisons :

- Rapport dedans/dehors : appentis qui prolongent la maison, fenêtres aux allèges basses.
- Aménagement des espaces extérieurs : des prestations simplifiées pour limiter les charges communes (bitume, pas d'espaces verts, éclairage extérieur sur chaque maison...).
- Mode de chauffage : poêle à fioul installé à l'extérieur de la maison.

L'opération est livrée en 2007.

Depuis, la gestion privilégie la médiation vis-à-vis des interlocuteurs de droit commun :

La gestion du quartier est partagée entre Chambéry Métropole et la SAIEM :

- Chambéry Métropole est l'interlocuteur du quotidien avec les familles. Il recueille les demandes des familles et les transmet au bailleur par l'intermédiaire d'une fiche navette.
- Ce mode d'organisation, mis en place progressivement par les partenaires, doit permettre au bailleur de ne pas faire l'objet de multiples sollicitations et d'intervenir dans son champ de compétences propre. Il vise à « accompagner le bailleur, car celui-ci n'est pas outillé pour gérer ce type d'habitat ».

L'accompagnement social des familles est assuré par l'association La Sasson et par l'équipe de travailleurs sociaux du Conseil Général. Entre La Sasson et le Conseil Général, un passage de relais est organisé :

- L'association La Sasson, financée par le Conseil Général, intervient sur des actions spécifiques : accompagnement à la création de micro entreprises, mesures d'accompagnement social lié au logement adapté aux familles du voyage (appropriation des lieux), action de médiation (école, justice, services publics...).
- Elle oriente les familles vers l'assistante sociale de secteur pour l'accès aux prestations, l'accompagnement de droit commun et les demandes d'aide financière.

« Au départ, ils m'ont décrit la maison américaine... et puis petit à petit en posant des questions concrètes « Où mettez-vous le linge ? »... Ils ont exprimé ce qu'ils voulaient. »

Architecte

« Il ne faut pas mettre les familles en difficulté. Le paiement du loyer et des charges est déjà pour les familles un long travail. »

SAIEM

Une prise en compte des attentes ?

« J'ai remercié l'architecte, car pour la première fois on nous a demandé ce qu'on voulait. » « C'est vous qui allez y vivre, il disait tout le temps. »

« On a pu choisir notre carrelage. »

Habitant

Une réponse adaptée ?

« Vivre en famille, tout en étant chacun chez soi »

« La communauté gens du voyage, ça veut pas dire qu'on mange tous dans la même gamelle. »

Habitant

Une pièce en plus ?

« On regrette de ne pas avoir une chambre de plus, avec les 3 enfants maintenant, c'est plus petit. »

Habitant

Une chance ou un droit ?

« On a vraiment de la chance d'avoir ça, on nous envie. »

« Pour une fois, on donne pas à ceux qui cassent tout. »

Habitant

Personnes ressources et contacts

Les Cerisiers Rosny-sous-Bois (93)

57 logements PLAI et 10 emplacements pour des caravanes de visiteurs

Maître d'ouvrage : PACT ARIM 93 (2000-2004), Logirep (2004-2007)

Gestionnaire : ADOMA

Un constat : Une installation hétéroclite sur un délaissé urbain à proximité de l'autoroute A86, 4 familles propriétaires de parcelles, dont la population va croissant

Un objectif : Installer les ménages dans des logements décents dans un contexte de difficulté d'accès au logement partagé par une large part de la population communale

Un terrain d'environ 15 000 m²

- Un délaissé urbain, intégré dans un projet de ZAC d'activité incluant un volet habitat adapté

57 pavillons réalisés en deux tranches

- 19 T2, 20 T3, 16 T4 dont 7 pavillons accessibles aux personnes handicapées
- Des pavillons R+1 avec les chambres et la salle de bain à l'étage

Un espace mesuré pour un accueil limité de caravanes

- La possibilité de stationner une petite caravane par logement
- 10 places de caravanes, financées comme aire d'accueil, pour des visiteurs

Le coût de l'habitat

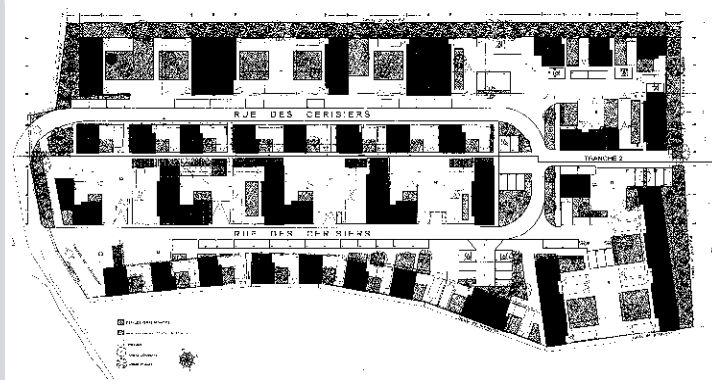
- La location de la maison avec cour : T2 234 €, T4 422 € couverts en large partie par l'APL
- La place d'aire d'accueil : 2,5 €/jour ou 75 € par mois hors fluides
- Aides du FSL à l'entrée dans les lieux et prêt pour l'achat de mobilier par la CAF

La gestion

- Une gestion locative sociale confiée à ADOMA, à travers la présence d'un gestionnaire sur le site
- Un accompagnement ASL du FSL pendant les 6 premiers mois confié à l'association départementale pour la promotion des tsiganes et voyageurs (ADEPT)

L'évolution du projet : La population concernée par le projet a connu des évolutions notables. En croissance rapide pendant les 30 ans qui ont précédé le projet, pour atteindre plus de 100 ménages appartenant à quatre groupes familiaux, elle s'est ensuite répartie entre une petite moitié des ménages qui a été accompagnée pour réaliser un projet d'acquisition d'un logement, et une autre moitié qui a souhaité rester sur le site.

Les perspectives : Les logements de la résidence des Cerisiers sont attribués par ADOMA en tenant compte des liens familiaux, à partir d'une liste d'attente tenue par la mairie. Chez certains, les caravanes sont encore présentes, comme pièce en plus ou pour l'été. D'autres utilisent dorénavant l'emplacement comme terrasse.



Coût d'investissement TTC	
Bâtiment	5 013 192 €
Charge foncière	2 332 978 €
Honoraires	997 149 €
Révision	363 251 €
Coût total TTC	8 706 570 €

Plan Financement	
Subventions	
Etat PLAI	1 077 964 €
Conseil Général	1 000 000 €
CAF	552 950 €
Surcharge foncière Ville	683 830 €
Surcharge foncière Etat	631 420 €
GDG	11 400 €
Prêts	
CAF	552 950 €
CDC PRU Construction	1 468 885 €
CDC Foncier	537 668 €
Prime spécifique Etat PLAI	824 181 €
Région (logement des plus démunis)	1 315 324 €
Fonds propres Logirep	50 000 €
Total	8 706 572 €

Un projet d'intégration sociale vieux de 23 ans

- 1983-84 : Première étude de l'ARHOME
- 1989-90 : Le CCAS et les services sociaux du département relancent le projet, l'ADEPT est de nouveau sollicitée.
- 1993 : 42 ménages recensés
- 1998 : Un nouveau recensement des familles est réalisé par l'ADEPT
- 2000 : Lancement d'une MOUS Habitat adapté confiée à l'ADEPT en lien avec le PACT ARIM 93. 112 ménages sont présents soit 370 personnes.
- 2001-2002 : rachat des terrains par la SEM de la Ville, intégration d'un volet habitat adapté dans le projet de ZAC d'activité
- 2002-2003 : 59 ménages font le choix de rester sur place.
- 2005 : La réalisation est engagée, elle s'opère en deux tranches avec un relogement provisoire sur place des familles (Algeco et blocs sanitaires), pendant la réalisation des travaux.
- Janvier 2007 : La première tranche de 30 logements est livrée.
- Décembre 2007 : La seconde tranche de 27 logements est livrée.

Une fluctuation du groupe en cours de projet

- En dix ans, un nombre de ménages multiplié par trois, pour atteindre 112 ménages
- Des souhaits divers :
 - Quitter le site pour acheter un terrain (environ 40 ménages, aidés pour aboutir par la fondation Abbé Pierre)
 - Partir spontanément, ou sous la pression du groupe mais avec une proposition de réinstallation
 - Rester sur place avec une maison et la caravane
- Des effectifs fluctuants : échecs des projets d'accession, retour de personnes non-présentes lors du recensement, installations à proximité, etc.

La volonté d'éviter l'installation de nouvelles caravanes

- Une conception contraignante, avec des cours de taille réduite
- Le choix de privilégier un relogement externe des jeunes ménages

Une gestion définie en collaboration étroite avec la ville et les services du département

- Un gestionnaire ADOMA présent sur place : « Entre veille et souplesse ». Il fait aussi le relais vers les autres acteurs (Ville, bailleurs, ADEPT).
- Une adaptation des dispositifs de droit commun aux gens du voyage sédentaires.
- Un règlement intérieur élaboré avec la mairie, proche de celui d'une résidence ADOMA.
- La mise en place d'une liste d'attente en mairie. À la libération d'un logement, une commission partenariale (ADOMA, ville, ADEPT) se réunit. Le logement est attribué en fonction de plusieurs critères : la composition familiale, les liens familiaux avec les ménages situés à proximité dans la même cour. L'ADEPT a une position centrale car elle connaît les groupes familiaux et leur histoire.

« Ça fait 40 ans que je vis ici, avant on avait même des chevaux. »

Habitant

Une contrainte : optimiser le foncier

« On est un peu collés les uns sur les autres. »

Habitant

« Il n'y a pas de trottoir, on marche sur la route. »

Habitant

« Avec 3 à 4 véhicules par groupe familial, le stationnement est problématique. »

Gestionnaire

Accompagner un processus de sédentarisation

La redevance des places d'aire d'accueil est plus élevée que le reste à charge payé par les familles en pavillon.

Dans l'attente de la libération d'un pavillon, certaines familles sont installées sur les places de l'aire de visite. D'autres, installées sans demande particulière, en expriment progressivement le souhait.

« À l'étage, je me sens trop enfermée, alors ça m'arrive encore de dormir dans le salon. Mais c'est pas comme dans la caravane, on n'entend pas tout ce qui se passe, c'est pas rassurant. »

Habitante

« Les familles me demandent ce qu'elles ont le droit de faire dans la maison : repeindre la porte, changer le carrelage...? »

Gestionnaire

Personnes ressources et contacts

Ville de Rosny-sous-Bois : Madame Dupin - 01 41 58 59 75 - dupin@mairie-rosny-sous-bois.fr

ADOMA : Bruno Guillaumot- Chef du département gens du voyage - 01 40 61 43 40 - bruno.guillaumot@adoma.fr

ADEPT: Martine Sciarli - 01 48 31 19 71 - martine.sciarli@wanadoo.fr

Quai des Platanes Arles (13)

47 logements réalisés en PLAi

Maître d'ouvrage et gestionnaire : SA Vaucluse
logement

Un constat : Une soixantaine de familles gitanes installées de façon précaire (3 WC...) depuis de nombreuses années sur le « camp de Barriol » étaient en attente d'une amélioration de leurs conditions de vie depuis de nombreuses années.

Un objectif : Reloger la majorité des familles dans un programme de logements locatifs permettant l'accès au confort et l'insertion dans la vie locale

Un terrain de 7 845 m²

- Un terrain appartenant à la commune, situé à proximité de l'ancien « camp de Barriol » dans un quartier proche du centre ville

Un ensemble de 47 maisons individuelles accolées

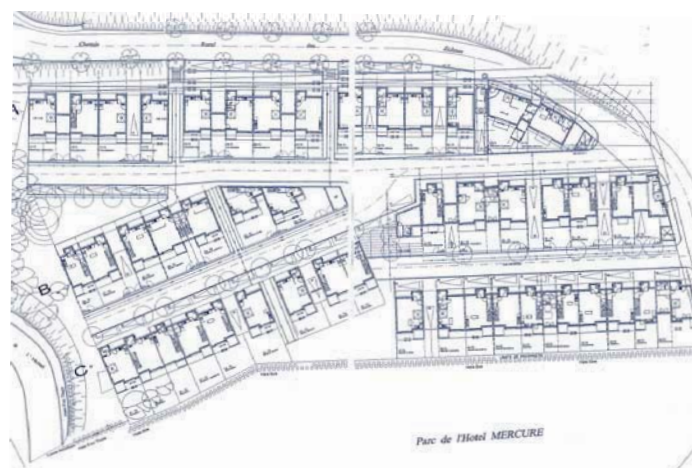
- 8 T1, 12 T2, 22 T3, 4 T4 et 1 T5 (de 54 m² pour un T2 à 85 m² pour un T4) adaptés aux souhaits des différentes familles
- Des panneaux solaires complètent le chauffage au gaz et permettent la production de l'eau chaude
- Une répartition dans l'espace qui tient compte des relations entre groupes
- Le stationnement des caravanes y est interdit sauf de façon très provisoire

Un coût de l'habitat maîtrisé

- Les loyers vont de 258 € pour un T2 à 420 € pour un T4
- Les résiduels vont de 2,42 € pour un ménage habitant un T4 à 128 € pour un ménage habitant un T3

Une gestion adaptée

- La gestion est assurée conjointement par les services de Vaucluse Logement et 2 associations qui ont des missions de médiation locative et de médiation sociale



Coût d'investissement TTC	
Foncier	664 807 €
Bâtiment	4 263 531 €
Honoraires	524 359 €
Révisions	204 076 €
Rbt Etat	-908 737 €
TVA 5,5 %	257 550 €
Coût total TTC	5 005 586 €

Plan Financement	
Subventions	
Etat	885 280 €
Conseil Général	683 128 €
Conseil Régional	561 500 €
ADEME	62 619 €
GDF	18 770 €
Emprunt foncier	2 389 414 €
Fonds propres SA Vaucluse	404 873 €
Total	5 005 584 €

L'évolution du projet : Les familles se sont approprié les lieux notamment en aménageant des terrasses et des cours. Malgré la gestion locative adaptée, les impayés restent importants et l'entretien des espaces extérieurs problématique. Très satisfaites des conditions de confort des logements, malgré les malfaçons qui sont apparues, certaines familles regrettent les changements dans les rapports entre les familles liés à l'organisation de l'habitat.

Les perspectives : L'une des fortes préoccupations des partenaires est la continuation de la gestion locative adaptée, compte tenu de l'arrêt du financement du FSL. Cette gestion s'oriente de plus en plus vers un accès au droit commun renforcé dans tous les domaines de la vie sociale, de l'éducation, de la culture.

1996 : Lancement d’une étude préalable

- La ville missionne un bureau d'études (Lieux Dits) pour la réalisation d'une étude préalable. Le diagnostic finalisé en 1998, qui dresse un tableau des situations des différents groupes tsiganes, a abouti à la définition de 3 priorités : la création d'une aire d'accueil, la création de quelques terrains familiaux et la réalisation d'un programme immobilier pour une cinquantaine de familles gitanes sédentaires.

1999 : Lancement du projet

- Au printemps 1999, des hypothèses de localisation des équipements sont mises à l'étude par les services de la ville. Un projet d'implantation de l'aire d'accueil et des terrains familiaux est rejeté par les riverains. Prenant en compte les enseignements de cet échec, en octobre 1999, est exposé aux associations et aux populations gitanes concernées un nouveau projet qui fait l'objet d'un large consensus. La ville confie alors au bureau d'étude une Mission de MOUS.

2000-2004 : Une élaboration concertée

- L'intervention de la MOUS, prévue pour 3 ans, a été prolongée d'une année compte tenu du retard pris par le projet. La phase de programmation s'est notamment trouvée retardée par une contestation du plan masse par l'hôtel situé à proximité. Elle a débouché sur la signature du permis de construire en juillet 2002
- Après une phase d'établissement de la liste des familles, le maître d'ouvrage a été choisi dès décembre 2000 : la SA HLM Vaucluse Logement n'est pas un opérateur local et le choix fait par la municipalité a été motivé par le profil social de l'organisme, peu ordinaire pour une SA.
- Si le choix des familles a été effectué en fonction de leur inscription dans le recensement réalisé dans le cadre du diagnostic, il a nécessité des ajustements en fonction des situations particulières des personnes non recensées, mais habituées des lieux, et des personnes ne souhaitant pas intégrer le lotissement, par désir ou par nécessité (handicap, âge). 5 familles ont été relogées dans le parc ordinaire. La problématique du voisinage a été particulièrement étudiée dans la mesure où, malgré une même origine culturelle, les habitants ont des parcours résidentiels et des niveaux d'insertion sociale très différents.
- Les familles ont été associées individuellement à la conception de chacune des maisons. Il a fallu que les ménages acceptent que les maisons aient un étage, condition nécessaire en raison de l'exiguïté du terrain par rapport au nombre de familles à reloger. Chacun a pu faire des adaptations : orientation de la cuisine, place des WC, entrée. Des maquettes ont été réalisées à grande échelle afin que chacun puisse se représenter le résultat final.

Une gestion locative et sociale adaptée

- Une équipe de gestion adaptée a été financée par le FSL jusqu'en juin 2008. Elle se compose des agents de Vaucluse Logement (agent d'immeuble et conseillère ESF), d'une association chargée de la médiation culturelle (Yaka de Gitana) et d'une association chargée de la médiation locative (CLCV). Une présence sur place est assurée tous les matins, des rencontres collectives sont organisées, notamment autour d'un arbre à palabre.

Le projet a été fortement porté à l'intérieur de la municipalité, comme à l'extérieur, par deux élus, l'adjointe au développement social et l'adjoint à l'habitat. Ils ont reçu à leur bureau et sur le camp de Barriol, individuellement, toutes les familles, notamment pour leur expliquer les raisons de leur intégration ou non dans le projet.

Un pasteur a joué un rôle important comme interlocuteur privilégié des institutions. S'il reconnaît que beaucoup apprécient le confort, il regrette la vie du voyage « *On a perdu un peu notre vision de vivre. On était libres, on bougeait comme on voulait. Ici, c'est toujours la même chose* ». Cette vision n'est pas partagée par les femmes et les jeunes couples.

Implantée au milieu du Quai des Platanes, la « loge », comme on l'appelle, se veut ouverte à tous. 50 à 100 personnes par mois y passent.

Les situations qui bénéficient d'un accompagnement social lié au logement (ASLL financé par le FSL) sont travaillées avec la conseillère ESF de Vaucluse Logement et évoquées au sein d'un temps de coordination « accès au droit » auquel participent les associations ainsi que les partenaires.

Personnes ressources et contacts

Ville d'Arles : Martine Guerrini - responsable du service habitat - 04 90 49 47 40 - m.guerrini@ville-arles.fr

Vaucluse Logement : Florence Girost - 04 66 84 80 76 - agence.nimes@vaucluselogement.com

29, rue du Rosenfeld Kaltenhouse (67)

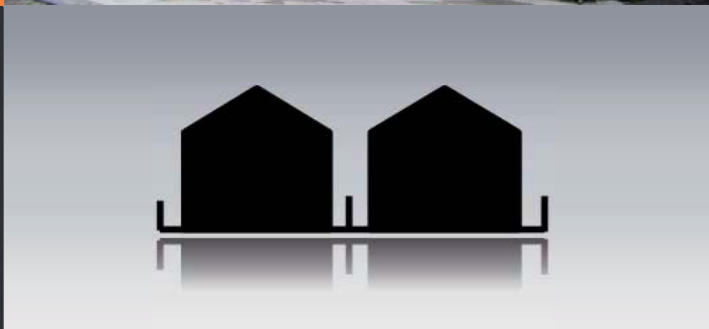
Auto-construction d'une maison pour une famille propriétaire

Maître d'ouvrage et maître d'œuvre : le ménage accompagné par AVA Habitat et Nomadisme



Un constat : Une étude diagnostic de l'ensemble des auto-constructions du Rosenfeld qui met en évidence le caractère insalubre de plusieurs d'entre elles dont celle de cette famille : maison délabrée, matériaux qui vieillissent mal...

Un objectif : Améliorer les conditions sanitaires du logement et apporter davantage de confort au ménage (seulement 1 chambre pour 7 enfants dans la précédente habitation)



La re-construction d'une auto-construction

- Bail emphytéotique pour le foncier, signé en 1993, avec la mairie (propriétaire du terrain) pour la parcelle sur laquelle avait été construite la précédente maison
- Nouvelle construction en lieu et place de l'ancienne maison (dalle réutilisée pour la réduction des coûts)

Construction d'une maison d'environ 100m2

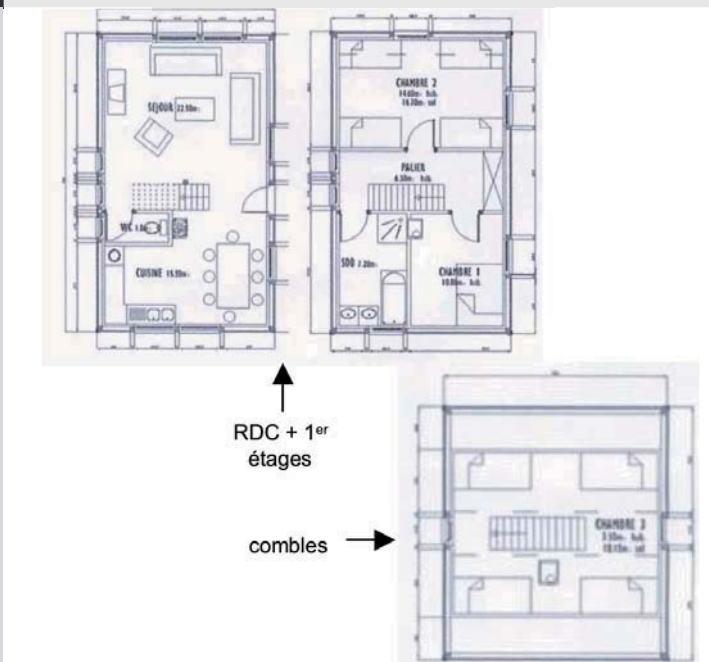
- Sur 2 niveaux + combles aménagés
 - RDC : entrée, séjour, cuisine et un WC
 - À l'étage : 2 chambres et une salle de bain
 - Combles : une chambre à coucher de plus de 15m2
- Chauffage bois + convecteur d'appoint dans la salle de bain
- Chalet livré/monté par une entreprise spécialisée
- Raccordement (eau, électricité et assainissement) sur les réseaux publics

Un accompagnement par une association pour la construction du logement

- Une convention de co-maîtrise d'ouvrage entre l'association AVA Habitat et Nomadisme et la famille
- Un accompagnement principalement sur les aspects techniques du projet : élaboration des plans, choix des matériaux, formalités administratives, aide à la construction...

Le choix de l'auto construction pour limiter les coûts

- Un projet réfléchi en fonction des revenus du ménage
- Apport du ménage : 19% du coût total d'investissement soit 10 300€



Coût d'investissement TTC		Plan Financement	
Coût des matériaux		Apport de la famille (prêt)	10 305 €
Coût raccordement et taxes		Fondation Labbé Pierre	10 000 €
Coût location/outillage		Conseil Général	15 000 €
		CAF	6 600 €
		Conseil Régional	6 006 €
		Crédit immobilier d'Alsace	5 431 €
		Emmaüs	1 000 €
Coût total TTC	54 342 €	Total	54 342 €

L'évolution du projet : Le projet s'est avéré positif pour la famille dans tous les aspects de sa vie sociale. Mais il suscite des jalousies de la part de voisins qui aimeraient pouvoir bénéficier du même dispositif.

Les perspectives : L'association AVA Habitat et Nomadisme est sollicitée par d'autres familles pour le même type de projet. L'association ne peut engager plusieurs projets en même temps en raison de l'obligation qu'elle a de faire l'avance d'une grande partie de la trésorerie du projet (ex. subvention de la Région versée après la construction du logement).

Une tradition d'accueil des “nomades sédentaires” sur la commune de Kaltenhouse

- Des “nomades sédentaires” qui représentent 15% de la population totale de la commune
- Deux sites où vivent deux clans qui ne s’entendent pas : site du Rosenfeld et site du terrain d’aviation
- Au Rosenfeld, famille présente depuis la fin de la seconde guerre mondiale sur la commune. Dégradation des conditions sanitaires devenues inacceptables (années 80).
- 1986/1987 : Mise à disposition par la mairie d’un terrain, pour le relogement des familles sous condition de la réalisation d’une construction de logements en dur. 30 familles s’engagent sur un projet d’auto construction.
- Le terrain est divisé en 30 lots. Signature d’un bail emphytéotique de 30 ou 50 ans, par chaque ménage.

Dès 1986 : une première phase d’auto constructions

- Soutien de l’association APPONA pour aider les familles au montage des dossiers (prêts CAF)
- Construction des pavillons par les propriétaires eux-mêmes, dans le cadre de contrat d’insertion à l’emploi
- En parallèle, la mairie finance les travaux d’assainissement et le terrassement

Dès 2000 : une auto reconstruction

- Une étude commandée par la mairie met en évidence les problèmes de vieillissement de certaines autoconstructions dont celle d’un ménage : maison délabrée, problème d’isolation, logement devenu insalubre
- 2005 : L’association AVA Habitat et Nomadisme propose à la famille de réfléchir à un nouveau projet de logement
- Choix qui se porte sur le même dispositif d’autoconstruction que celui auquel ils ont eu recours dans les années 1990
- Octobre 2005 : début des travaux
- Mai 2006 : fin des travaux

Accompagnement et suivi social

- Dès 1986, un suivi social est mis en place sur le site notamment pour la scolarisation des enfants
- Le site est inscrit au Contrat Urbain de Cohésion Sociale de Haguenau-Bischwiller-Kaltenhouse (2007-2012). L’association LUPOVINO intervient 18 jours/ an auprès des ménages du Rosenfeld pour la mobilisation vers l’emploi (suivi individuel, modules de formation) et pour la scolarisation des enfants (réunions avec les parents, enseignant, groupe de soutien à la parentalité, organisation du transports scolaires…)

Un même groupe familial au Rosenfeld, avec un « état d’esprit de la Communauté est très clanique »

Un mode de construction rapide, conforme à la volonté des familles « qui veulent au final avoir tout, tout de suite »

AVA Habitat et Nomadisme

«On a plus de places »

Membre de la famille

Un rapport “donnant-donnant” avec la mairie : « Si vous vous débarrassez de ça, on vous donnera ça ou on vous installera ça »

Mairie

Éléments nécessaires pour la bonne mise en œuvre d’un projet d’auto construction :

- Une volonté politique (mise à disposition d’un terrain)
- Capacité d’emprunt de la famille
- Participation de la famille à toutes les phases du projet

La mairie, qui est en contact permanent avec les familles du site du Rosenfeldet souligne «une très bonne intégration des familles »

Personnes ressources et contacts

Mairie de Kaltenhouse : Monsieur Badina - Secrétaire Général - 03 88 63 21 05 - mairie.kaltenhouse@wanadoo.fr

AVA Habitat et Nomadisme : Monsieur Routhier-Favre - Directeur - 03 88 19 69 45 - avahabitatetnomadisme@wanadoo.fr

La Voie Médiane - Kingersheim (68)

37 maisons réalisées en PLAI (HQE)

Maître d'ouvrage et gestionnaire : Habitat Familial d'Alsace – Groupe Domial

Un constat : Des ménages présents depuis les années 30 sur la commune, qui vivaient en caravanes, en chalets ou baraquements, sur un terrain équipé d'un point d'eau, sans électricité ni sanitaire.

Un objectif : Résoudre les problèmes d'insalubrité, de surpeuplement, de santé et apporter une solution à des ménages sédentarisés de la commune.

Un terrain propriété de la commune

- Négociation avec de nombreux propriétaires pour la cession de parcelles sur lesquelles les familles étaient installées
- Un projet sur deux sites de part et d'autre d'une voie rapide
- 2 clans familiaux qui ont adhéré au projet, mais qui n'ont pas souhaité être regroupés sur le même site
- 37 maisons réparties sur 2 sites : 9 + 28

Les maisons

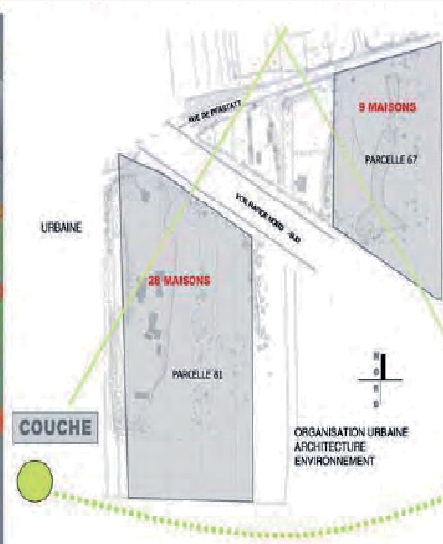
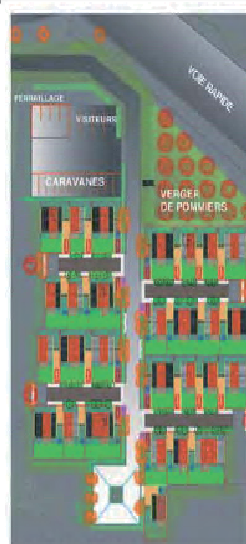
- De plain-pied avec différentes typologies : 18 T2, 13 T3, 4 T4 et 2 T5
- Elles disposent chacune, d'une entrée, une salle de bain, une pièce WC, un placard technique, une cuisine, au moins une chambre + une place de stationnement.
- 4 emplacements à l'entrée de chaque site, avec bornes d'alimentation des fluides (eau, électricité, gaz) à faire ouvrir en mairie réservés à l'accueil des membres de la famille en caravane

Un projet HQE

- Maison en ossature bois, matériaux écologiques
- Panneaux solaires pour alimenter la maison en eau chaude
- Orientation de la maison et brise soleil
- Chauffage au poêle à bois avec régulation thermique

Le coût de l'habitat

- Loyer : 229 € à 400 € /mois hors charges.
- Reste à charge après déduction APL : entre 15 € et 100 € / mois



Coût d'investissement TTC	
VRD	1 302 934 €
Bâti	3 479 562 €

Coût total TTC 4 782 496 €

Plan Financement	
Domial (prêt CDC et fonds propres HFA)	2 355 718 €
Conseil Régional	623 778 €
Etat (PLA-i Contrat Ville)	615 501 €
Fonds d'aménagement urbain	460 530 €
Conseil Général	209 509 €
Autres financements	60 000 €
Reste à charge de la ville	457 460 €
Total	4 782 496 €

L'évolution du projet : Aucune famille rentrée dans les logements en avril 2007 ne l'a quitté. Une liste d'attente pour ces logements. Le bailleur et la mairie seront vigilants pour le relogement de ménages, en cas de vacance, de ne pas mélanger les membres de 2 clans sur un même site.

Les perspectives : « Une mention spéciale pour l'insertion et l'adaptation environnementale, sociale et urbaine » décernée par l'Association Régionale d'Alsace, qualité, environnement

Des ménages vivant dans des conditions précaires et sur un site pollué

- Un ménage installé, dans les années 30, sur un terrain mis à disposition par son employeur, rejoint ensuite par des membres de sa famille.
- 80/90 : Une centaine de personnes installées dans des conditions précaires
- Des arrangements entre les ménages et des entreprises, pour récupérer et entreposer des produits polluants.

Une volonté de la mairie de connaître ces ménages pour leur trouver une solution d’habitat durable

- 1989 : Décision d’engager une réflexion sur la situation de ces ménages.
- 1992 : Construction d’un bloc sanitaire sur le site.
- 1993 : Des nomades bénéficient de Contrats Emploi Solidarité (CES).
- 1999 : Prise de conscience, par la mairie, qu’elle ne connaît pas réellement ces familles.
- 2000 : Mission de « diagnostic social et de l’habitat » : 12 familles ont un projet d’habitat.

Une construction du projet dans l’esprit des Etats Généraux de la Démocratie

- La mairie informe les gens du voyage sédentarisés, présents sur la commune, de la mise en œuvre d’un plan de relogement
- Des instances (cellule de dialogue, cellule de veille, conseil consultatif) sont créées et les associent aux projets.

Un projet qui passe de 12 à 37 maisons.

- Idée initiale de la mairie : développer un projet mixte « terrain de camping accompagné de maisonnettes », Veto du Conseil Régional pour ce projet mixte.
- Élaboration d’un cahier des charges pour faire appel à un bailleur.
- Le bailleur retenu (Domial) recrute un architecte qui propose un projet avec une importante réflexion sur l’aspect environnemental.
- Rencontre par l’architecte des familles et prise en compte de leurs besoins et envies.
- Projet définitif qui tient compte des demandes des familles : maison de plain-pied privilégiant l’économie d’énergie et le chauffage au bois.
- 5 juillet 2006 : livraison des trois premiers pavillons PLAI avec une cérémonie organisée par la mairie réunissant partenaires, nomades sédentaires et riverains.
- Avril 2007 : organisation d’une fête la veille de la remise des clés aux locataires

Un relogement provisoire des familles pendant les travaux

- Démolition des baraques, déplacement des caravanes et dépollution du site.
- Les ménages ont été installés temporairement sur un terrain loué par la mairie et équipé de blocs sanitaires.
- Une maîtrise d’œuvre sociale confiée à l’Association AVA Habitat et Nomadisme pendant la phase de relogement des familles.
- Des difficultés pour regrouper et faire cohabiter deux clans sur un même terrain.

Un suivi social

- Ménages suivis par l’association AVA Habitat et Nomadisme, dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale de l’Agglomération Mulhousienne : réussir l’occupation du site, favoriser la scolarité des enfants, et l’insertion professionnelle des jeunes de plus de 16 ans.

Une difficulté pour la mairie à « gérer l’angoisse » des familles.

- Au lancement de la démarche citoyenne et participative, la mairie avait des difficultés à mobiliser les nomades aux réunions « *Ils venaient et repartaient de la réunion, c’était un vrai va-et-vient* ».
- Des ménages se sont « révoltés » lorsqu’ils ont vu les plans.
- Une nouvelle « crise » a eu lieu quand la 1ère maison est sortie de terre:

« Les nomades n’imaginaient pas ça comme ça »

« Quand les autres maisons sont sorties de terre, les choses se sont un peu tassées ».

Mairie

La dernière « grosse crise » est survenue à la signature du bail et la remise des clés.

- La mairie était *désespérée* » et pensait que vu la situation, les familles n’allaient pas signer le bail.
- Le maire est intervenu pour expliquer « *qu’ils ne seront pas laissés tous seuls pour leur gestion, qu’ils pourront bénéficier d’aides (APL, FSL) et seront aidés par l’Association pour faire les papiers* ».
- Le climat de confiance a été rétabli et le soir même tous les ménages avaient signé leur bail.
- Lors de l’inauguration « *Une personne âgée a même dormi dans sa maison alors que les meubles devaient seulement être déménagés le lendemain, elle avait juste un matelas, mais elle n’a pas voulu partir* »

Mairie

Personnes ressources et contacts

Mairie de Kingersheim : Madame Lemasson - Adjointe au maire - 03 89 57 04 00 - marie-odile.lemasson@kingersheim.fr

Madame Bailly - Chef de projet du CUCS - 03 89 57 04 11 - solidarités@kingersheim.fr

AVA Habitat et Nomadisme : Monsieur Routhier-Faivre - Directeur - 03 88 19 69 45 - avahabitatetnomadisme@wanadoo.fr

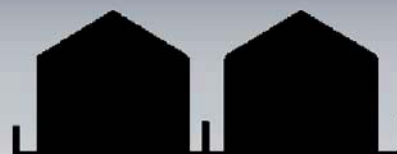
Rue du Hêtre Offranville (76)

5 ménages, lotissement de 5 maisons PLAI
Maître d'ouvrage et gestionnaire : SODINEUF



Un constat : Des familles installées de longue date sur un terrain appartenant à la municipalité, en sortie de la commune. Une installation précaire « rattrapée » par l'extension de la commune.

Un objectif : Offrir des conditions d'habitat décentes et supprimer les caravanes pour valoriser ce terrain dans un contexte d'extension pavillonnaire.



Un terrain d'environ 1 900 m² appartenant à la commune

- En sortie de commune, mais en prolongement d'un quartier pavillonnaire
- Suffisamment à proximité du centre-bourg

Un lotissement de 5 maisons individuelles

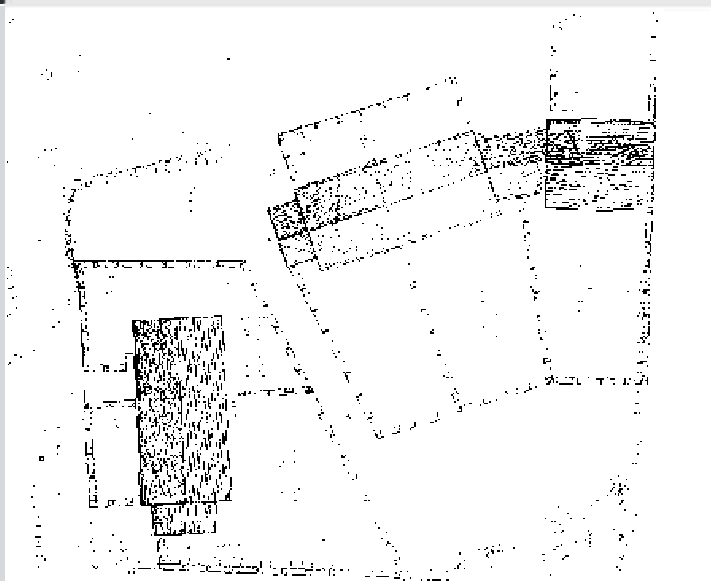
- Des parcelles individuelles de 265 à 465 m²
 - Entrée individuelle avec clôture basse
 - Jardins arrières séparés par des haies
- Des maisons accolées : 1 T2, 1 T3, 3 T4
 - Cuisine ouverte sur le séjour avec porte fenêtre sur un jardin
 - Salle de bain, WC séparés
 - Cellier

Le coût de l'habitat

- La location de la maison et du terrain : T2 : 215 €, T3 : 277 €, T4 : 384 € largement couverts par l'APL

La gestion

- Comme le reste du parc Sodineuf, par le « Responsable de proximité de Sodineuf »
- Pas d'accompagnement particulier



Coût d'investissement TTC

Bâtiment	232 233 €
Charge foncière	29 185 €
Honoraires	38 031 €

Coût total TTC	299 449 €

Plan Financement

Subventions

Etat PLAI	72 522 €
Commune	2 283 €
Butagaz	3 113 €
Conseil Général	30 490 €
Fonds propres Sodineuf	32 000 €

Prêts

CIPL de Dieppe	121 959 €
CDC PLAI	37 082 €
Total	299 449 €

L'évolution du projet : Les ménages auparavant dans des caravanes, mobil home et baraquements, souhaitent avant tout rester là « tous ensemble ». Leurs souhaits ayant été satisfaits, ils ont volontiers échangé le symbole de la caravane, qui ne voyageait plus, contre un véritable confort.

Les perspectives : Les maisons de la rue du Hêtre sont gérées comme les autres PLAI du département. A l'occasion d'un départ, le logement est remis à la commission ad hoc du PDALPD et proposé aux ménages prioritaires auxquels il peut convenir, issus des gens du voyage.

L’extension de la commune « rattrape » le terrain où s’étaient installés les gens du voyage

- Un terrain appartenant à la municipalité était occupé par un groupe familial issu du voyage, sédentarisé de longue date, dans des conditions précaires : une caravane, un mobil home, un baraquement avec un point d’eau et des sanitaires de chantier.
- Ce terrain se trouvant progressivement intégré à un quartier pavillonnaire en extension, la municipalité décide en 2001, de valoriser ce terrain en offrant des conditions d’habitat décentes aux familles et en supprimant les caravanes.

La volonté de rester ensemble

- Les 5 familles présentes sur le terrain, le couple de parents sédentarisés et leurs quatre enfants, revendiquaient principalement le droit de rester ensemble sur le terrain.
- En 2002, la société HLM Sodineuf, dont la commune est administratrice, a été missionnée pour mener l’opération.
- Le travail de concertation a été mené par la médiatrice sociale de Sodineuf, en lien étroit avec la grand-mère, matriarche du groupe. Des rencontres fréquentes ont conduit à faire évoluer le point de vue des familles, notamment celui de la nouvelle génération, plus sensible que les parents à l’idée de disposer e plus de confort. Elles ont permis aussi une sensibilisation au rapport locatif, à ce qu’il faut payer en contrepartie de ce confort.

Un lotissement sans caravane, en prolongement d’un quartier pavillonnaire

- L’opération a été livre en 2003, après 7 mois de travaux. Pendant la durée des travaux, les familles ont été logées dans le parc de logements collectifs de Sodineuf, avec un accompagnement comparable à celui qui est nécessaire pour les relogements ANRU.
- Les maisons ont été programmées (1 T2, 1 T3 et 3 T4) pour tenir compte des compositions familiales.
- Leur conception a fait l’objet d’une concertation étroite « pour que les familles se projettent bien ». Mais elle ne présente guère de particularité, si ce n’est le fait de privilégier un espace de vie avec cuisine ouverte sur le séjour et en accès direct sur le jardin par une porte-fenêtre.
- Les logements sont gérés comme les autres logements de Sodineuf, par le responsable de proximité de Dieppe, sans accompagnement spécifique.

Des logements adaptés un temps à une situation, amenés à se banaliser

- En 2008, à l’occasion du décès d’un membre de la famille, une maison a été relouée. Un couple affilié au groupe familial de la rue du Hêtre, déjà logé dans le parc privé à Dieppe, s’est porté candidat.
- Or, les logements PLAI sont, en Seine-Maritime, affectés sur proposition de la commission du Plan Départemental gérant les situations prioritaires. La question du devenir du lotissement s’est alors posée : Fallait-il privilégier la cooptation sur proposition de Sodineuf qui s’inquiétait de l’intégration du nouveau locataire ou la règle de priorité en satisfaisant un prioritaire sans lien avec le voyage présenté par le CCAS d’Offranville ?
- C’est, in fine, le choix de la mixité qui l’a emportée : la locataire prioritaire en grande difficulté a emménagé dans la maison. Le candidat, qui a vu sa demande de maison refusée, a fait, quant à lui, une demande de logement social à la mairie d’Offranville.
- Dorénavant, la mairie considère qu’elle n’a pas de raison, lors des prochaines libérations de logement, de donner la priorité à des ménages issus du voyage, s’ils ne sont pas, par ailleurs, prioritaires.

Offranvillois depuis des générations

« Le projet n’aurait pas été imaginable si les familles étaient venues s’installer tout d’un coup. »
Ville d’Offranville

Rester tous ensemble

« L’idée de passer à un habitat en dur était secondaire, ce qu’ils voulaient avant tout, c’était rester tout ensemble sur le même terrain. »
Médiatrice sociale Sodineuf

« Les familles ont fait un choix de vie particulier qui complique leur accès au logement classique. »
CCAS d’Offranville

Un confort apprécié

« C’est la mairie qui a proposé ; au début, c’était un peu dur pour mon mari d’abandonner la caravane. On n’a pas eu le choix, mais c’était mieux comme ça. »
Une locataire

« Y’a que du positif. De toute façon, on ne bougeait plus depuis longtemps. »
Une locataire

Le choix de la banalisation

« Lorsque le lien avec la caravane a disparu, il n’y a plus de raison de loger spécifiquement toutes les générations. »
CCAS d’Offranville

Personnes ressources et contacts

Sodineuf : Madame Colinet – Médiatrice sociale – 02 35 06 87 95 – s.colinet@sodineuf.fr

Marc Voisin – Directeur de la qualité et du développement – 02 35 06 87 33

Les Coteaux Thenay (36)

6 pavillons (5 T4 et 1 T3) en accession

Maître d'ouvrage : SCI Les Coteaux

Un constat : Une présence ancienne de voyageurs sur le secteur et quelques familles déjà installées sur le site des coteaux.

Un objectif : Répondre à la demande d'amélioration des conditions de confort exprimée par des familles en privilégiant l'accession à la propriété des pavillons

Un terrain, propriété de la commune (réservé lors du remembrement de 1995) **cédé à la SCI**

- Situé à 1km du bourg
- Déjà occupé par quelques voyageurs (construction en parpaing déjà en chantier, cabanons...)

Lotissement de 6 maisons de plain-pied

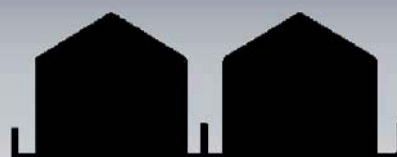
- 1 T3 de 66 m² - 5 T4 de 80 m²
- Sur parcelles de 1300 m² à 1800 m²,
- Possibilité de stationner une ou deux caravanes.
- Chauffage au bois (Insert)

Un coût de l'habitat

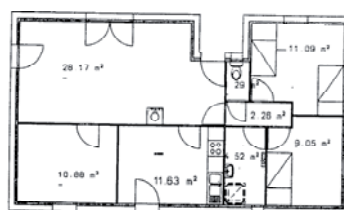
- Pour un ménage avec 3 enfants : mensualité de 447 € AL estimée de 310 € (résiduel 165 €)
- Pour un ménage avec 4 enfants : mensualité de 443 € AL estimée de 283 € (résiduel 133 €)
- La SACIF a consenti à la SCI un prêt d'une durée de 20 ans (au taux constant de 3,20%), d'un montant de 366.000 €
- La Communauté de communes garantit 50% de l'emprunt fait par la SCI auprès de la SACIF.
- Le terrain appartenait à la commune qui l'a vendu à la SCI. La commune a réalisé les VRD et a accordé une subvention de 7.623 € pour les fournitures en vue des aménagements extérieurs (grillage, arbres fruitiers, gazon...).
- Aucun apport personnel n'a été exigé des ménages.

L'évolution du projet : Certaines familles ont abandonné la caravane. D'autres -qui font encore parfois les saisons- l'ont conservée. Toutes ont construit un garage qui avait été prévu sur les plans initiaux mais n'avait finalement pas été réalisé pour réduire les coûts. Un des ménages a revendu son bien à une famille sans lien avec le voyage.

Les perspectives : D'importantes tensions se sont cristallisées autour des enfants : conflits entre les enfants issus de couples mixtes et les autres, avec des répercussions sur le climat entre adultes. C'est pour cette raison qu'une des familles a vendu sa maison pour racheter un terrain constructible en centre bourg. La maison a été rachetée par des sédentaires venant de Paris n'ayant aucun lien avec des voyageurs. Et cette arrivée (l'an dernier) semble avoir participé à pacifier le climat.



Vue d'ensemble



Plan d'un T4

Coût d'investissement HT		Plan Financement	
Aménagement du terrain (par la commune)	102 410 €	Emprunts	
Acquisition foncière (par la SCI)	30 500 €	SCI	366 000 €
Réalisation du bâti (SCI)	305 000 €	Commune	48 055 €
Divers	2 090 €	Subvention exceptionnelle Etat	15 385 €
		Autres financements	10 560 €
Coût total HT	440 000 €	Total	440 000 €

Une présence ancienne de voyageurs en voie de sédentarisation sur la commune et dans ses environs

- Groupe familial présent sur la commune et dans les communes avoisinantes depuis plusieurs générations, certains installés sur terrain constructible ou non, d'autres en maison.
- Le site des Coteaux était déjà occupé par des familles : 1 cabanon en bois, appartenant à la grand-mère, préexistait, et une construction en parpaing était en chantier sur ce secteur (sans autorisation).

En 1995 : La commune réserve le terrain dans le cadre du remembrement

- Dans la perspective d'un projet à destination des familles du voyages déjà présentes et désireuses de voir s'améliorer leurs conditions de confort.

1998-1999 : Période d'élaboration du projet

- Parti pris initial du maire d'alors : l'accession
- Le maire contacte la SA d'HLM (Habitat 2036) : "notre première réponse : on ne sait pas faire" raconte le responsable de l'opération. Cependant, la SA s'engage à rechercher une solution.
- La solution d'un Prêt libre avec droit à l'Allocation Logement est retenue
- Constitution d'une SCI d'attribution qui emprunte pour financer le coût des travaux d'aménagement et qui revend ensuite ses parts aux ménages occupants (mensualités équivalentes à un loyer et ouvrant droit à l'A.L.) qui deviennent associés de la SCI avant de devenir propriétaire au terme du rachat de l'ensemble des parts et de la dissolution de la SCI.
- L'information sur la réalisation du lotissement en accession a circulé au sein des familles. Au départ, 12 ménages se sont portés candidats : "beaucoup ont laissé tomber, car ils n'y croyaient pas". Finalement se sont 6 ménages apparentés (seuil minimal) qui se sont engagés dans la démarche, après que leur situation (condition de ressources, ancrage local...) ait été étudiée. Ils se sont montré particulièrement motivés par la possibilité d'accéder à la propriété.

2000-2001 : Mise en œuvre opérationnelle

- Plafond fixé au départ : 60 980 € TTC par maison
- Étude du plan-masse et de l'organisation de chaque logement avec les familles: Ajustement de la taille des maisons à la taille des familles : 1 T3 et 5 T4

2001: Livraison des 6 pavillons

- Installation des familles
- Il y a 2 ans, l'une d'elles a quitté sa maison en revendant ses parts à un ménage non apparenté et sans lien avec le monde du voyage

La SCI "Les Coteaux"

Les partenaires

- Habitat 2036 (40%)
- Société Anonyme de Crédit Immobilier de France
- Habitat Groupe 36 (50%)
- Association Actifs 36 (10%) composée de l'Association Solidarité Accueil, d'Habitat 2036, de l'Office technique départemental d'insertion, du Comité départemental d'amélioration de l'Habitat, de la Chambre des Métiers.

« On a tout fait tout seul. L'idée étant de ne pas recourir aux financements d'Etat qui imposent trop de contraintes. »

Le responsable du projet pour la SA

Le choix de la SCI d'attribution

- Échapper aux contraintes (de surface notamment) imposées dans le cadre des financements d'Etat,
- Éviter aux familles la négociation directe d'un prêt souvent périlleuse.

Principes qui ont guidé le projet :

Le choix de l'accession à la propriété arrêté dès le départ : « Une condition pour que le maire s'engage. »

L'objectif visé étant « que ça dure », « d'éviter que ça tourne trop », d'où le choix de l'accession comme moyen de responsabiliser les familles sur la durée.

« Ne pas faire un ghetto. »

« De grands terrains, parce qu'ils n'aiment pas être les uns sur les autres. »

Personnes ressources et contacts

Mairie de Thenay : Monique Mathé – Maire – 02 54 47 02 27 – thenay-mairie@wanadoo.fr



Direction Générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction des politiques de l'habitat
Bureau des politiques sociales du logement
Arche sud 92055 La Défense cedex
téléphone : 33 (0) 1 40 81 97 22
ou 33 (0) 1 40 81 10 16