

Guide de l'Habitat Adapté des Gens du voyage *en Loire-Atlantique*





Le programme d'actions du schéma départemental initial d'accueil des gens du voyage (SDAGV) de Loire-Atlantique avait mis l'accent sur la réalisation des aires d'accueil, terrains à destination des voyageurs.

Dans le cadre de la révision de ce schéma, pour la période 2010-2016, outre la réalisation des aires manquantes, il a été décidé qu'un effort particulier devait être fait pour satisfaire la demande d'habitat adapté des ménages de cette communauté ayant pris la décision de se sédentariser.

Aussi, le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2011-2015 a confié à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) le pilotage de cette action. La DDTM a mandaté fin 2011 le cabinet AURES pour effectuer une étude de besoins et réaliser un outil à destination des différents partenaires, et notamment les élus. Cet outil se compose des 3 cahiers (Connaître, Comprendre, Agir) et des 12 fiches-outils ci-après.



Cahier N°1

COMPRENDRE



Ce cahier est une entrée en matière pour comprendre les processus à l'œuvre dans ce qui est communément appelé « Sédentarisation des gens du voyage ». Si elle est d'usage courant, cette terminologie questionne car elle n'est pas neutre. Implicitement, elle se réfère à une norme, celle de l'habitat sédentaire comme horizon. Or ce modèle n'apparaît pas opérant pour saisir les trajectoires des gens du voyage et leur rapport au territoire. **La notion d'ancrage se prête mieux à la description des situations observées.** L'exposé qui suit vise à clarifier ce que recouvre cet ancrage, les dynamiques en jeu et la diversité des formes d'inscription des gens du voyage sur les communes où ils ont des attaches. In fine, ce cahier explicite **pourquoi les gens du voyage ont aussi des besoins d'habitat.**

les modes d'habitat des gens du voyage :

Entre itinérance et ancrage4

LES « GENS DU VOYAGE » QUI NE VOYAGENT PLUS PEUVENT ILS TOUJOURS ÊTRE APPELÉS « GENS DU VOYAGE » ?4

POURQUOI CERTAINS VOYAGEURS NE VOYAGENT PLUS OU TRÈS PEU ?5

L'ANCRAGE EST-IL LA VOIE VERS LA SÉDENTARISATION ?6

POURQUOI SONT ILS NOMBREUX À ACHETER DES TERRAINS ?7

POURQUOI SOUVENT DANS DES ZONES N'AUTORISANT PAS LE STATIONNEMENT DE CARAVANES ET LA CONSTRUCTION D'ANNEXES ?8

Les besoins d'habitat des gens du voyage

Un enjeu de politique publique.....10

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE :

ENTRE POLITIQUE SPÉCIFIQUE ET DROIT COMMUN.....10

SITUATIONS ET BESOINS MULIPLES, RÉPONSES DIFFÉRENCIÉES10

LES MODES D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE : ENTRE ITINÉRANCE ET ANCRAGE

LES « GENS DU VOYAGE » QUI NE VOYAGENT PLUS PEUVENT ILS TOUJOURS ÊTRE APPELÉS « GENS DU VOYAGE » ?

L'appellation « gens du voyage » est communément utilisée en France depuis une trentaine d'années, mais elle recouvre diverses réalités et autorise de fréquents amalgames.

Elle correspond d'abord à une **catégorisation administrative** officialisée par la **loi de juillet 2000 « relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage »**. Cette catégorie cible de l'action publique a remplacé celle de « nomades » figurant dans la loi de 1912, relative à la « *réglementation des activités ambulantes et de la circulation des nomades* » et qui donna lieu à l'obligation du port du carnet anthropométrique d'identité. Cette obligation a eu cours jusqu'en 1969, date à laquelle une nouvelle loi relative à « *l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile ni résidence fixe* », a quant à elle institué les titres de circulation¹ et le principe de commune de rattachement pour les itinérants. D'un point de vue juridique « les gens du voyage » sont donc originellement assimilés à des personnes sans domicile² ni résidence³ fixe et soumis à l'obligation de détenir un titre de circulation qui permet notamment l'accès aux aires d'accueil réalisées à leur intention.

Cette terminologie ne comporte aucune connotation ethnique ou communautariste, conformément aux principes constitutionnels de la Vème République.

Dans la pratique, la notion « gens du voyage » a **un usage générique plus large**, dont les contours apparaissent flous et qui entraîne souvent des confusions. Elle est en effet employée de manière générique pour désigner une population hétérogène en se fondant sur deux références distinctes :

- celle d'une même origine ethnique, de l'appartenance à un même ensemble culturel issu de l'histoire des migrations,
- Celle du mode vie : l'itinérance et/ou l'habitat mobile.

Ainsi, on peut être tsigane, être appelé « gens du voyage » et ne pas voyager : dans le monde, la majorité des tsiganes sont sédentaires.

A contrario, on peut être « voyageur » et ne pas être tsigane.

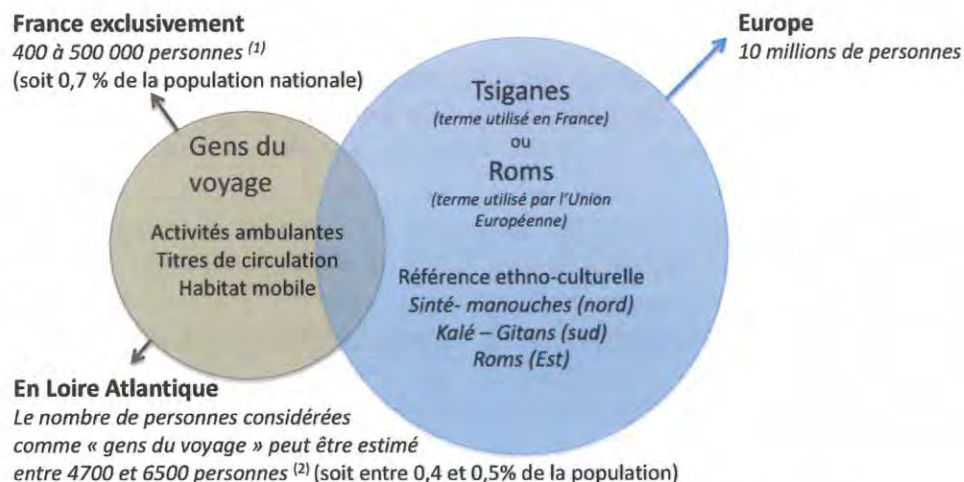
Beaucoup de ménages qui ne voyagent plus ou très peu, continuent de se revendiquer « gens du voyage » en référence à une appartenance qui ne renvoie ni à l'itinérance ni à une origine ethnique ou communautaire.

Du côté des institutions et des médias, l'usage de cette appellation reste commode pour désigner une réalité complexe qui englobe une grande diversité de situations.

¹ Les obligations relatives aux différents titres de circulation ont été modifiées par le Conseil Constitutionnel le 5 octobre 2012.

² Domicile : lieu où la personne exerce ses droits civils

³ Résidence : lieu d'habitation correspondant à un logement loué ou en propriété



(1) Données FNASAT (Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les gens du voyage)

(2) Estimation Aures en croisant les données des enquêtes menées dans le cadre de la présente mission (2012) + données Préfecture (2010) concernant les occupations illicites sur terrains publics ou privés

Les politiques publiques doivent distinguer les gens du voyage, des Roms migrants de nationalité étrangère, venus principalement d'Europe centrale et orientale et sédentaires dans leur pays d'origine.

Les gens du voyage, dans leur immense majorité, sont de nationalité française.

POURQUOI CERTAINS VOYAGEURS NE VOYAGENT PLUS OU TRÈS PEU ?

Historiquement itinérants, « les gens du voyage » aspirent désormais, au moins pour une partie d'entre eux, à disposer d'un lieu d'habitat en propre sans pour autant systématiquement renoncer au voyage et à l'habitat caravane, qui reste un marqueur identitaire fort.

Les « gens du voyage » ont toujours voyagé pour des raisons économiques. Ils allaient de village en village, proposer leurs services (vanneries, étamage, remoulage, rempaillage...) ou pour travailler dans les champs (cueillette des fruits et légumes, vendanges...). L'évolution sociétale guidée par une urbanisation croissante a réduit les débouchés économiques traditionnels en secteur rural et, comme d'autres, ils sont venus s'installer autour des villes en renouvelant leurs activités, notamment dans le secteur du bâtiment.

S'il existe toujours de grands voyageurs qui sillonnent la France, voire passent les frontières, la grande majorité s'inscrit aujourd'hui dans des « polygones de vie »⁴ dont la taille tend à se réduire ; l'itinérance périurbaine est devenue la forme la plus courante de mobilité.

⁴ Polygone de vie : « Les déplacements fréquents sont « locaux ». Une famille peut facilement avoir un ancrage au terrain de Cheviré à Nantes durant l'hiver, puis au printemps se poser à St Julien de Concelles pour le maraîchage et à la fin de l'été rester quelques semaines à Vertou. Une famille peut être ancrée dans une commune du vignoble nantais, rejoindre périodiquement une partie de sa famille installée à proximité d'une agglomération du nord de la France et pratiquer une activité saisonnière de commerce entre cette région et la Suisse » - Extrait de « GENS du VOYAGE : S'informer pour mieux comprendre » Tissé et Métisse - 2012

La première raison est économique

L'itinérance est rythmée par les différentes activités pratiquées : travaux saisonniers, vente, travaux chez les particuliers... Or les activités qui nécessitent et permettent le voyage se réduisent au profit d'autres qui n'entraînent que des déplacements ponctuels.

Par ailleurs, le coût du voyage augmente : au coût du carburant, s'ajoutent l'entretien de la caravane et des véhicules et le prix du stationnement sur les aires d'accueil.



Souvent ce sont les plus riches qui voyagent et les plus pauvres qui renoncent à la mobilité.

Les aires d'accueil sont insuffisantes en nombre

La législation relative à l'accueil des gens du voyage se traduit par un encadrement strict du stationnement. Le temps où les voyageurs pouvaient négocier avec les communes un droit de séjourner quelques jours sur une place désignée n'a plus cours. Mais 10 ans après l'adoption de la loi Besson II, qui fixait des obligations de réalisation d'aires d'accueil aux communes, les résultats ne sont pas à la hauteur des objectifs. Le rapport de la cour des comptes d'octobre 2012 alertait sur le bilan : seules 52 % des places prévues en aires d'accueil et 29,4 % des aires de grand passage avaient été réalisées. Le manque de places de caravane en aire d'accueil comme de solutions d'habitat pérennes, peut jouer pour contraindre les familles à rester sur les aires afin de garder leur emplacement. Cela peut ainsi constituer une étape dans le processus de d'ancrage voulu par les uns, contraint pour les autres, qu'il importe de prendre en compte pour offrir aux familles concernées des solutions plus adaptées à leurs situations et à leurs évolutions.



L'insuffisance des places en aire d'accueil explique pour partie, l'ancrage de certains ménages sur les aires d'accueil car en les quittant, ils n'ont pas de garantie de trouver une place ailleurs.

Les conditions de vie et les mentalités évoluent

Le vieillissement de la population et les progrès de la scolarisation des enfants s'accompagnent pour nombre de familles d'une volonté de limiter les déplacements afin de limiter le stress lié à la recherche d'une place où séjourner en sécurité, d'accéder plus facilement aux soins ou pour assurer une continuité de la scolarité au sein d'une même école où la confiance s'est établie. Par ailleurs, l'aspiration au confort explique aussi le choix que font certains d'associer à la caravane un petit bâti qui offre de meilleures conditions de vie l'hiver notamment, et qui permet, a minima, de disposer d'une cuisine aménagée dans une pièce correctement chauffée.

L'ANCRAGE EST-IL LA VOIE VERS LA SÉDENTARISATION ?

Analyse sémantique

L'ancrage est le fait de stationner régulièrement et sur des périodes plus ou moins longues sur un même lieu. Il s'est développé mais a toujours existé chez les voyageurs qui 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 d'autres habitants de la commune. Cet ancrage territorial est loin d'être en contradiction avec la mobilité, notamment lorsque les familles ont pu acquérir un terrain pour s'installer pendant la période hivernale. C'est en effet l'assurance de retrouver un emplacement au retour qui autorise bien souvent le voyage.

Cet ancrage peut se réaliser sur une aire d'accueil, sur un terrain public ou privé non aménagé, sur un terrain familial loué ou en propriété, sur le terrain d'une maison...

La sédentarisation est le fait de vivre toute l'année sur le même lieu. Elle peut avoir les mêmes motivations que l'ancrage, mais elle est le plus souvent déterminée par l'affaiblissement des ressources économiques.

C'est un processus qui ne fait pas pour autant du voyageur un sédentaire. L'attachement à l'habitat caravane, la vie en famille élargie qui génère déplacements ponctuels ou accueil de proches reste une particularité. Et le rêve de reprendre le voyage est bien souvent exprimé.



Il n'y pas de processus inéluctable : on peut reprendre le voyage même lorsqu'on a vécu en maison.

Remarque : Aujourd'hui, le désir d'ancrage se heurte à de nouvelles formes de mobilités contraintes. L'acquisition d'un terrain ne garantit pas aux familles la possibilité d'y rester à l'année, les règlements d'urbanisme n'autorisant pas mécaniquement le stationnement de caravane, qui est généralement limité à 3 mois. Les règlements des aires d'accueil obligent aussi à se déplacer, et on observe de courtes migrations d'une aire à l'autre au sein d'un même territoire d'attache.

POURQUOI SONT-ILS NOMBREUX À ACHETER DES TERRAINS ?

L'aire d'accueil, même lorsque le séjour peut s'y prolonger, reste un lieu d'ancrage souvent vécu comme contraint du fait de la promiscuité avec des voisins non choisis et avec qui l'on partage physiquement l'espace habité, du fait de coûts parfois élevés, de la durée de séjour limitée (même si des dérogations sont possibles), avec a minima une sortie obligatoire lors de la fermeture de l'équipement (pour l'entretien et la maintenance), et en raison des conditions de confort spartiates... Aussi, disposer d'un lieu à soi est une aspiration d'un grand nombre de voyageurs qui partagent le rêve français d'être propriétaires. Ils sont ainsi nombreux à acheter 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 stable, équipé, pour vivre en famille et être sûrs de pouvoir y revenir après le voyage ou pour y vivre à l'année.

POURQUOI SOUVENT DANS DES ZONES N'AUTORISANT PAS LE STATIONNEMENT DE CARAVANES ET LA CONSTRUCTION D'ANNEXES ?

Les conditions de l'ancrage sont diverses. Si certaines familles parviennent à trouver des solutions qui satisfont leurs besoins sans que leur installation ne pose problème, d'autres peinent à s'inscrire dans un processus vertueux : certaines procèdent à des acquisitions de terrains non constructibles et passent outre les règles d'urbanisme, d'autres prolongent leur séjour sur les aires d'accueil, transformant la vocation que leur avait affectée le législateur, d'autres encore - souvent en situation de plus grande précarité - occupent des terrains privés ou publics mis ou laissés à disposition mais qui, à défaut d'une offre par ailleurs suffisante et répondant à leurs besoins, se trouvent souvent sur-occupés et mal adaptés.

Les acquisitions que font certains concernent fréquemment des terrains inconstructibles (situés en zone agricole ou naturelle) ce qui les place en situations d'infraction au regard du droit. Cette insécurité juridique renforce la vulnérabilité des familles qui se trouvent de facto empêchées de se mettre en conformité (permis de construire, raccordement, assainissement) puisque les règlements d'urbanisme ne permettent pas l'installation à usage d'habitat.

Pour autant, ces transactions continuent d'avoir cours et les communes peinent à les endiguer. Les installations font souvent l'objet de procédures visant à interdire soit les caravanes, soit la construction de bâtiments, justifiées au regard des règlements d'urbanisme.

L'ancrage ne se réalise pas toujours dans de bonnes conditions :

- ni du côté des familles : situation non sécurisante,
- ni du côté des communes : antagonisme entre respect du droit et prise en compte des besoins



Ces acquisitions s'expliquent de différentes manières :

- une volonté des acquéreurs de maintenir l'habitat caravane et la vie en famille élargie qui implique de pouvoir disposer d'un terrain suffisamment grand (rare en zone constructible),
- la volonté d'être au grand air et à distance d'un voisinage potentiellement générateur de conflit,
- le prix des terrains constructibles, notamment en secteur urbain qui n'est pas accessible à des ménages modestes,
- le problème généralisé de la non prise en compte de l'habitat mobile dans les documents d'urbanisme (PLU). Les règlements de PLU sont de plus en plus restrictifs quant au stationnement des caravanes quelque soit le secteur. La

plupart des communes interdisent le stationnement de caravane sur leur territoire ailleurs que sur l'aire d'accueil,

- la préexistence d'un bâti pouvant laisser croire ou espérer la possible constructibilité du terrain,
- des vendeurs peu scrupuleux qui ferment les yeux sur le projet d'habitat qui motive l'achat pour vendre leur bien à des prix souvent supérieurs à celui d'un terrain agricole ou qui ont recours à un dispositif de fausse donation.



Des achats qui se réalisent souvent dans des conditions complexes : des postures de pari sur l'avenir ou de défiance de la part des acquéreurs vis à vis de la commune.

LES BESOINS D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE UN ENJEU DE POLITIQUE PUBLIQUE

PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE : ENTRE POLITIQUE SPÉCIFIQUE ET DROIT COMMUN

Si les schémas départementaux initiés en 1990 et confirmés par la loi de juillet 2000 relative « à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » ont principalement traité la question de l'accueil des voyageurs, ils sont désormais nombreux, dans l'actualisation de leur diagnostic, à rendre compte, de phénomènes d'ancrage de « gens du voyage » et à faire de « l'accompagnement à la sédentarisation » un enjeu prioritaire des politiques de l'habitat en faveur des publics spécifiques.

Désormais, ce ne sont plus les seuls critères de l'itinérance ou de l'absence de domicile ou de résidence fixe qui prévalent pour désigner « les gens du voyage » comme cible de l'action publique mais aussi celui de la spécificité de leur habitat qui questionne le droit commun...

Généralement, ni les règlements d'urbanisme locaux, ni le parc de logement social classique ne permettent de répondre, en l'état, à ces besoins spécifiques. Pour autant, les principes de « mixité sociale dans l'habitat », de « non discrimination », de « prise en compte de la diversité des besoins présents et futurs » sont inscrits dans la loi. Il appartient aux collectivités de favoriser leur respect.

L'enjeu est donc bien d'intégrer aux documents de planification urbaine (SCOT, PLH, PLUi, PLU), la prise en compte de ces besoins et de les reconnaître comme un des axes d'intervention des politiques d'habitat des collectivités locales. Les PLH doivent être en mesure de quantifier les besoins d'habitat des gens du voyage et d'inscrire dans leur programme un objectif de production d'habitat adapté réparti entre les communes. Pour être en conformité avec les orientations programmatiques du PLH, les PLU doivent permettre la réalisation d'opérations qui intègrent l'habitat mobile.

Exemple de prise en compte dans un PLU

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



La zone N est composée de six types de secteurs.

Le secteur Na n'admet pas de nouvelles constructions, excepté des équipements d'intérêt général ou des extensions. Il est destiné à être protégé en raison de sa localisation proche des secteurs urbanisés et, à ce titre, constitue une réserve foncière susceptible d'être urbanisée à très long terme.

Le secteur Na-p n'admet pas de nouvelles constructions, excepté de petits équipements collectifs de type kiosques, espaces de découverte... et d'intérêt général de type bassin d'orage, assainissement collectif... Il est destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur Na-s correspond à la station d'épuration et autorise son évolution.

Le secteur Nh est affecté à l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

Le secteur Ni-1 est un espace d'équipements collectifs de sports, socioculturel et de loisirs, de taille modérée.

Le secteur Ni-2 est destiné à l'aménagement de terrains familiaux.



Caractère de la zone

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre, sans dénaturer le paysage, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

La zone N est composée de six types de secteurs.

Le secteur Na n'admet pas de nouvelles constructions, excepté des équipements d'intérêt général ou des extensions. Il est destiné à être protégé en raison de sa localisation proche des secteurs urbanisés et, à ce titre, constitue une réserve foncière susceptible d'être urbanisée à très long terme.

Le secteur Na-p n'admet pas de nouvelles constructions, excepté de petits équipements collectifs de type kiosques, espaces de découverte... et d'intérêt général de type bassin d'orage, assainissement collectif... Il est destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur Na-s correspond à la station d'épuration et autorise son évolution.

Le secteur Nh est affecté à l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

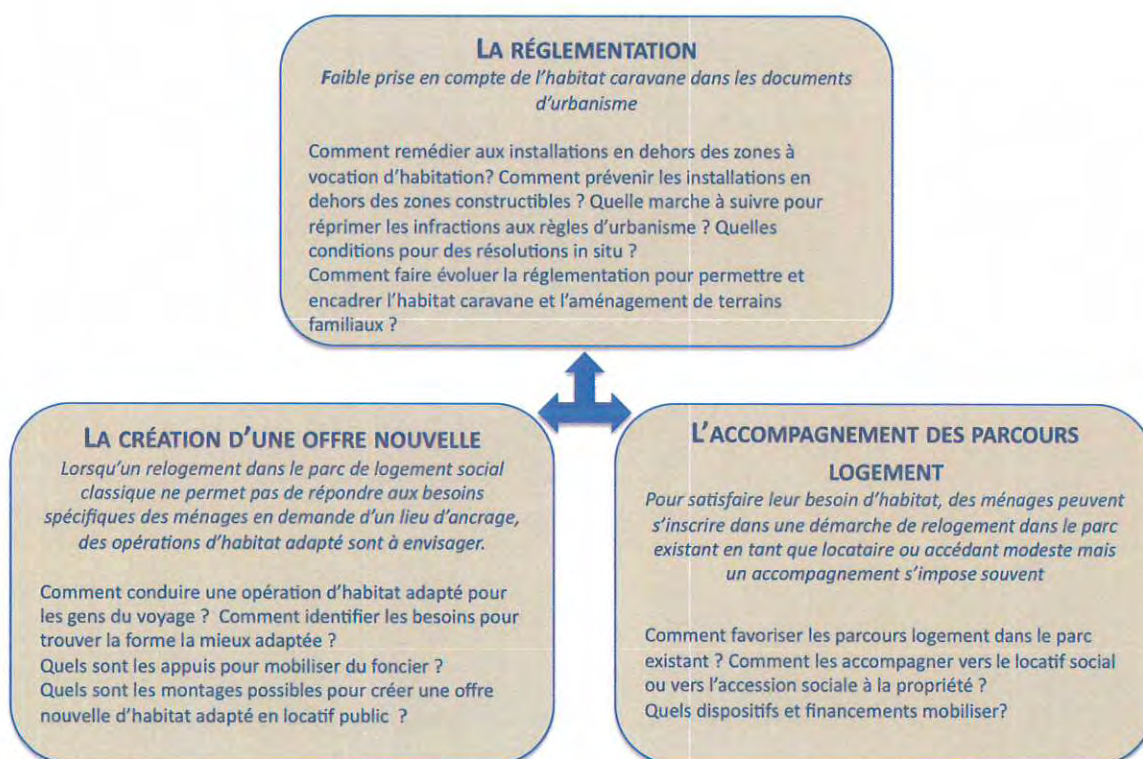
Le secteur Ni-1 est un espace d'équipements collectifs de sports, socioculturel et de loisirs, de taille modérée.

Le secteur Ni-2 est destiné à l'aménagement de terrains familiaux.

SITUATIONS ET BESOINS MULTIPLES, RÉPONSES DIFFÉRENCIÉES

L'exposé des processus à l'œuvre dans ce que nous nommons ancrage rend compte d'une diversité de situations et de besoins différenciés. Les situations problématiques appellent des réponses spécifiques qui s'étudient au cas par cas.

Ces réponses relèvent de plusieurs registres qui structurent la proposition de fiches pratiques figurant au présent guide (voir cahier N°3).



Cahier N°2

CONNAÎTRE



Ce cahier restitue l'état des connaissances relatives **aux besoins d'habitat des gens du voyage en Loire-Atlantique**. Ce diagnostic s'est appuyé sur des éléments de connaissance mobilisables (études antérieures, ressources déjà constituées) et a été consolidé et actualisé à partir des **enquêtes de recensement réalisées au cours de l'été 2012** auprès des communes et des gestionnaires d'aire d'accueil en service sur le département.

Cet état des lieux constitue le socle à partir duquel ont été identifiées les différentes problématiques à prendre en compte : les besoins identifiés sont présentés à l'échelle départementale et détaillés par EPCI.

Approche départementale.....	5
LES MODALITÉS DE RÉALISATION DU RECENSEMENT DES SITUATIONS ET DE L'IDENTIFICATION DES BESOINS	5
Les Résultats du recensement (été 2012).....	6
DE L'OCCUPATION DES AIRES D'ACCUEIL AUX BESOINS D'HABITAT	6
DES AIRES D'ACCUEIL AUX USAGES DIFFÉRENCIÉS.....	6
DES DEMANDES DE SOLUTIONS D'HABITAT QUI ÉMANENT DE LA PLUPART DES AIRES D'ACCUEIL EN SERVICE	7
QUI SONT LES MÉNAGES EN ATTENTE D'UNE SOLUTION D'HABITAT ?.....	7
LES SITUATIONS SUR TERRAINS HORS AIRES D'ACCUEIL : UN RECENSEMENT CONSOLIDÉ QUI PERMET DE RECENSER 300 TERRAINS PRIVÉS ET PUBLICS	8
OÙ SONT LOCALISÉS CES TERRAINS ?.....	9
QUELLES SONT LES CONDITIONS D'HABITAT DES MÉNAGES ?	10
UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE SITUATIONS À RELATIVISER.....	11
UN ÉCLAIRAGE NOUVEAU SUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PRATIQUÉES	12
DES MODES D'OCCUPATION EN CORRESPONDANCE AVEC LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES	12
QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES SITUATIONS RECENSÉES ?.....	13
Les modes de présences et besoins identifiés par EPCI.....	17
SOMMAIRE FICHES EPCI.....	17

APPROCHE DÉPARTEMENTALE

LES MODALITÉS DE RÉALISATION DU RECENSEMENT DES SITUATIONS ET DE L'IDENTIFICATION DES BESOINS

Le recensement a été établi à partir de **2 enquêtes réalisées au cours de l'été 2012**.

Une enquête auprès des gestionnaires d'aire d'accueil

Cette enquête s'est appuyée sur un questionnaire spécifique permettant :

- de caractériser les modes d'occupation des aires d'accueil en service sur le département,
- d'identifier les processus d'ancrage qui peuvent y avoir cours,
- d'estimer les demandes de solutions d'habitat exprimées par les usagers.

Une enquête auprès des communes

Toutes les communes du département (hors Nantes Métropole) ont été destinataires d'un questionnaire ayant vocation à :

- identifier, en visant l'exhaustivité, l'ensemble des situations d'ancrage sur le territoire¹ sur terrains privés ou publics en dehors des aires d'accueil (renseignement d'une fiche par site connu),
- faciliter la coopération et limiter les risques de non renseignement en accompagnant au plus près du terrain le recueil d'informations (relances ciblées, assistance téléphonique),
- caractériser, quantifier et cartographier les situations par type : caractérisation des problématiques.

Alerte au lecteur

Se basant sur les données d'enquêtes, les informations qui permettent de dresser une photographie des implantations restituée ci-après, s'appuient sur des **sources déclaratives**.

Le traitement des données consiste ainsi en une approche des besoins liés aux situations connues et pouvant apparaître problématiques au regard de l'état de connaissance qu'en ont les collectivités et les gestionnaires d'aires d'accueil. Il ne s'agit donc pas d'un état des lieux exhaustif des situations.

¹ Ce recensement a été effectué auprès de l'ensemble des communes de Loire Atlantique à l'exception de celle de Nantes Métropole qui a conduit en parallèle une démarche de diagnostic à visée plus directement opérationnelle.

LES RÉSULTATS DU RECENSEMENT (ÉTÉ 2012)

DE L'OCCUPATION DES AIRES D'ACCUEIL AUX BESOINS D'HABITAT

Les données recueillies auprès des gestionnaires ont concerné 24 aires d'accueil, sur les **25 aires en service sur le département** (hors Nantes Métropole)².

DES AIRES D'ACCUEIL AUX USAGES DIFFÉRENCIÉS

Les aires d'accueil en service au moment de l'enquête ont été caractérisées en 3 catégories en regard de l'usage dominant qui y est repéré par les gestionnaires.

Les aires dites d'ancrage

Cette qualification repose sur :

- l'importance du nombre de ménages qui séjournent régulièrement sur l'aire,
- le nombre de demandes de solution d'habitat émanant d'usagers et recensées par les gestionnaires,
- le discours porté par les gestionnaires : une aire d'accueil peut connaître une part importante de séjour de durée moyenne, voire courte, pour autant ce sont toujours les mêmes voyageurs qui circulent entre 2 ou 3 aires (exemples de Trignac et St Nazaire).

Les aires d'accueil que l'on peut qualifier d'aires d'ancrage représentent **la moitié des aires en service sur le département** (hors Nantes Métropole).

Les aires de passage

- Les séjours y sont globalement courts et sont le fait de ménages qui n'ont pas nécessairement d'habitudes repérées localement.

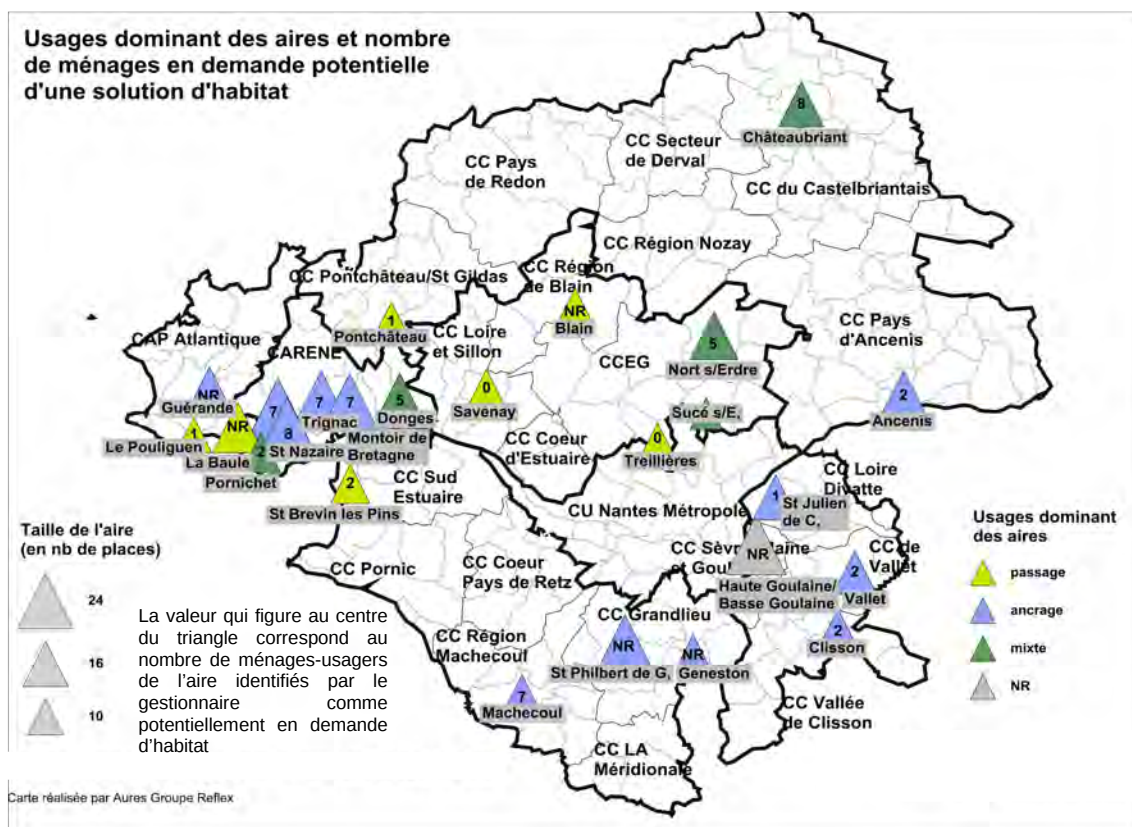
La vocation maintenue de passage est surtout repérable **sur le littoral ainsi que sur les communes de Blain, Pont-Château et Treillières**.

Les aires à usages mixtes

- Ces aires combinent des présences d'usagers ancrés localement, qui ont, pour certains, exprimé une demande de logement, et des passages de ménages qui ne sont pas toujours connus.

- Elles représentent **le quart des aires en service sur le département** (hors Nantes Métropole).

² La gestion de l'aire de La Baule venant d'être reprise par Hacienda, la structure n'était pas en mesure de livrer une analyse de l'occupation au moment de l'enquête.



DES DEMANDES DE SOLUTIONS D'HABITAT QUI ÉMANENT DE LA PLUPART DES AIRES D'ACCUEIL EN SERVICE

Les retours de questionnaires permettent une estimation quantifiée des besoins concernant les usagers des aires d'accueil. L'enquête ne s'appuyait pas sur une consultation directe des usagers mais sur la connaissance que les gestionnaires ont des situations d'occupation et du "positionnement" des ménages. Aussi, l'analyse ne peut rendre précisément compte de la nature des attentes que peuvent avoir les usagers "en demande".

A partir des données collectées, il ressort que :

- les demandes de solutions d'habitat exprimées par des usagers concernent 17 aires d'accueil (soit 3 aires sur 4) ;
- 71 ménages ont été identifiés par les gestionnaires comme "en demande". Ce chiffre correspond à 37 groupes familiaux. Ce paramètre de groupe familial peut être à prendre en compte dans l'hypothèse d'une recherche de solution groupée.

Il est à souligner qu'il existe une corrélation entre le taux d'occupation et l'usage principal des aires : les phénomènes d'ancrage sont généralement associés aux taux d'occupation annuels les plus élevés.

Des processus d'ancrage repérés sur 2 aires d'accueil sur 3 (hors Nantes Métropole). 71 ménages identifiés par les gestionnaires comme en attente d'une solution d'habitat pérenne.

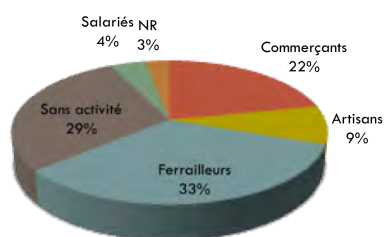
QUI SONT LES MÉNAGES EN ATTENTE D'UNE SOLUTION D'HABITAT ?

Parmi les 71 ménages usagers des aires d'accueil et demandeurs d'une solution d'habitat mieux adaptée à leurs besoins, on relève :

- une prédominance des statuts économiques précaires : près de 2/3 sont ferrailleurs ou sans activité ;
- la majorité des demandes émane de familles avec enfant(s) à charge (42).

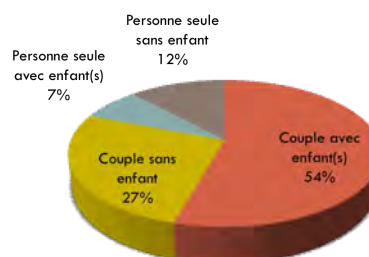
Situation au regard de l'activité économique des ménages en demande d'une solution d'habitat

Source : enquête gestionnaires - Aures été 2012



Composition familiale des ménages en demande d'une solution d'habitat

Source : Enquête gestionnaires - Aures été 2012



À l'exception d'un ménage, **tous souhaitent trouver une solution sur la commune ou l'EPCI où se trouve l'aire d'accueil sur laquelle ils ont leurs habitudes**, confirmant ce faisant leur attache locale.

LES SITUATIONS SUR TERRAINS HORS AIRES D'ACCUEIL : UN RECENSEMENT CONSOLIDÉ QUI PERMET DE REPÉRER 300 TERRAINS PRIVÉS ET PUBLICS

Remarque préliminaire :

72 % des communes destinataires du questionnaire d'enquête y ont répondu. Ce taux de retour apparaît très bon au regard du temps nécessaire qu'il convenait d'accorder à son renseignement.

Au final, **142 communes ont répondu à l'enquête**, dont :

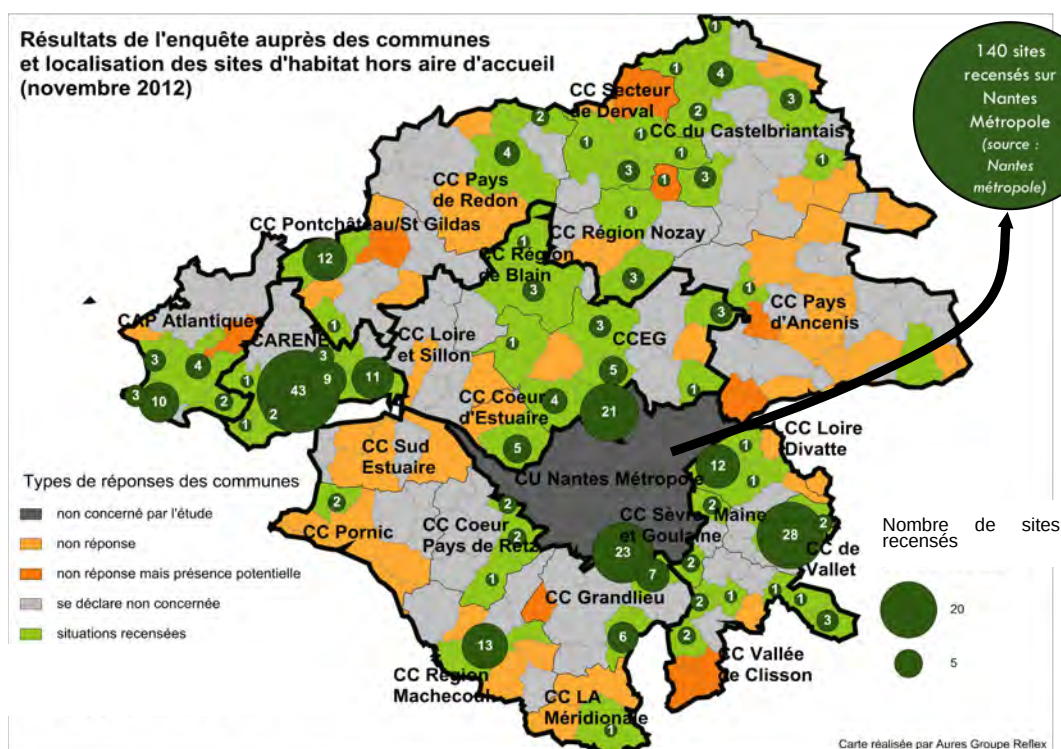
- 63 communes se déclarent concernées par une ou plusieurs situations d'ancrage ;
- 79 n'ont signalé aucune situation.

Au total, 300 situations ont été recensées sur terrains privés ou publics (hors aire d'accueil). Pour rappel, 197 situations avaient été recensées en 2008 dans le cadre de la révision du schéma d'accueil sur le même territoire (hors NM)³.

Cependant, quelques points sont restés aveugles, puisque 55 communes n'ont pas répondu à l'enquête. Sur 8 d'entre elles, des situations avaient été antérieurement repérées (notamment lors de la révision du SDAGV en 2008).

³ Cet écart peut s'expliquer pour partie par la nature même de l'enquête qui visait un recensement précis de chaque situation connue des communes et non le recueil de données globales à l'échelle communale comme ce fut le cas dans le cadre de la révision du schéma.

OÙ SONT LOCALISÉS CES TERRAINS ?



La cartographie réalisée à partir des données d'enquête permet d'observer :

- une prédominance des sites d'ancrage en secteurs urbains ou périurbains, avec :

- * une attractivité du littoral nord et de l'entrée d'estuaire (35 % des situations)
- * des effets de concentration sur certaines communes à la périphérie de l'agglomération nantaise (Pont Saint-Martin, Treillières, Saint-Julien de Concelles).

En parallèle à ce recensement départemental, 141 sites ont été recensés sur Nantes Métropole. En conséquence, l'agrégation des 2 recensements permet de pointer que 2 situations sur 3 sont localisées sur ou autour des 2 grandes aires urbaines du département (CARENE et Nantes Métropole).

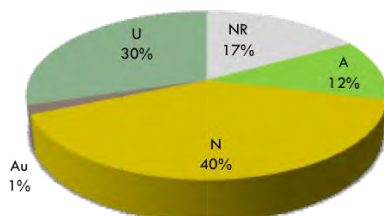
- une diversité des modes de présence dans le rural, avec :

- * des effets de concentration dans le Vignoble (à Vallet et Saint-Julien de Concelles),
- * des installations en diffus le long de l'axe Nantes-Rennes,
- * quelques phénomènes de concentration plus isolés à Machecoul et Missillac qui correspondent à des présences anciennes,
- * des présences plus diffuses sur le reste du territoire.

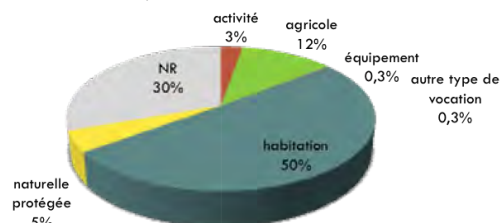
En ce qui concerne la vocation d'usage des sites occupés, il apparaît que **la moitié d'entre eux sont localisés dans des secteurs à vocation d'habitat**, c'est-à-dire en zone U sauf indication contraire, ou en zone N_{indicée} associant au secteur un usage d'habitation.

Zonage des localisations

Source : Enquête communes - Aures été 2012

**Vocation présumée des secteurs où sont localisés les sites**

Source : Enquête communes - Aures été 2012



Par ailleurs, 46 situations (soit 15 % de l'ensemble) sont localisées dans des zones spécifiques, dont :

- 19 en zone naturelle classée ou protégée,
- 13 en zone inondable ou humide (Saint-Julien de Concelles, communes de Brière),
- 6 en zone imposant des conditions de distance/éloignement d'exploitation agricole ou d'équipement (station d'épuration, déchetterie, RN...),
- 2 en zone présentant des risques industriels (Donges et Montoir de Bretagne).

*Une forte prédominance de situations d'ancrage en secteurs urbains ou périurbains.
La moitié des terrains occupés en propriété sont localisés dans des secteurs à vocation d'habitat.*

Une prédominance de propriétaires occupants

80 % des situations sont renseignées sur le statut d'occupation des ménages présents ce qui permet de relever que les sites sont en très grande majorité occupés par leurs propriétaires : 90 % des réponses.

D'autres statuts d'occupation apparaissent plus marginaux :

- locataires : 2,4 % des situations (7 situations),
- occupants à titre gratuit : 3 % (9 situations),
- occupants sans droit, ni titre : 2,3 % (6 situations).

Des modes d'habitation aux formes diverses

Sur 230 situations renseignées sur le volet « modes d'habitation » :

- 31 correspondent à des terrains sans aucune construction (10%) ;
- 69 terrains disposent d'une maison classique (1/3) ;
- 130 disposent d'une construction légère ou d'un bâti en dur.

Au total, 49 % des sites comprennent un bâti en dur (pièce de vie ou maison).



Machecoul



Pont Saint-Martin



Treillières



Trignac

Des possibilités de raccordements aux réseaux qui impactent les modalités de présence

- 45 % des situations recensées ont un accès normalisé à l'eau.
- 48 % des situations bénéficient d'un compteur électrique permanent.
- 22 % (65 situations) n'ont, de manière avérée, qu'un raccordement précaire à l'eau et/ou l'électricité, tandis que près de **40 % des conditions de raccordement ne sont pas connues des communes**.
- Seulement un tiers des conditions d'assainissement est reconnu comme étant aux normes par les communes répondantes.

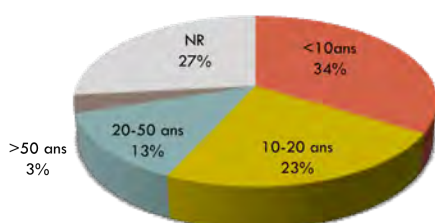
Globalement, on observe que la précarité des raccordements aux réseaux est naturellement corrélée à la vocation d'usage des secteurs d'installation (elle est moindre dans les secteurs à vocation d'habitat) et que cette précarité s'accompagne d'un caractère plus temporaire de la présence sur site : les ménages propriétaires d'un terrain non viabilisé et/ou ne permettant pas du fait de son inconstructibilité le raccordement pérenne aux réseaux, étant amenés à rechercher ailleurs l'accès au confort (en séjournant sur une aire d'accueil ou sur le terrain de proches parents).

UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE SITUATIONS À RELATIVISER

- Un tiers des présences sur la commune de référence date de moins de 10 ans.
- 18 % des situations recensées sont repérées depuis plus de 20 ans (50 situations) : à Trignac, Machecoul, Missillac et Vallet⁴.

Ancienneté présence sur la commune

Source : Enquête communes - Aures été 2012

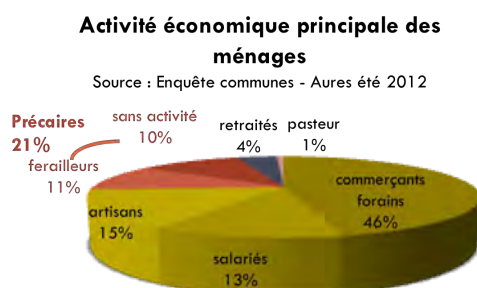


On note que les acquisitions de terrain relativement récentes sont pour partie liées à des phénomènes de décohabitation et non le seul fait de nouveaux arrivants : a minima 20 % des acquisitions récentes (moins de 10 ans) sont le fait de ménages qui séjournaient antérieurement sur la commune.

⁴ La commune de Vallet n'a pas renseigné cette question dans le cadre de l'enquête, cependant d'autres travaux de recherche sur le sujet tendent à prouver qu'il s'agit d'un lieu d'implantation historique.

UN ÉCLAIRAGE NOUVEAU SUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PRATIQUÉES

La connaissance qu'ont les communes des activités pratiquées par les voyageurs ancrés sur leur territoire apparaît partielle : 48 % des situations ont été renseignées sur ce volet. Pour autant, malgré son caractère partiel, cette donnée représente un indicateur intéressant en ce qu'elle informe sur une dimension jusqu'alors non objectivée.



Les activités de commerce sont les plus fréquemment exercées (46 % des réponses).

Sur l'ensemble des situations renseignées, 21 % correspondent à des situations économiques précaires (sans activité ou activité de ferrailleur).

L'analyse territorialisée des données relatives aux activités économiques permet de relever des spécificités selon les secteurs :

- Les commerçants forains sont sur-représentés sur le secteur CARENE-CAP Atlantique (Zone urbaine offrant des débouchés pour la vente).
- Une précarité économique apparaît plus marquée dans le nord du département et, dans une moindre mesure, sur le vignoble.

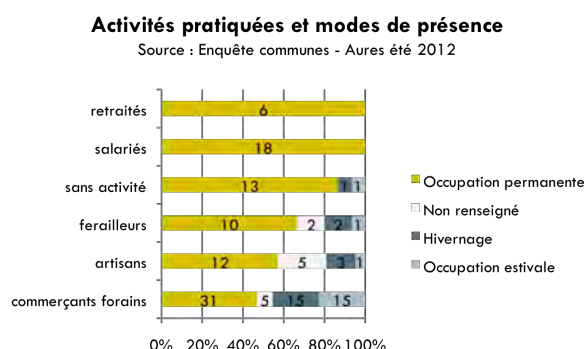
DES MODES D'OCCUPATION EN CORRESPONDANCE AVEC LA SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

Plus de la moitié des situations recensées correspondent à des présences permanentes (plus de 10 mois par an).

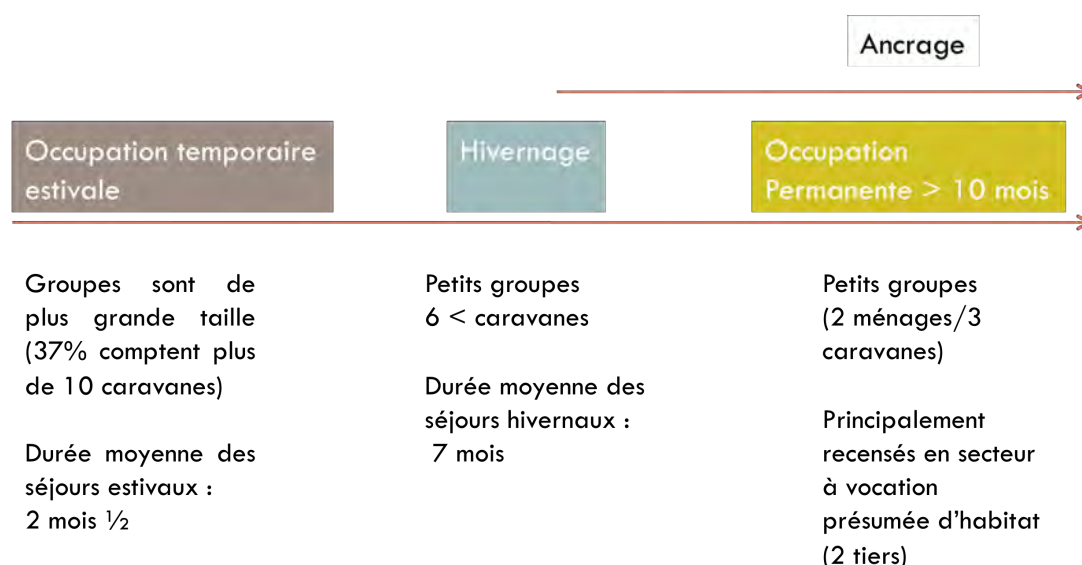
Une correspondance existe entre le caractère temporaire de la présence et la situation économique des ménages : les commerçants forains et artisans sont les plus mobiles, les ménages en situation socio-économiques précaires ont tendance à ne plus bouger à défaut de disposer des moyens nécessaires à la mobilité.



Occupation permanente	Hivernage (Moyen à long)	Occupation estivale (Courte)
164 situations	41 situations	19 situations



Des profils de groupes différents en fonction de la durée de présence



Des spécificités territoriales

On repère des phénomènes d'hivernage (présence au cours des mois d'hiver et au-delà) principalement à Vallet et Missillac.

Les séjours estivaux sont observés quasi exclusivement sur le littoral nord (en lien avec les marchés côtiers saisonniers) : Batz-sur-Mer, Le Croisic, La Turballe...

Dans le nord du département, les occupations sont essentiellement permanentes : ce qu'il faut mettre en lien avec des situations économiques précaires (Cf. *supra*) qui entravent la mobilité.

QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES SITUATIONS RECENSÉES ?

Un des objectifs du recensement était de pouvoir quantifier et caractériser précisément les situations en recherchant à identifier celles qui posent problème et appellent la recherche de solutions adaptées à la nature du ou des problèmes identifiés. Aussi, les informations sollicitées auprès des communes et leur traitement ont été croisés et analysés afin de pouvoir rendre compte *in fine* des besoins d'habitat potentiels.

La notion de "besoins potentiels" renvoie à différents niveaux de problématique : du global (politique urbaine) au plus spécifique (situation individuelle de ménages). Ils appellent à rechercher des solutions diversifiées qui ne correspondent pas nécessairement à la production d'une offre nouvelle d'habitat adapté.

La problématique globale de l'irrégularité de l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au regard du règlement d'urbanisme

Pour la quasi-totalité des situations identifiées dans le cadre du recensement se pose la problématique du stationnement des caravanes en l'absence de prise en compte de l'habitat caravane dans les PLU.

En effet, parmi les 141 communes ayant répondu à l'enquête :

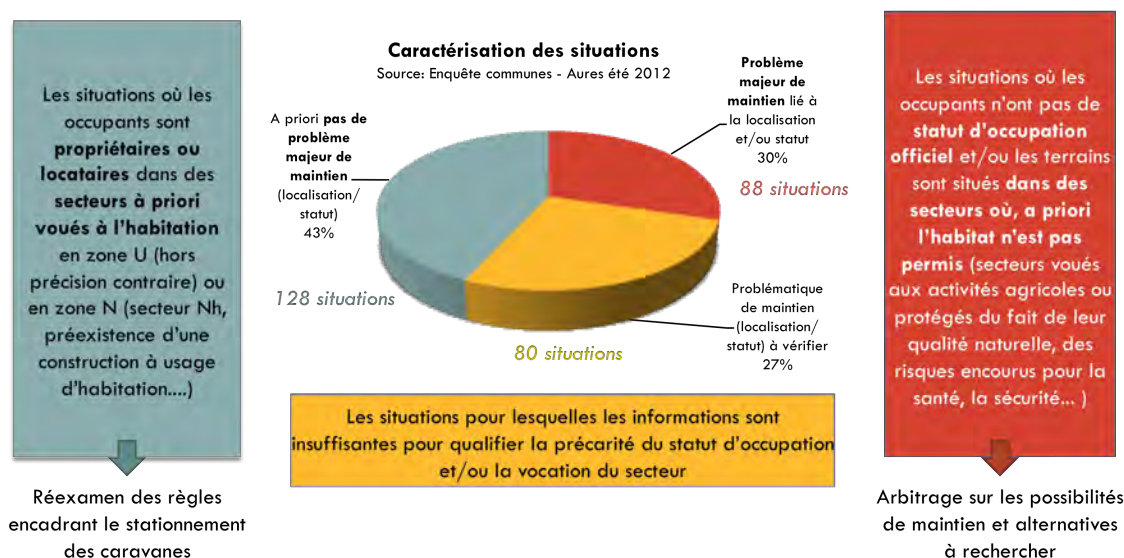
- Seulement 3 (Vallet, Treillières et Trignac) disposent d'un règlement spécifique pour les terrains familiaux permettant l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (en zone N ou U).
- 7 autres autorisent "le stationnement des caravanes" dans certains secteurs de leur PLU mais sans spécifier si cette autorisation concerne les caravanes de loisirs et/ou les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. En outre, on note que cette autorisation n'est possible que sous des conditions bien précises : en général uniquement si le terrain est bâti.⁵

Pour les communes qui ne permettent pas le stationnement de caravanes, les règlements sont parfois formulés de manière ambiguë laissant le champ libre à l'interprétation (par exemple : "le stationnement isolé de caravanes" est interdit).

Sur ce point voir Fiche « Comment l'habitat mobile est-il aujourd'hui abordé dans le droit de l'urbanisme ? » Cahier N° 3 : AGIR

Les problématiques de maintien sur site au regard de la localisation du terrain occupé ou du statut d'occupation

Globalement, les typologies construites à partir des données d'enquête renseignant sur la localisation des sites et le statut d'occupation peuvent être schématiquement présentées de la façon suivante :



⁵ De ces résultats sont extraites les communes qui ont considéré exclusivement les équipements (Aires d'accueil et campings...).

Ce schéma oppose 2 types de situation :

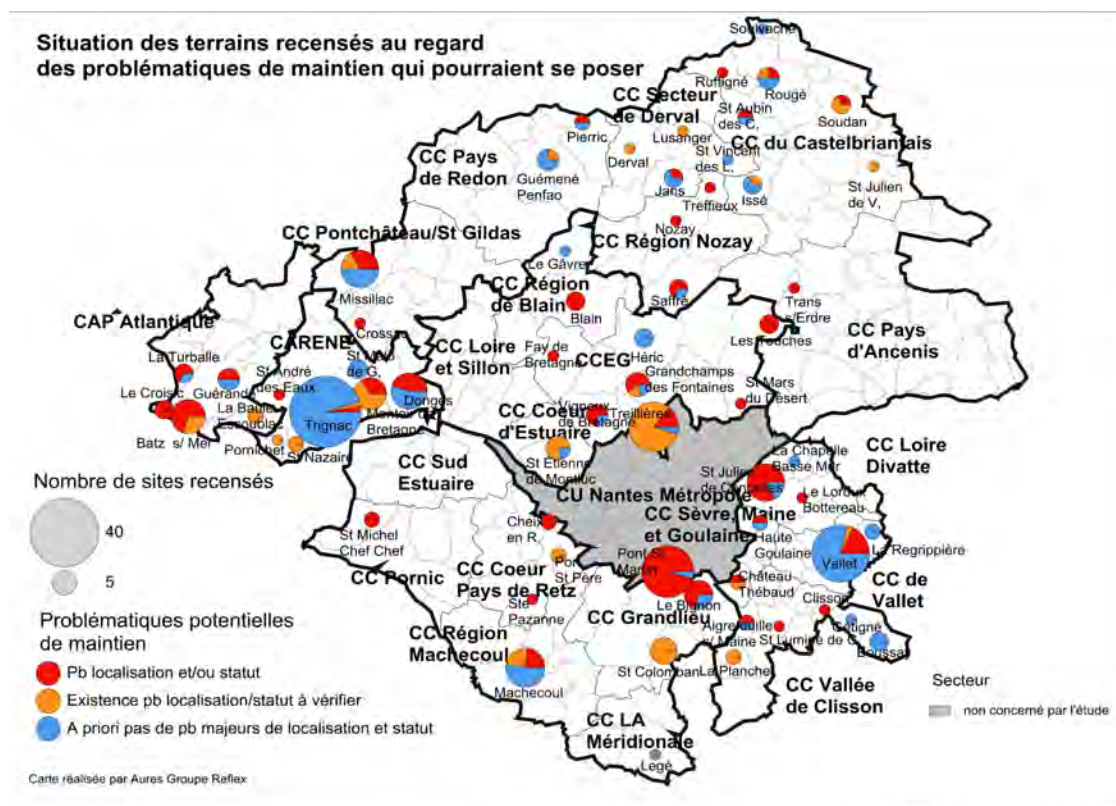
Un premier type qui au regard de la localisation du terrain et du statut de son occupation ne pose pas directement la question du possible maintien des ménages : celui-ci apparaît "aller de soi" puisque l'installation ne va pas à l'encontre de la vocation du secteur où elle prend effet. Pour autant, nous venons de le souligner, la présence de caravanes n'y est généralement pas permise par les règlements d'urbanisme. Ce type de situation interroge donc la politique urbaine promue par les communes et appelle un réexamen des règles encadrant l'installation de caravanes.

Un second type qui interroge la possibilité même du maintien du ou des ménages sur le terrain qu'ils occupent soit du fait de l'absence ou de la précarité du statut d'occupation (l'enquête réalisée montre que, sur le territoire investigué, ces cas sont relativement peu nombreux : 10) soit du fait que l'installation se situe dans un secteur qui ne permet pas l'habitation : zones agricoles, protégées ou à risque.

Ces situations "critiques" appellent une analyse au cas par cas permettant de procéder à des arbitrages sur les possibilités de maintien *in situ* (qui, si elles peuvent être envisagées, induisent une requalification du secteur concerné) et/ou d'engager la recherche de solutions *ex situ* si le maintien est exclu. (Voir cahier N°3 : AGIR)

Entre les 2 types, une proportion encore relativement importante de situations n'a pu être objectivement caractérisée en raison de la connaissance limitée qu'en ont les communes concernées. Ces situations nécessiteraient un approfondissement de l'approche au local.

Synthèse territorialisée des besoins



L'analyse cartographique permet de dire que les problématiques potentielles de maintien ne concernent *a priori* qu'un nombre limité de situations par commune. Au total, **92 situations plus ou moins "critiques"** ont été identifiées. Dans le détail ces situations correspondent à :

- 10 sites occupés sous des statuts précaires,
- 35 sites localisés en zone agricole,
- 45 sites en zones naturelles n'ayant pas *a priori* vocation à l'habitation,
- 2 sites localisés en zone U protégée ne permettant pas d'installations nouvelles.

Il convient de noter que, sur des communes qui concentrent le plus de situations - Trignac et Vallet - la part de situations aux problématiques que l'on peut qualifier de majeures (en ce qu'elles interrogent directement les possibilités de maintien sur place des ménages sur le terrain qu'ils occupent) est faible. Les situations sont plus difficilement qualifiables à Treillières au regard des éléments fournis par la commune qui ne permettent pas une analyse complète des situations dénombrées. Quant aux situations que connaît la commune de Saint-Julien de Concelles, les problématiques de maintien apparaissent prégnantes pour la plupart des sites recensés (10/12 sites).

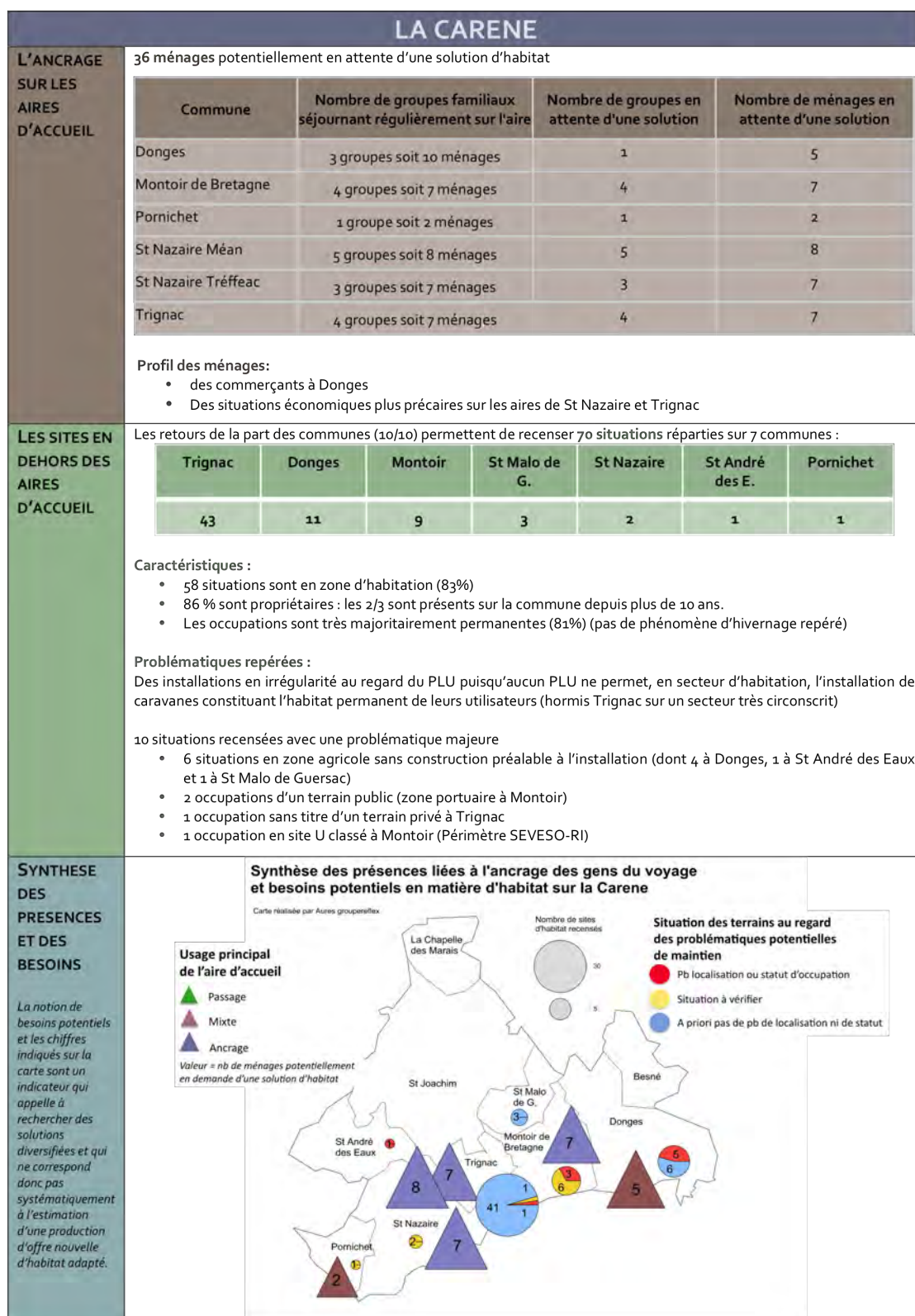
Il faut encore souligner l'absence, sur le territoire d'investigation (ensemble du département hors Nantes Métropole), de grands sites d'installation très précaire au regard du statut d'occupation et des conditions de vie, contrairement à d'autres départements.

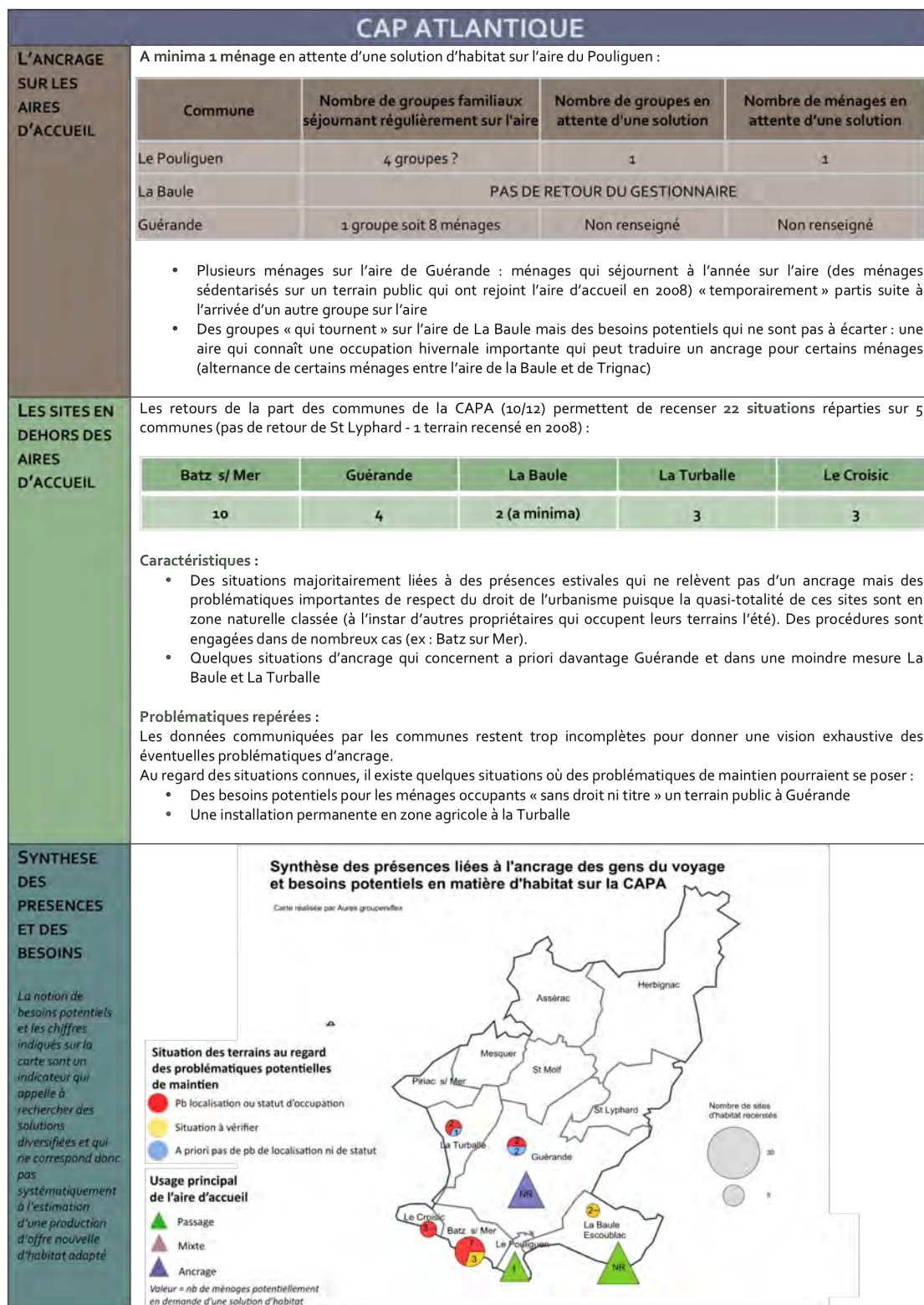
LES MODES DE PRÉSENCES ET BESOINS IDENTIFIÉS PAR EPCI

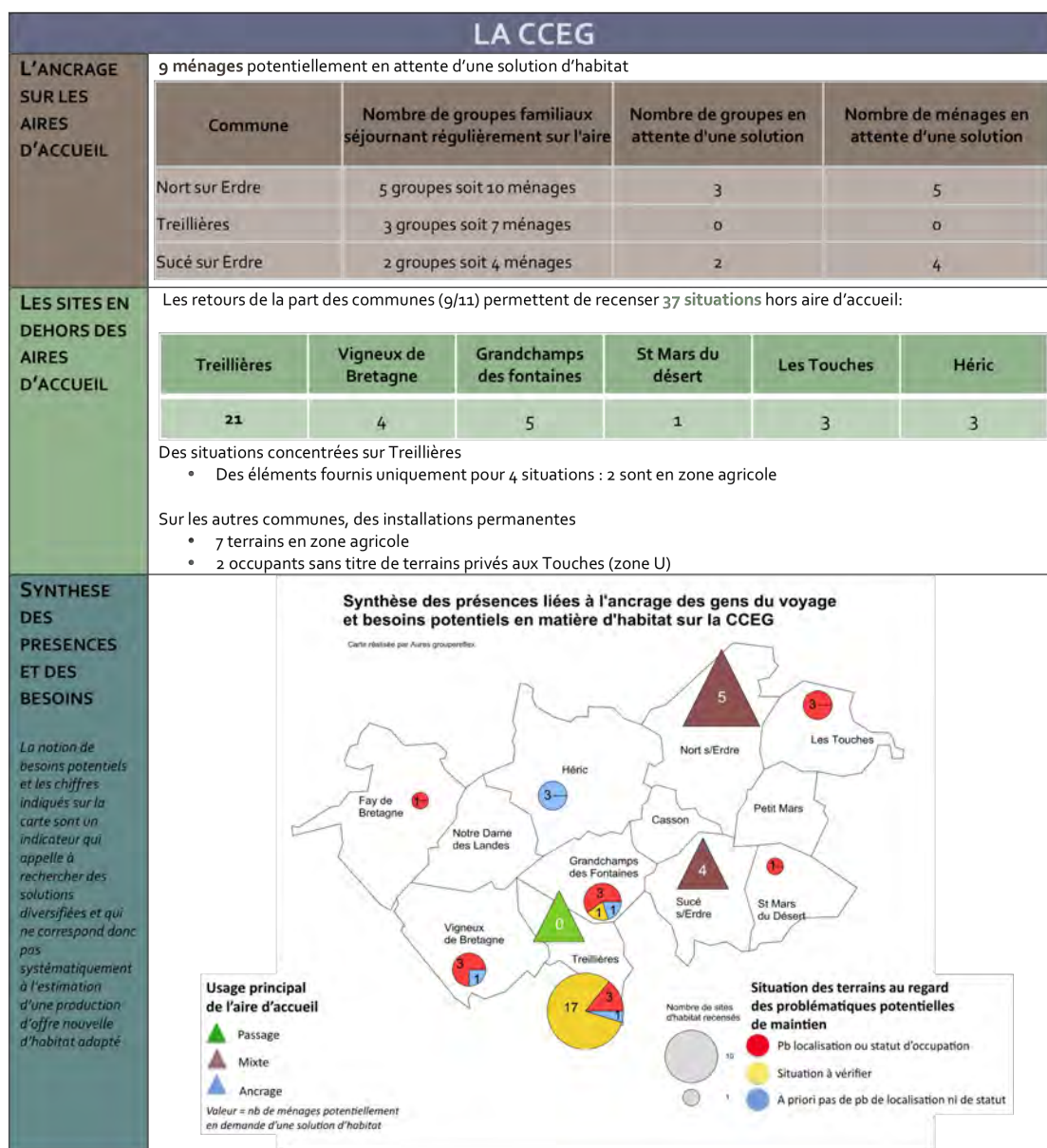
SOMMAIRE FICHES EPCI

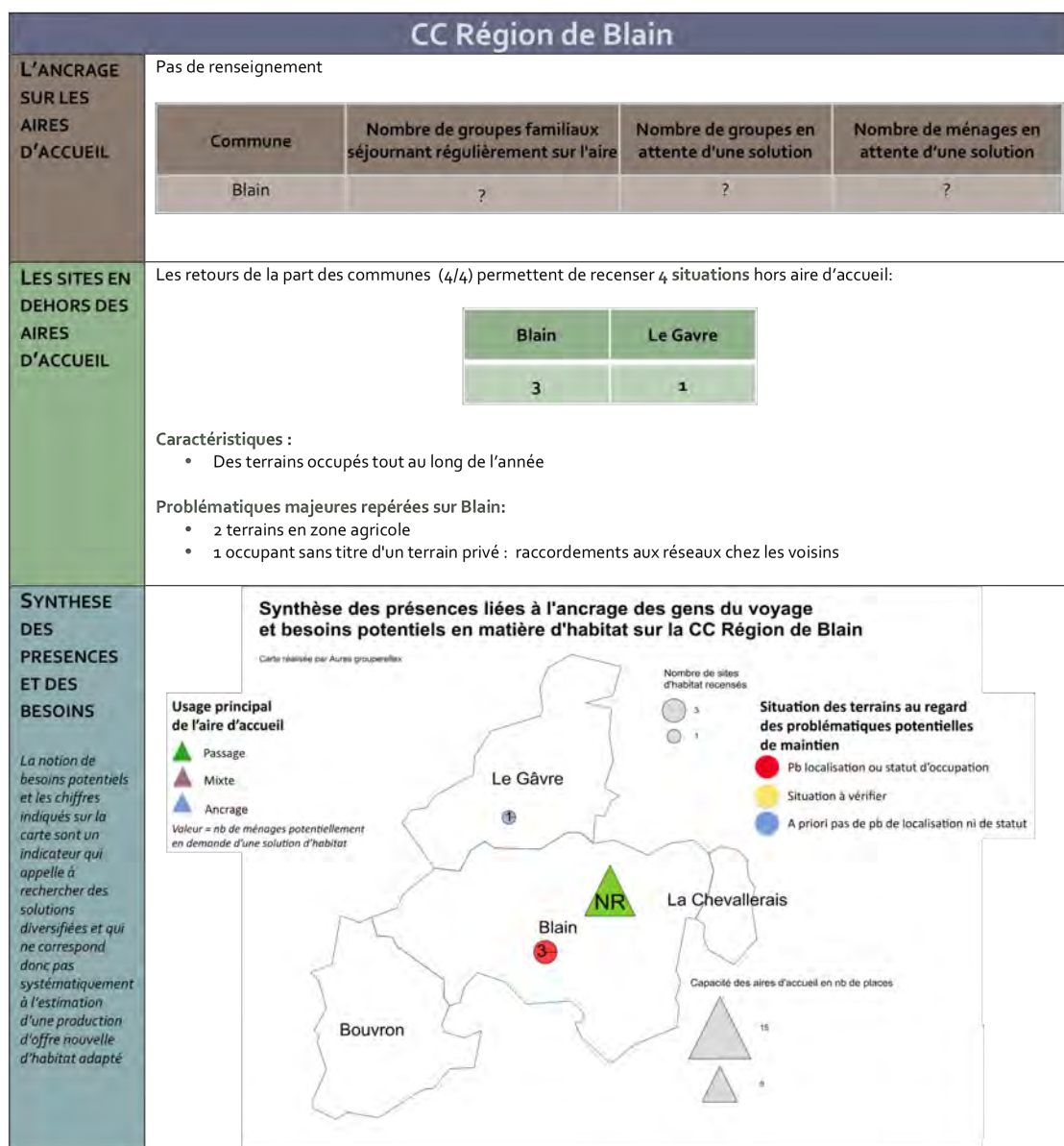
	<i>Pages</i>
LA CARENE	18
CAP ATLANTIQUE	19
LA CCEG	20
LA CC REGION DE BLAIN	21
LA CC COEUR D'ESTUAIRE	22
LACC LOIRE ET SILLON	23
LA CC DE PONT-CHATEAU / SAINT -GILDAS	24
LA CC DU PAYS DE REDON (COMMUNES DE LOIRE-ATLANTIQUE)	25
LA CC DU SECTEUR DE DERVAL	26
LA CC REGION DE NOZAY	27
LA CC DU CASTELBRIANTAIS	28
LA CC DU PAYS D'ANCENIS	29
LA CC DE GRAND LIEU	30
LA CC REGION DE MACHECOUL	31
LA CC COEUR DE PAYS DE RETZ	32
LA CC DE PORNIC	33
LA CC SUD ESTUAIRE	34
LA CC DE LOIRE-ATLANTIQUE MERIDIONALE	35
LA CC DE VALLET	36
LA CC LOIRE DIVATTE	37
LA CC VALLEE DE CLISSON	38
LA CC SEVRE, MAINE ET GOULAIN	39
LA CU NANTES METROPOLE	40

Remarque : Les fiches qui suivent, rendent compte d'une approche des besoins établie à partir des données d'enquêtes (auprès des communes et des gestionnaires d'aire d'accueil). Il ne s'agit pas d'une source statistique.

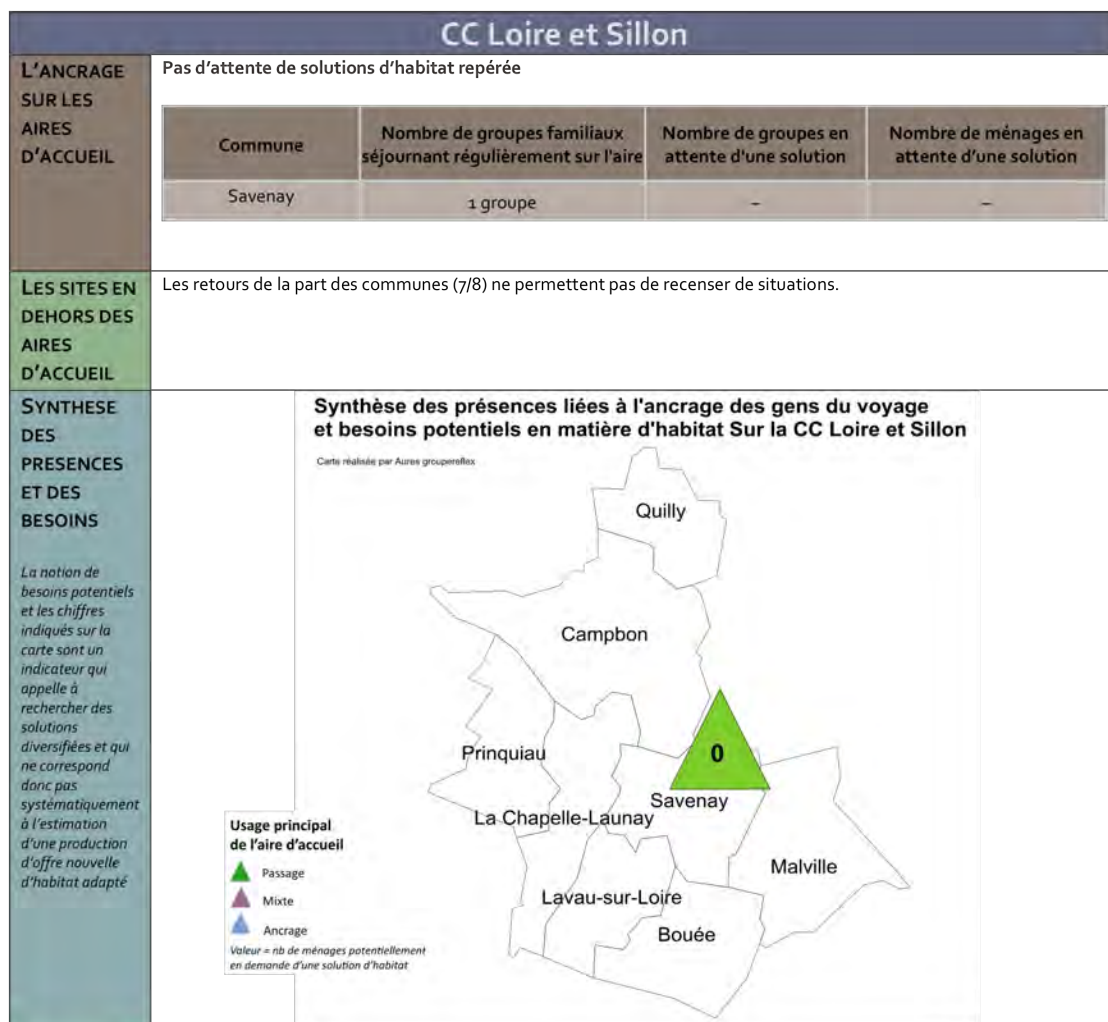


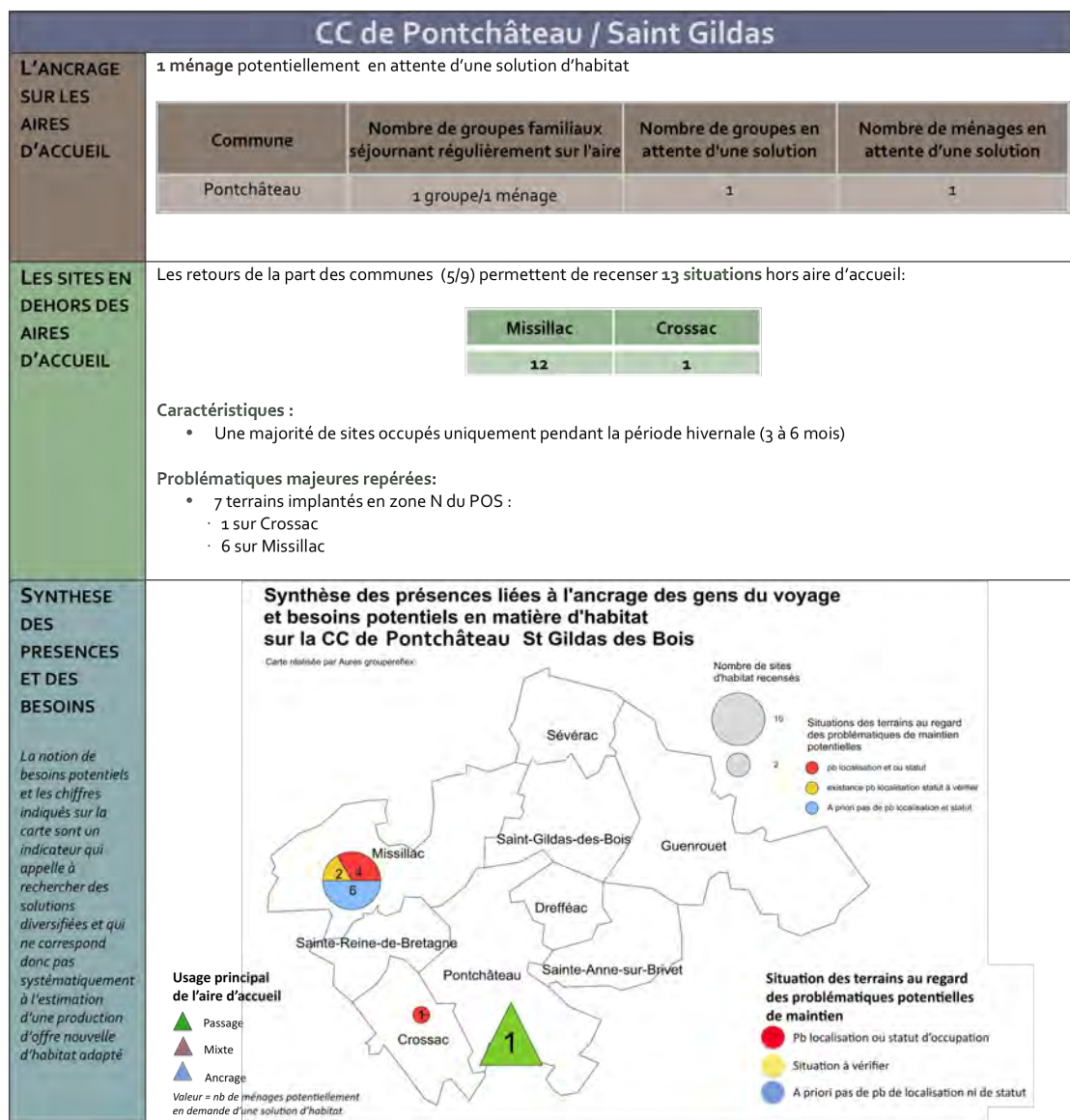


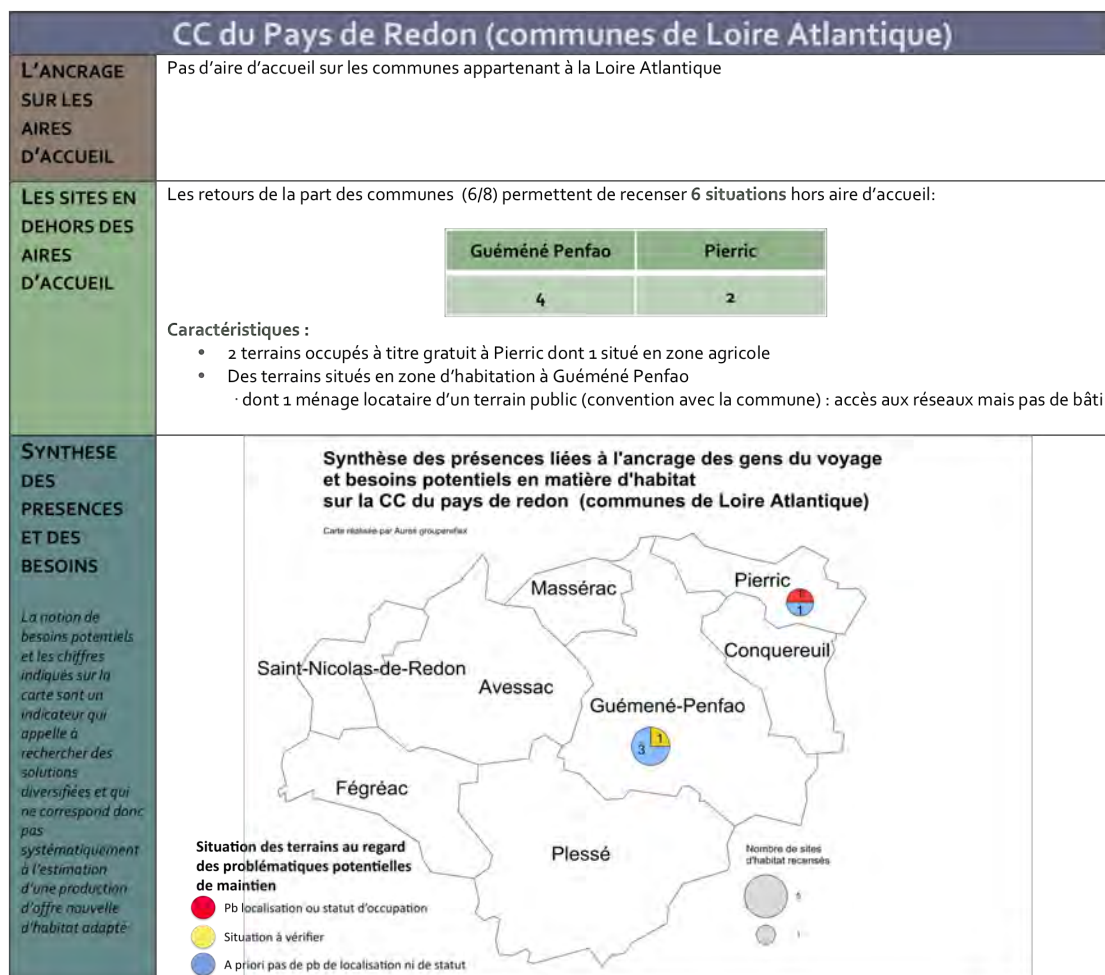


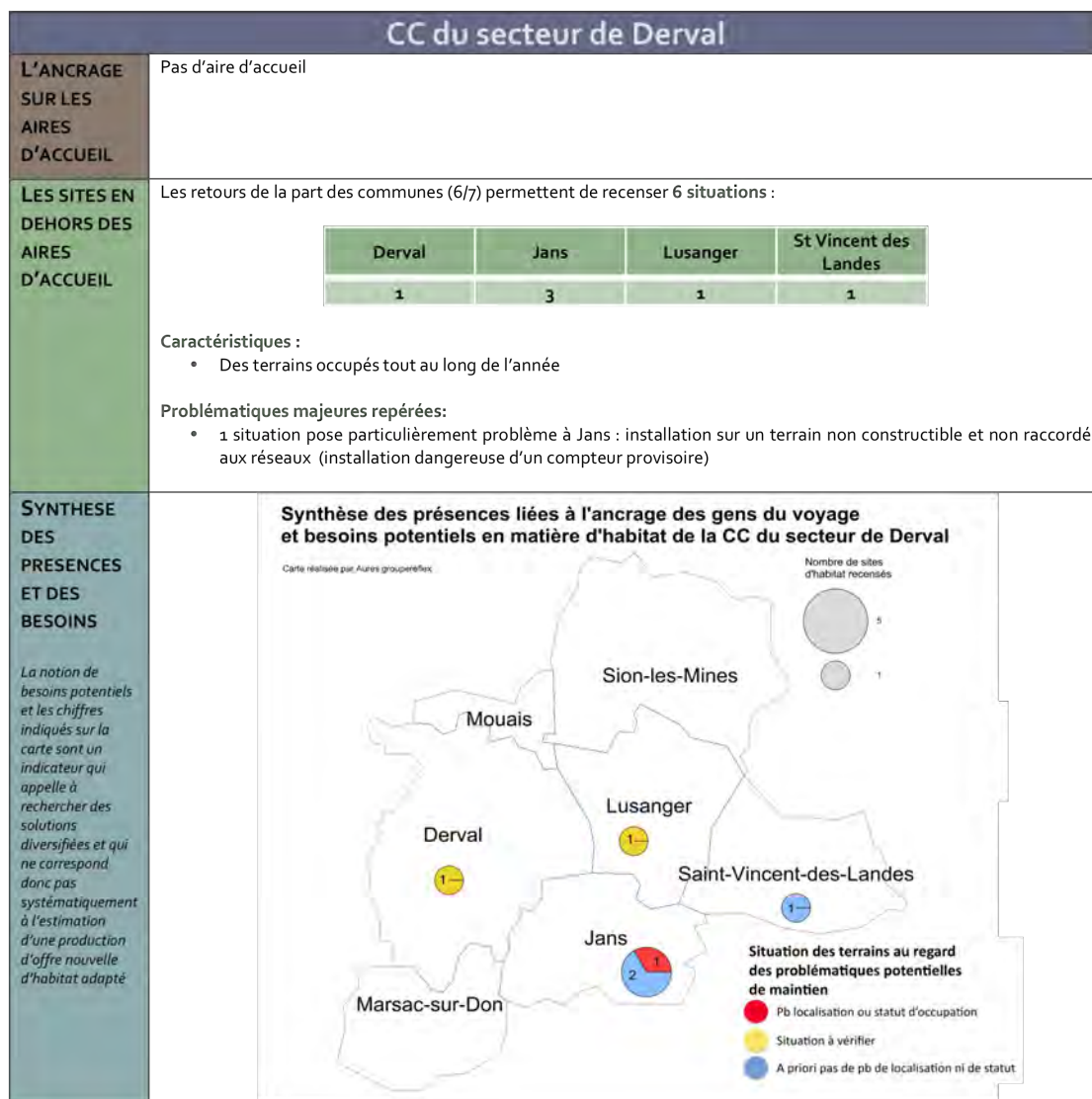


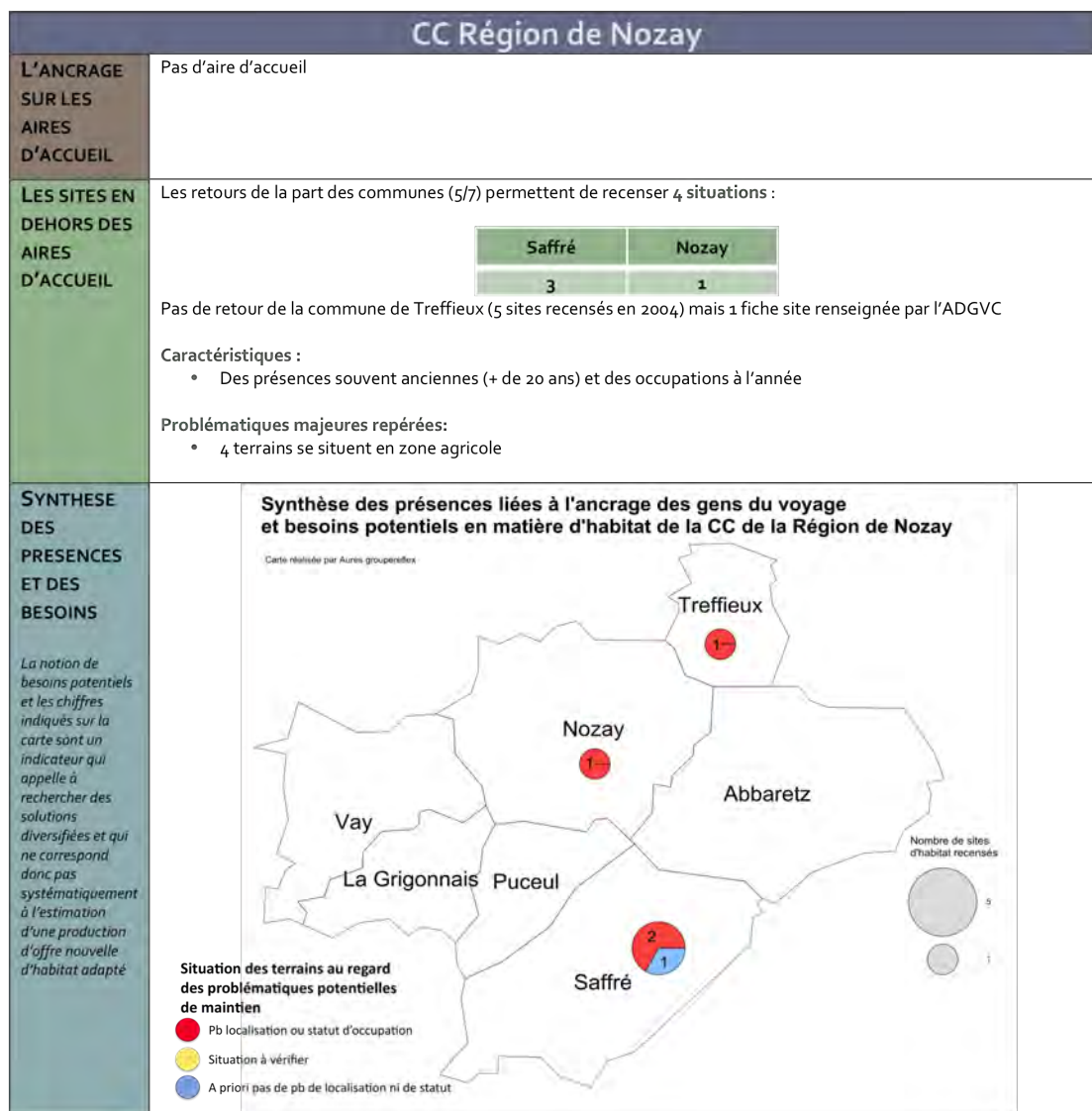
CC Cœur d'estuaire	
L'ANCRAGE SUR LES AIRES D'ACCUEIL	Pas d'aire d'accueil en service
LES SITES EN DEHORS DES AIRES D'ACCUEIL	Les retours de la part des communes (2/3) permettent de recenser 5 situations sur St Etienne de Montluc St Etienne de Montluc 5 Caractéristiques : Une absence de renseignements précis sur les situations Problématiques majeures repérées: Quelques éléments transmis par l'ADGVC sur 1 situation en secteur NC avec une maison préexistante qui ne bénéficie pas de raccordements aux réseaux
SYNTHESE DES PRESENCES ET DES BESOINS La notion de besoins potentiels et les chiffres indiqués sur la carte sont un indicateur qui appelle à rechercher des solutions diversifiées et qui ne correspond donc pas systématiquement à l'estimation d'une production d'offre nouvelle d'habitat adapté	Synthèse des présences liées à l'ancrage des gens du voyage et besoins potentiels en matière d'habitat sur la CC Cœur d'estuaire Carte réalisée par Aures grouperellex Nombre de sites d'habitat recensés 5 1 Situation des terrains au regard des problématiques potentielles de maintien - Pb localisation ou statut d'occupation - Situation à vérifier - A priori pas de pb de localisation ni de statut

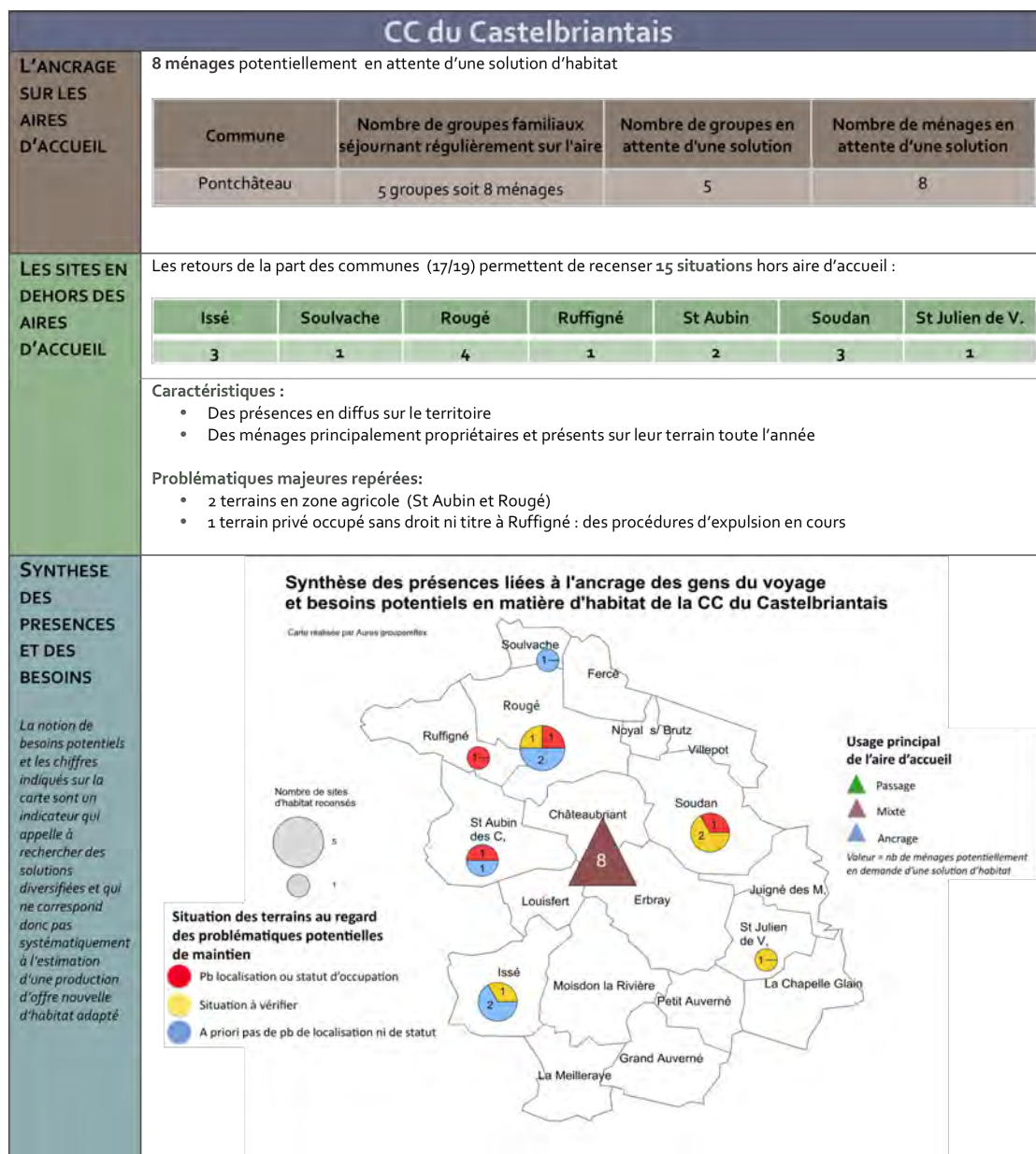


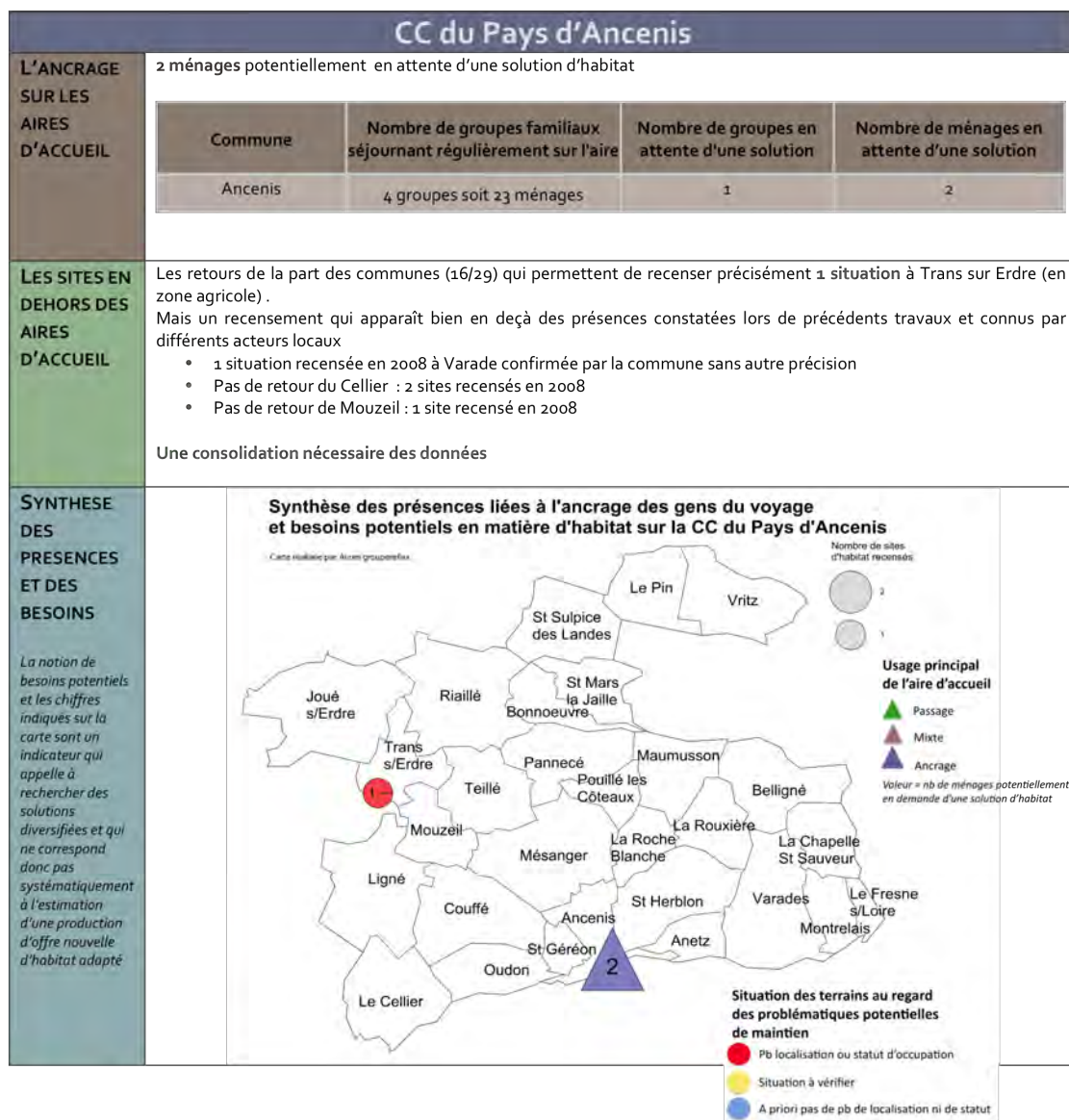


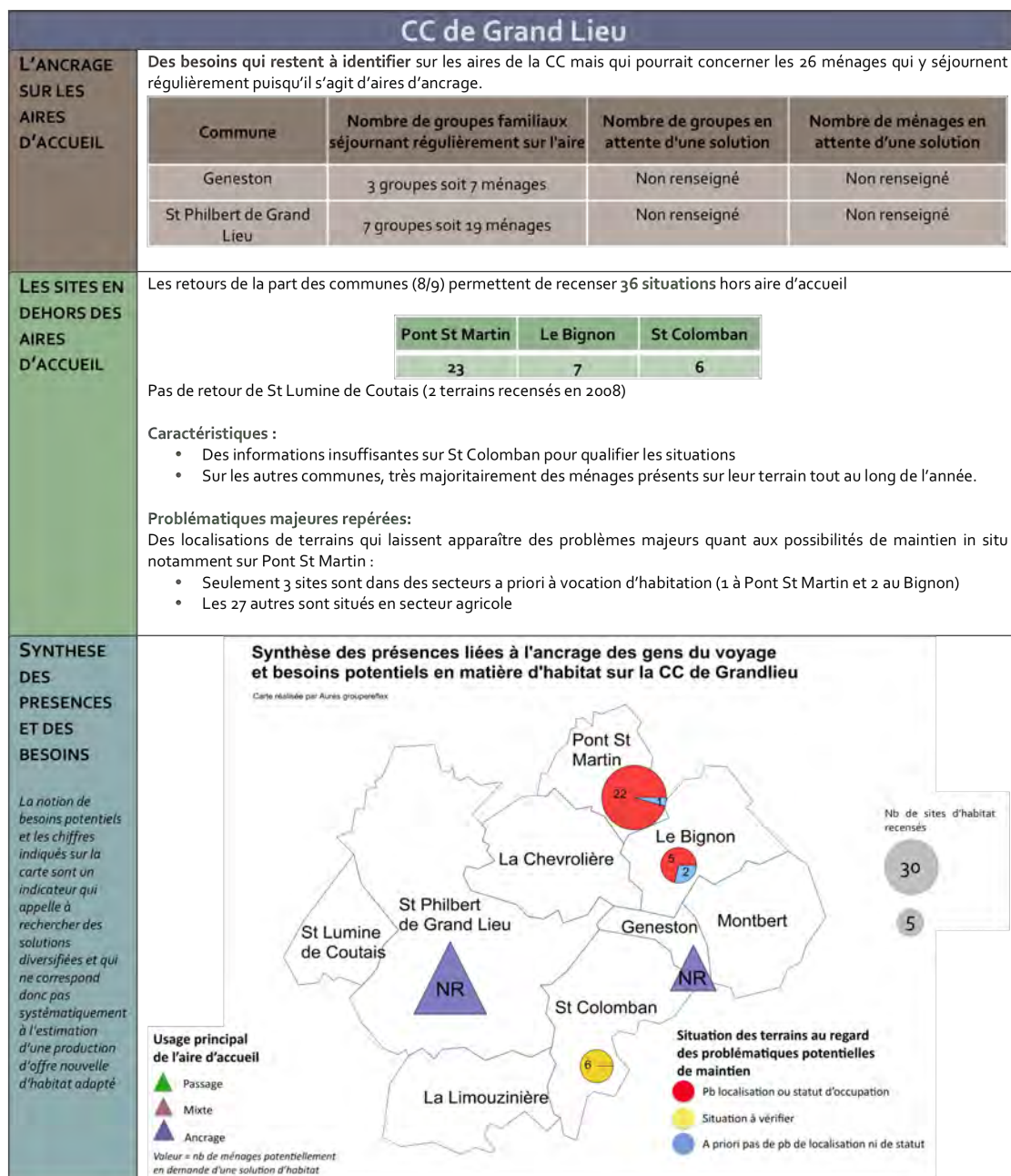


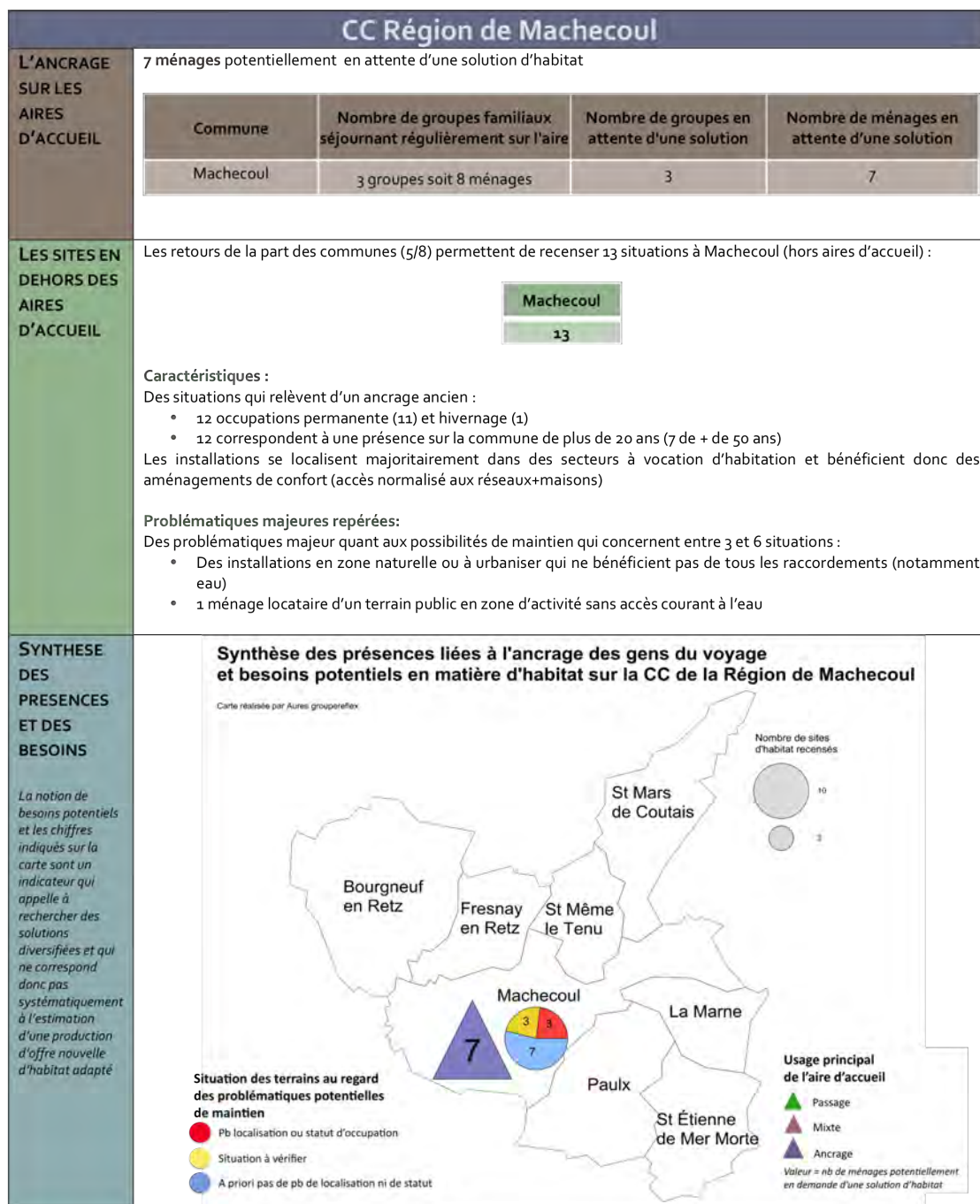




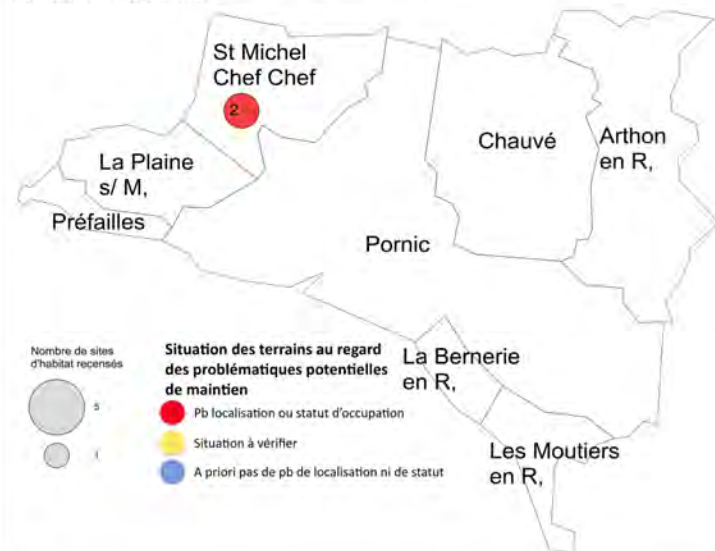


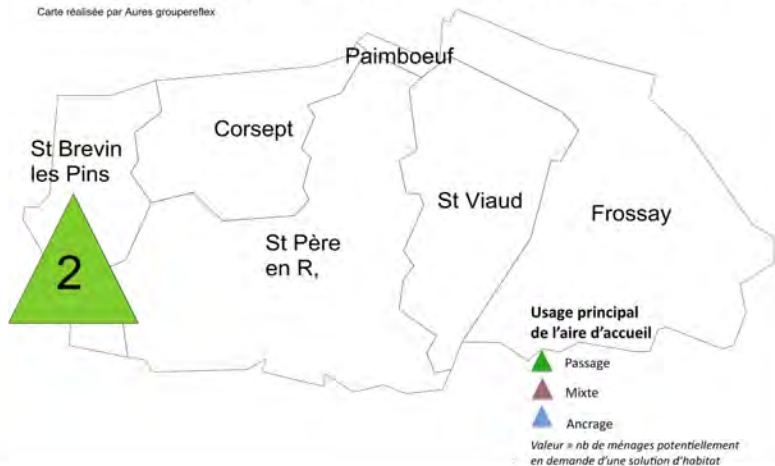




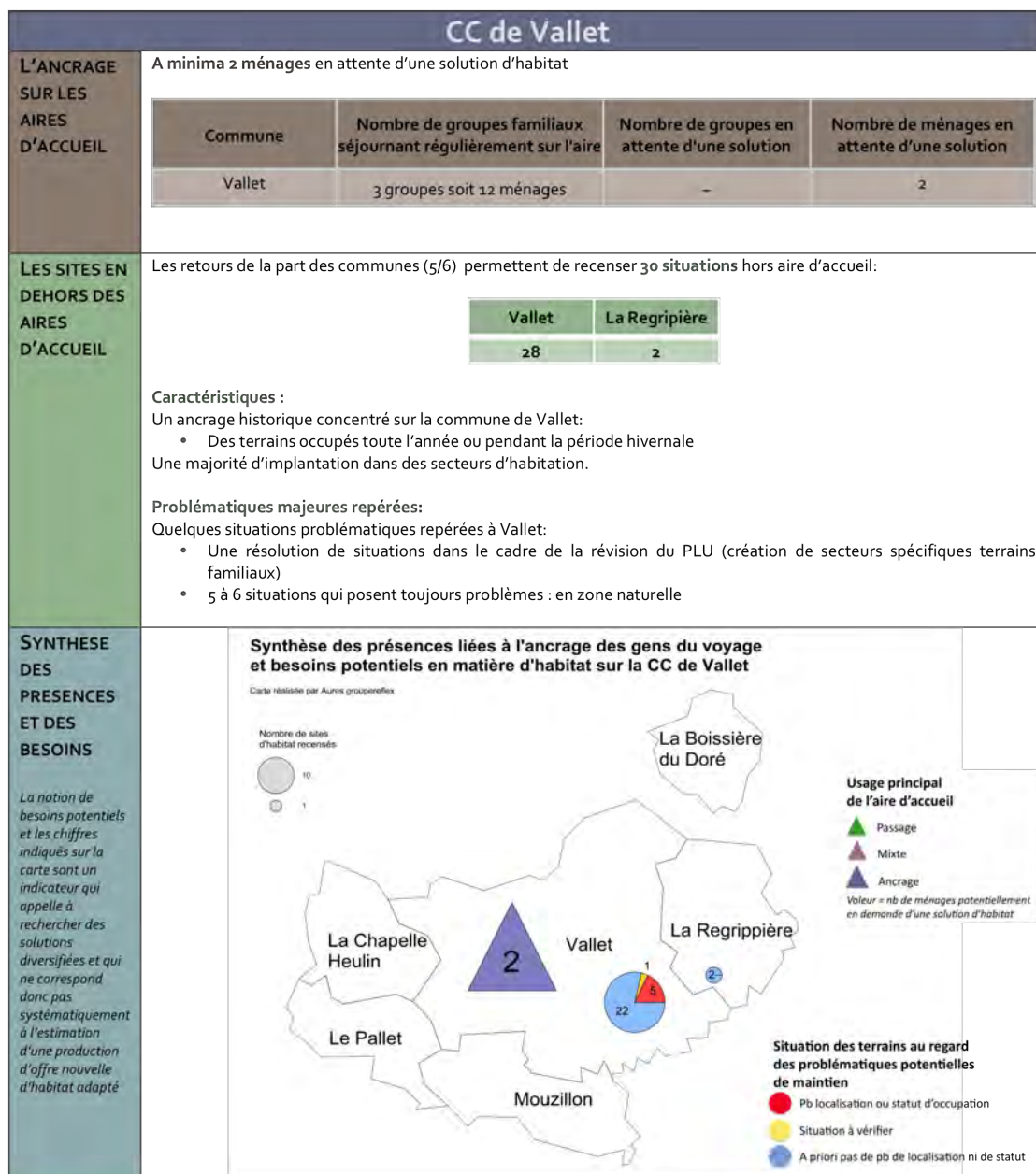


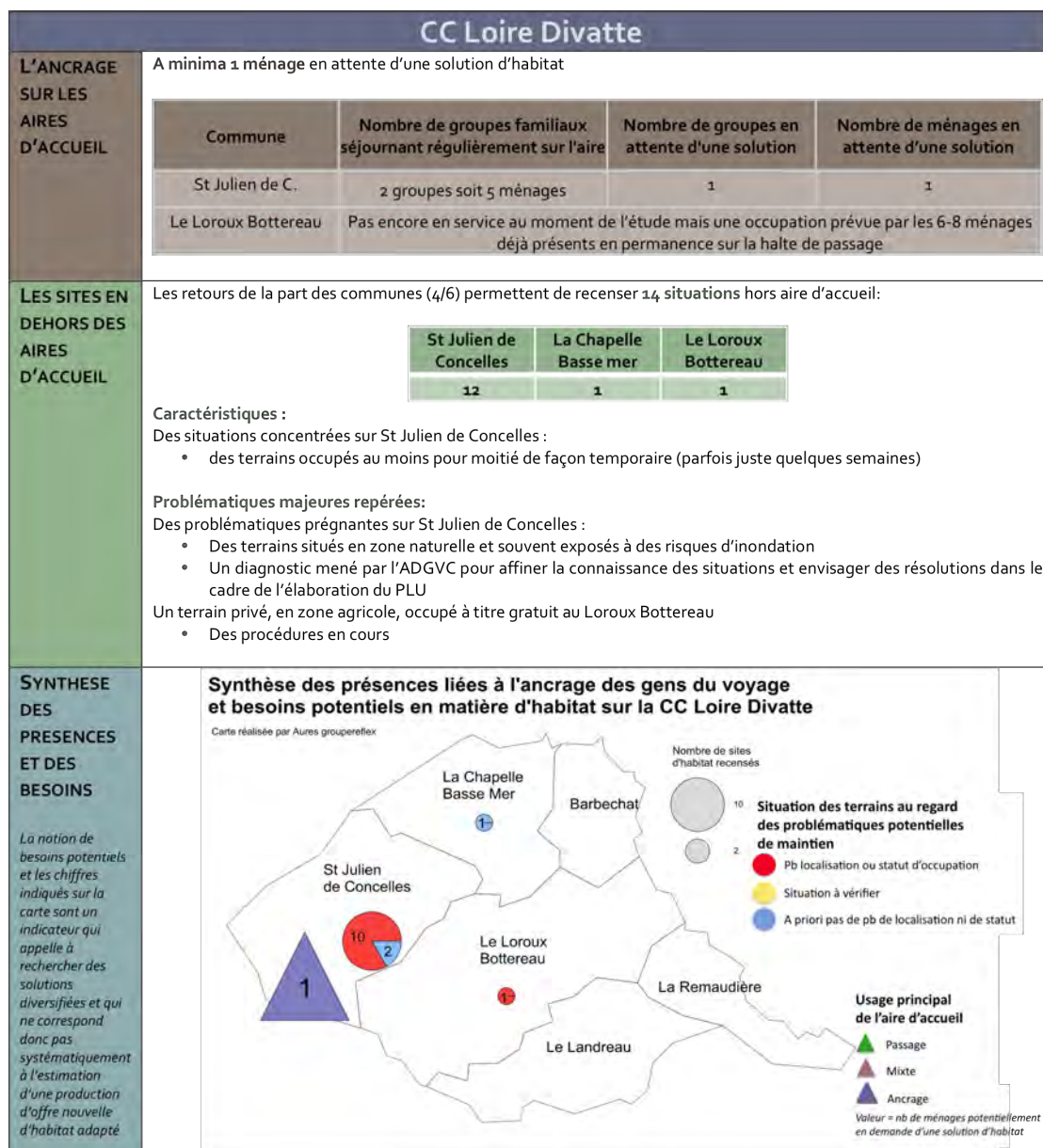
CC Cœur de Pays de Retz							
L'ANCRAGE SUR LES AIRES D'ACCUEIL	Pas d'aire d'accueil						
LES SITES EN DEHORS DES AIRES D'ACCUEIL	Les retours de la part des communes (7/7) permettent de recenser 5 situations : <table><tr><th>Cheix en Retz</th><th>Port St Père</th><th>Ste Pazanne</th></tr><tr><td>2</td><td>2</td><td>1</td></tr></table> Problématiques majeures repérées: Des sites occupés par leurs propriétaires qui ne sont a priori pas localisés dans des secteurs à vocation d'habitation 4 terrains en zones agricole ou naturelle protégée - à Cheix en zone NC : pb d'accès aux réseaux/réhabilitation d'un cabanon en pièce de vie sans autorisation - terrains à Port St Père (zone a priori agricole et naturelle protégée) - terrains à Ste Pazanne en zone agricole qui n'est plus occupé 1 terrain en zone d'activité à Cheix 1 ménage (artisan) implanté dans une zone artisanale	Cheix en Retz	Port St Père	Ste Pazanne	2	2	1
Cheix en Retz	Port St Père	Ste Pazanne					
2	2	1					
SYNTHESE DES PRESENCES ET DES BESOINS	Synthèse des présences liées à l'ancrage des gens du voyage et besoins potentiels en matière d'habitat sur la CC Cœur du Pays de Retz Carte réalisée par Aures grouperreflex Situation des terrains au regard des problématiques potentielles de maintien ● Pb localisation ou statut d'occupation ● Situation à vérifier ● A priori pas de pb de localisation ni de statut Nombre de sites d'habitat recensés 3 2 1						

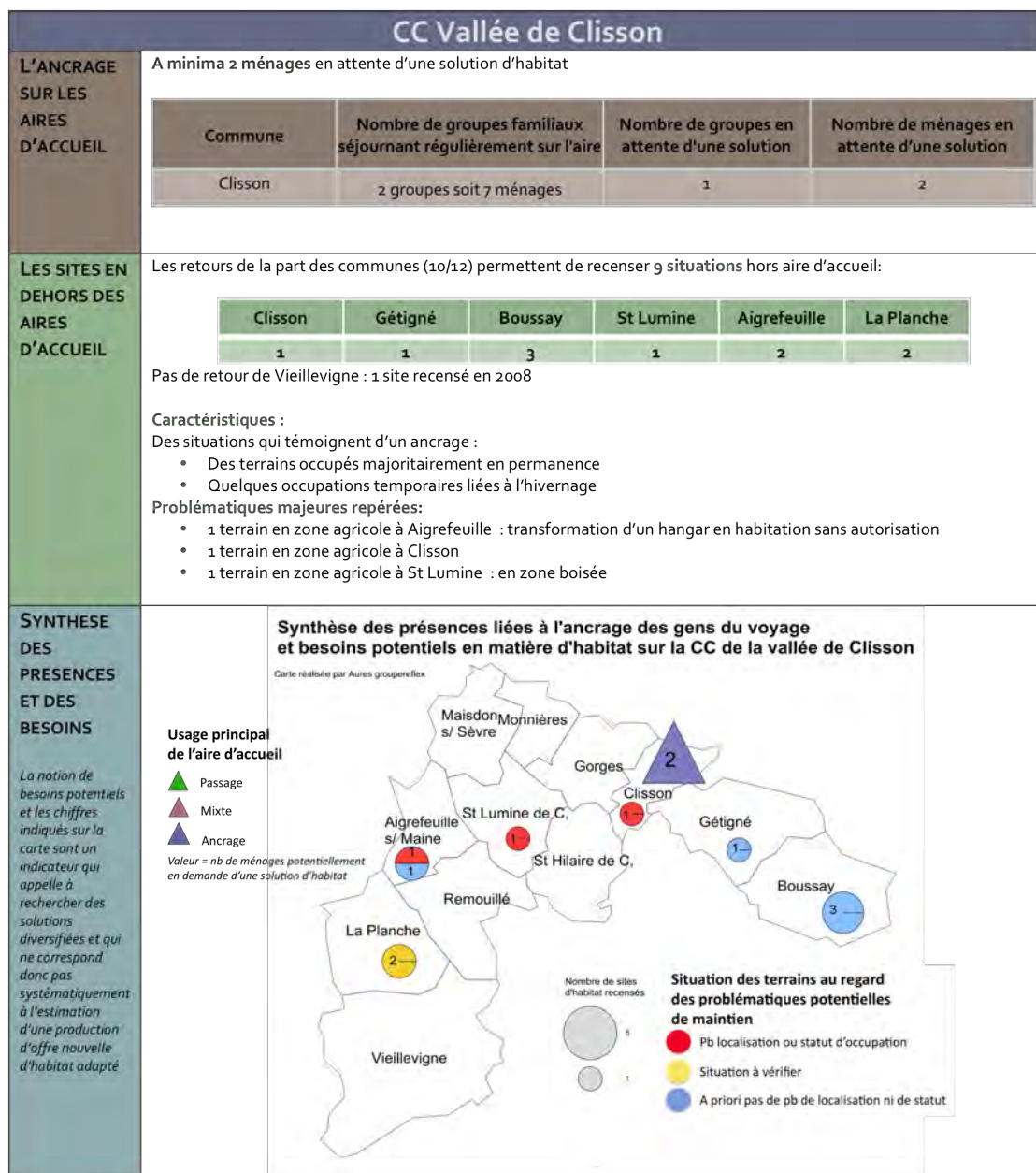
CC de Pornic	
L'ANCRAGE SUR LES AIRES D'ACCUEIL	Pas d'aire d'accueil
LES SITES EN DEHORS DES AIRES D'ACCUEIL	Les retours de la part des communes (3/8) permettent de recenser 2 terrains à St Michel Chef Chef St Michel Chef Chef 2 Caractéristiques : 1 terrain privé occupé à titre gratuit par des commerçants pendant 4 à 6 mois l'été (une dizaine de caravanes) - Situé en zone d'activité - Un terrain qui n'est pas équipé (absence d'accès à l'électricité, assainissement) 1 terrain public (terrain d'accueil sommairement aménagé) occupé très fréquemment par 2 ménages en recherche d'une solution d'habitat
SYNTHESE DES PRESENCES ET DES BESOINS	Synthèse des présences liées à l'ancrage des gens du voyage et besoins potentiels en matière d'habitat sur la CC de Pornic Carte réalisée par Aures grouperellex  Nombre de sites d'habitat recensés Situation des terrains au regard des problématiques potentielles de maintien - Pb localisation ou statut d'occupation - Situation à vérifier - A priori pas de pb de localisation ni de statut

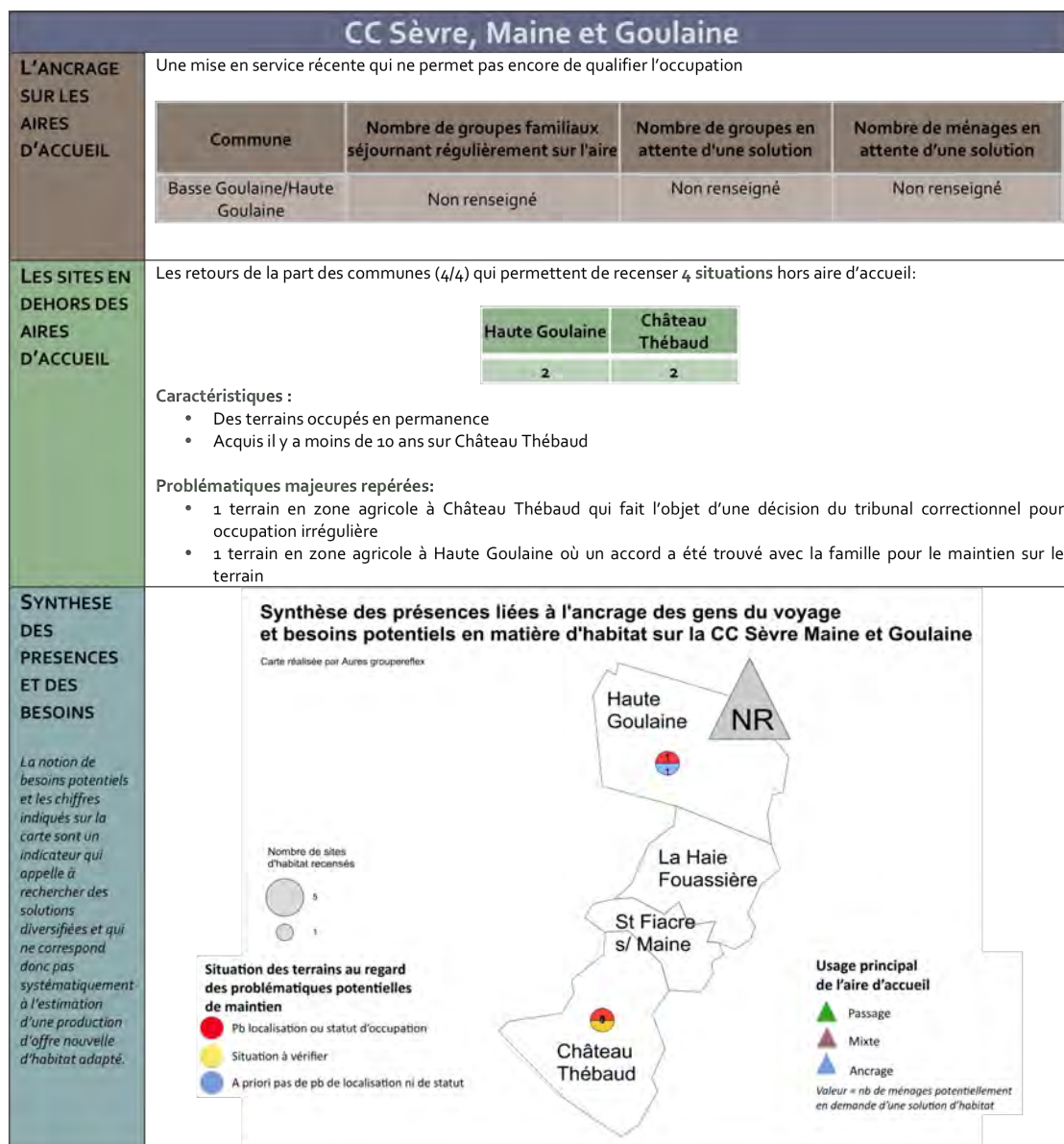
CC Sud Estuaire				
L'ANCRAGE SUR LES AIRES D'ACCUEIL	2 ménages potentiellement en attente d'une solution d'habitat			
	Commune	Nombre de groupes familiaux séjournant régulièrement sur l'aire	Nombre de groupes en attente d'une solution	Nombre de ménages en attente d'une solution
	Saint Brévin	1 groupe soit 2 ménages	1	2
LES SITES EN DEHORS DES AIRES D'ACCUEIL	Un territoire qui n'est a priori pas concerné par des situations d'ancrage en dehors de l'aire d'accueil : - Les retours de la part des communes (2/6) ne permettent de pas recenser de situations de terrains hors aires d'accueil - Aucune situation identifiée lors des précédents recensements			
SYNTHESE DES PRESENCES ET DES BESOINS	Synthèse des présences liées à l'ancrage des gens du voyage et besoins potentiels en matière d'habitat sur la CC Sud Estuaire Carte réalisée par Aures grouperellex 			

CC de Loire Atlantique méridionale	
L'ANCRAGE SUR LES AIRES D'ACCUEIL	Pas d'aire d'accueil
LES SITES EN DEHORS DES AIRES D'ACCUEIL	Les retours de la part des communes (1/3) permettent de recenser 1 situation à Legé : Legé 1 Caractéristiques : un terrain situé dans un hameau qui ne pose a priori pas de problèmes particuliers hormis le stationnement des caravanes (3) qui n'est pas autorisé
SYNTHESE DES PRESENCES ET DES BESOINS	Synthèse des présences liées à l'ancrage des gens du voyage et besoins potentiels en matière d'habitat sur la CC de Loire Atlantique méridionale Carte réalisée par Aurea groupement Nombre de sites d'habitat recensés 5 1 Touvois Corcoué s/ Logne Legé Situation des terrains au regard des problématiques potentielles de maintien - Pb localisation ou statut d'occupation - Situation à vérifier - A priori pas de pb de localisation ni de statut









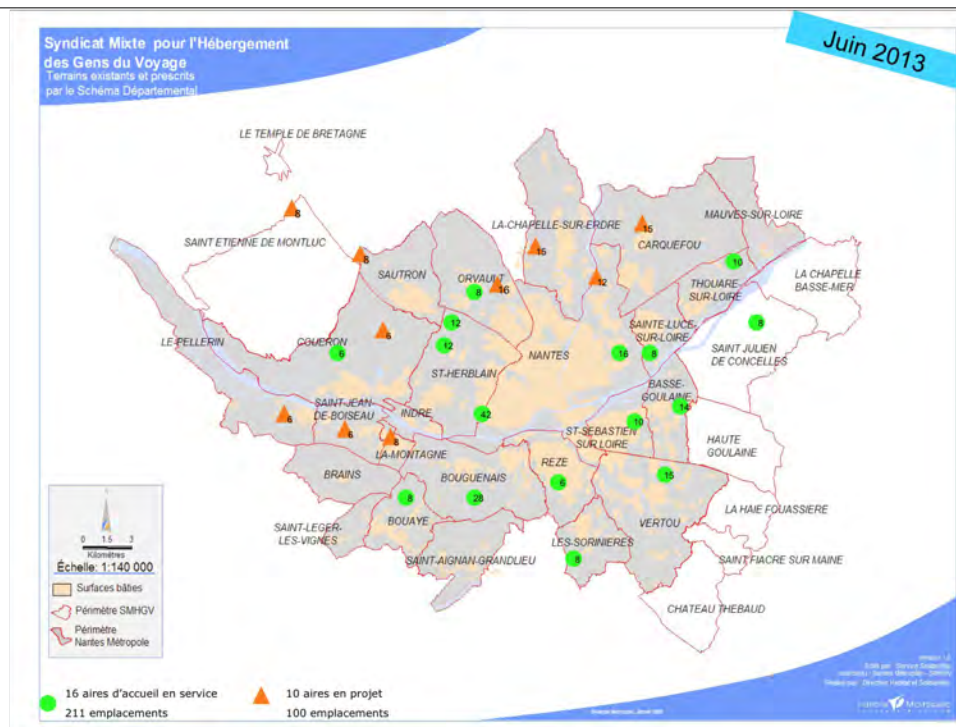
CU Nantes Métropole

Nantes Métropole a initié depuis septembre 2011, une "Démarche globale Habitat adapté" conduite par la Mission Gens du Voyage de la Direction Solidarités.

Cette démarche –en convergence avec le PLH (2010/2016) qui s'est engagé à développer des actions en faveur des gens du voyage – vise à mettre en œuvre des solutions de logement pour les gens du voyage ancrés sur le territoire. « Pour atteindre cet objectif, la démarche initiée s'articule autour de plusieurs axes, depuis la mobilisation des partenaires associatifs pour un apport d'expertise jusqu'à l'accompagnement des familles dans le logement, en passant par la recherche foncière et immobilière, et la production de logement » (in Agir pour les gens du Voyage lettre d'info N°1 - Nantes Métropole – 1^{er} semestre 2013).

Nantes Métropole ayant conduit et continuant à conduire des diagnostics locaux dans ce cadre, le recensement initié par la DDTM 44 n'a pas directement intégré le territoire de l'agglomération nantaise. Sont cependant présentés ci dessous quelques éléments extraits des investigations menées en parallèle sous le pilotage de la Direction Solidarités de Nantes Métropole.

LES AIRES D'ACCUEIL



LES SITES EN DEHORS DES AIRES D'ACCUEIL

En 2011 : 140 sites de sédentarisation ont été recensés sur les 24 communes de Nantes Métropole.

Cahier N°3

AGIR



Après une introduction à la problématique des besoins d'habitat liés à l'ancrage territorial des gens du voyage (Cahier 1 « Comprendre ») et une approche des situations observées sur les territoires (Cahier 2 « Connaître »), ce troisième cahier est conçu de manière à pouvoir guider les arbitrages nécessaires entre les différentes réponses possibles et accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets. Il définit ainsi les conditions à réunir pour répondre aux besoins et propose différents scénarios et leurs modalités de réalisation, en s'appuyant sur une série de fiches pratiques à visée opérationnelle.

QUELLES SONT LES CONDITIONS À RÉUNIR POUR RÉPONDRE AUX BESOINS D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE ? 5

Intégrer la question de l'habitat des gens du voyage à la politique d'habitat de la collectivité	5
Porter politiquement la volonté d'intervenir.....	5
Etablir un diagnostic de la situation et des besoins.....	6
construire le projet de manière concertée	6
EN ASSOCIANT LES MÉNAGES TOUT AU LONG DU PROJET	6
EN MOBILISANT DES PARTENARIATS INSTITUTIONNELS ET TECHNIQUES AJUSTÉS.....	7

QUELLES PROBLÉMATIQUES D'HABITAT SE POSENT ?

ET COMMENT Y RÉPONDRE ?.....	8
-------------------------------------	----------

Un ménage est installé sur un terrain qui lui appartient en zone non constructible et/ou n'ayant pas vocation à l'habitat

LA PROBLÉMATIQUE.....	9
ENJEUX ET STRATÉGIE.....	9
PREMIÈRE ÉTAPE : L'ARBITRAGE QUANT À LA POSSIBILITÉ DE MAINTIEN SUR SITE	10
SCÉNARIO 1.....	11

Permettre le maintien sur les lieux en requalifiant le zonage de la parcelle pour rendre possible l'aménagement d'un terrain familial..... 11

SCÉNARIO 2.....	12
Engager une procédure afin d'empêcher l'utilisation du terrain pour l'habitation.....	12

SCÉNARIO 3	13
Accompagner la recherche d'une solution ex situ.....	13

Un ménage séjourne de manière quasi permanente sur l'aire d'accueil

LA PROBLÉMATIQUE.....	15
ENJEUX ET STRATÉGIE	15

PREMIÈRE ÉTAPE : L'ARBITRAGE QUANT À LA POSSIBILITÉ DE MAINTIEN SUR SITE EN TRANSFORMANT L'AIRE D'ACCUEIL EN TERRAIN FAMILIAL

SCÉNARIO 1.....	18
Rechercher une solution ex situ.....	18

SCÉNARIO 2.....	20
Transformer tout ou partie de l'aire d'accueil en terrain familial	20

Un ménage est installé sur un terrain privé constructible mais où le stationnement des caravanes est interdit par le règlement d'urbanisme.....

LA PROBLÉMATIQUE.....	22
ENJEUX ET STRATÉGIE	22
LES SCÉNARIOS.....	23

LES FICHES PRATIQUES.....

RÈGLEMENTATION	26
CRÉATION D'UNE OFFRE NOUVELLE.....	26
ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT	26

QUELLES SONT LES CONDITIONS À RÉUNIR POUR RÉPONDRE AUX BESOINS D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE ?

INTÉGRER LA QUESTION DE L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE À LA POLITIQUE D'HABITAT DE LA COLLECTIVITÉ

Parmi les pratiques de ceux que l'on désigne comme « gens du voyage », des processus d'ancrage territoriaux sont à l'œuvre. Les conditions de cet ancrage peuvent générer des situations problématiques qui sont la manifestation de besoins en termes d'habitat. Les politiques actuelles ne permettent pas de satisfaire correctement ces besoins ni en nombre (très peu de projets adaptés ont été localement mis en œuvre), ni en qualité (le parc classique de logement social prend peu en compte la diversité des modes d'habiter). De fait, l'intervention des collectivités en faveur des gens du voyage s'est globalement concentrée, au cours des 15 dernières années, sur la création d'aires d'accueil suivant en cela les obligations fixées par la loi de juillet 2000 et les prescriptions afférentes au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Or, conformément aux dispositions de la loi SRU, au nom de la mixité sociale et de la diversité urbaine, les documents de planification urbaine doivent prendre en compte l'ensemble des besoins des populations en présence sur les territoires. Mais force est de constater que toutes les communes n'ont pas encore intégré des objectifs territorialisés concernant la création d'une offre adaptée aux besoins des gens du voyage à leur programme local de l'habitat (PLH), et que peu de communes ont inscrits dans leur PLU des secteurs pour lesquels le règlement permettrait l'installation de caravanes sur des terrains familiaux avec ouverture de droit à construire. De ce fait, les besoins spécifiques des gens du voyage restent souvent dans l'ombre, alors même que les outils existent pour soutenir la production d'une réponse adaptée.

L'enjeu premier est donc bien d'intégrer le plus en amont possible au PLH et au PLU les besoins d'habitat des gens du voyage, afin de créer un cadre qui rendra possible le développement d'une offre nouvelle mais aussi la mise en conformité de certaines situations en regard des règlements d'urbanisme qu'il convient de faire évoluer pour prendre en compte la réalité de ces besoins.

PORTER POLITIQUEMENT LA VOLONTÉ D'INTERVENIR

Quand une collectivité locale a décidé d'intervenir pour trouver des solutions à la situation d'un ou de plusieurs ménages présents sur son territoire dans des conditions non satisfaisantes et/ou non conformes au droit des sols, elle se positionne comme initiatrice d'une démarche qu'elle devra porter politiquement. La volonté politique est le moteur du projet.

Les élus doivent être convaincus de la pertinence et de l'opportunité de l'action publique à conduire, afin :

- de pouvoir l'affirmer devant leurs administrés,
- d'établir une relation de confiance basée sur des intentions clairement posées avec les ménages concernés,
- de mobiliser autour d'elle un partenariat efficace pour mener à bien le projet.

Cette conviction sera d'autant plus forte et porteuse que l'ambition du projet aura, en amont, été mesurée dans tous ses aspects.

Les intentions de la collectivité concernant le projet qu'elle va conduire ou accompagner peuvent être variables et la distance projetée entre la situation initiale des ménages et celle qu'ils connaîtront à l'issue du projet plus ou moins importante, le chemin à parcourir plus ou moins complexe. Les choix qui seront arrêtés seront la résultante d'une démarche concertée mais qu'il appartiendra aux élus de soutenir dans la durée.

ETABLIR UN DIAGNOSTIC DE LA SITUATION ET DES BESOINS

Comme pour tout projet qui vise à répondre à une problématique particulière, il importe de bien appréhender la situation de départ, pour définir des objectifs ajustés aux besoins identifiés et conduire une démarche qui pourra y répondre de manière satisfaisante.

Le diagnostic de la situation du ménage pour lequel une solution d'habitat est à rechercher constitue une étape essentielle de la démarche projet. La connaissance fine des conditions de vie, l'écoute des attentes, l'instauration d'une relation de confiance sont nécessaires pour définir les besoins, déterminer l'ambition du projet, arbitrer les choix, autant que pour définir concrètement le contenu du projet et ses modes opératoires. L'ampleur et la formalisation du projet 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 et n'aspirent pas toutes au même devenir. 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 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 ? Quelles sont leurs aspirations ? Et quels sont leurs besoins ?

CONSTRUIRE LE PROJET DE MANIÈRE CONCERTÉE

EN ASSOCIANT LES MÉNAGES TOUT AU LONG DU PROJET

L'association des familles à l'élaboration du projet est une autre clé pour la réussite de celui-ci. C'est elle qui permet son adaptation aux besoins des familles, ceux-ci ne pouvant être déterminés par une seule analyse externe - et en amont - sans risque d'un profond décalage avec la réalité du vécu.

Les expériences montrent que l'analyse des attentes des familles relève d'un processus de maturation. Au départ, les souhaits des ménages peuvent être très différents : besoins minimaux en fonction de ce qu'ils ont vécu jusqu'alors, reconnaissance et statu quo, rêve d'accession à la propriété parfois en référence à d'autres réalisations exemplaires... En pratique, la formalisation des attentes se construit à partir du croisement de la situation objective du ou des ménages considérés, de son (leur) histoire (rapport au territoire) et de son (leur) projet (ou demande), des freins qui peuvent questionner ces perspectives et surtout du cadre matériel et juridique dans lequel ces attentes émergent, autrement dit des "possibles".

Au-delà, ce qui est en jeu dans l'association des ménages au projet, est la reconnaissance des individus comme citoyens à part entière. Cette association des familles concernées reste nécessaire tout au long du processus et conditionne leur adhésion sur la durée d'une démarche qui peut prendre du temps.

EN MOBILISANT DES PARTENARIATS INSTITUTIONNELS ET TECHNIQUES AJUSTÉS

La représentation associée à la finalité du projet d'habitat n'est pas la même pour tous : elle est différente entre les acteurs publics et les ménages concernés, mais également entre les individus qui, respectivement, composent ces entités. Le souhait des acteurs publics et de la collectivité locale, en premier lieu, peut être de permettre aux familles qui le souhaitent de garder au maximum leur mode de vie ou, au contraire, de les amener à « *être comme les autres* » en présupposant d'un renoncement inéluctable à l'habitat mobile. Le souhait des familles peut être une « *simple reconnaissance* » de la situation existante ou d'accéder à une forme d'habitat différente avec ou sans caravane.

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'élaboration du projet doit être concertée et raisonnée. L'ambition 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 de chacun des partenaires, acteurs publics et familles.

Les projets initiés peuvent être de forme et de géométrie variables (réponse individuelle ou groupée, projet *in* ou *ex situ*, création d'un habitat ou relogement dans l'existant...) et à cette configuration doit correspondre un partenariat ajusté. Les expériences déjà conduites attestent que l'association de différents partenaires (CG, CAF, Associations, bailleur social...) autour de la collectivité pilote est l'une des conditions essentielles de la réussite du projet. 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, montage

juridique, accompagnement social des familles, contributions financières à l'équilibre de l'opération, solvabilisation des ménages... Dans le cadre d'un projet qui cherche à répondre à des besoins plus ou moins spécifiques, chaque partenaire peut être amené à requestionner ses pratiques habituelles, à mettre conjointement en œuvre des modes opératoires innovants au service d'un projet aux objectifs partagés.

QUELLES PROBLÉMATIQUES D'HABITAT SE POSENT ? ET COMMENT Y RÉPONDRE ?

L'état des connaissances sur les besoins d'habitat – étayé par le recensement des situations dans le département (voir cahier 2 « Connaître ») - permet de distinguer 3 types de situations problématiques :

- ❶ Ménage(s) installé(s) sur un terrain qui lui (leur) appartient en zone non constructible et/ou n'ayant pas vocation à l'habitat > **page 10.**
- ❷ Ménage(s) qui séjourne(nt) de manière quasi-permanente sur une aire d'accueil > **page 16.**
- ❸ Ménage(s) installé(s) sur un terrain privé constructible mais où le stationnement des caravanes est interdit par le règlement d'urbanisme > **page 23.**

Ces 3 types de problématiques n'épuisent pas l'ensemble des situations recensées sur le département mais correspondent aux situations les plus fréquentes. Le présent cahier vise à mettre en relation la nature des problématiques repérables, les enjeux liés à leur résolution avec une stratégie d'intervention pouvant renvoyer à différents scénarios d'action.

Conçu comme un outil d'aide à la décision et comme un appui méthodologie, il présente des éléments permettant d'arbitrer les choix entre les différentes options envisageables. Chaque scénario renvoie lui-même à des recommandations quant à la marche à suivre étayée par des fiches pratiques dont l'objectif est de pouvoir accompagner – au plus près de leurs questionnements - les collectivités dans la mise en œuvre de leur projet.

1

UN MÉNAGE EST INSTALLÉ SUR UN TERRAIN QUI LUI APPARTIENT EN ZONE NON CONSTRUCTIBLE ET/OU N'AYANT PAS VOCATION À L'HABITAT

LA PROBLÉMATIQUE

Votre commune est concernée par une installation dans un secteur du POS/PLU qui n'a pas pour vocation à être un lieu d'habitat ou à accueillir de nouvelles installations.

Il s'agit notamment :

- des secteurs voués à l'activité agricole (A),
- des secteurs protégés du fait de leur qualité naturelle (secteur N hors indice permettant l'habitation),
- des secteurs constructibles mais réservés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales,
- des secteurs protégés au regard des risques encourus pour la santé ou la sécurité des personnes.
-

ENJEUX ET STRATÉGIE

L'enjeu pour résoudre ce type de situation est de réussir à concilier le respect du droit des sols pour tous les habitants de la commune et la prise en compte des situations existantes et des besoins d'habitat des gens du voyage ancrés sur la commune.

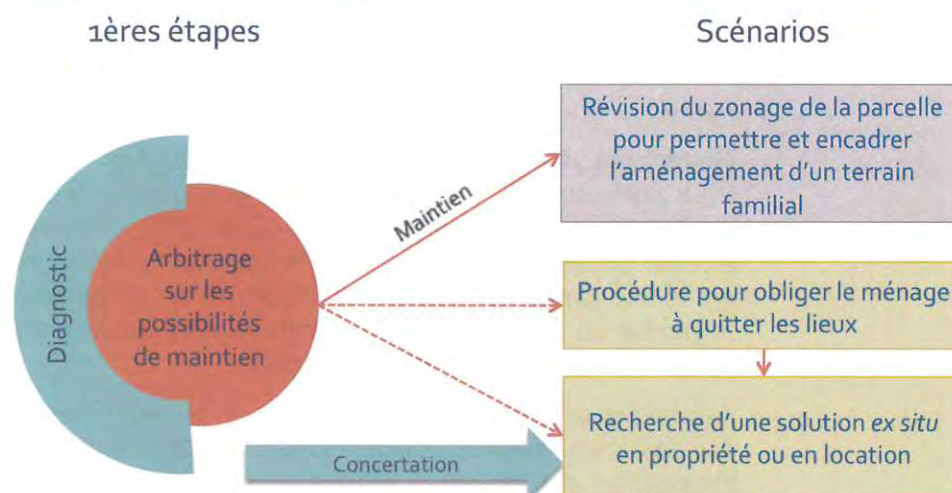
En premier lieu, il s'agit de procéder à **un arbitrage sur les possibilités de maintien et/ou de recherches de solutions alternatives** pour les ménages concernés, tout en tenant parallèlement une position très ferme face aux nouvelles installations en dehors des secteurs à vocation d'habitation pour prévenir le développement de ces situations.

L'arbitrage sur les possibilités de maintien *in situ* dépend bien entendu, avant toute autre considération des caractéristiques du terrain mais les réponses apportées peuvent aussi prendre différentes formes selon la situation socio-économique des personnes concernées pouvant nécessiter un accompagnement particulier : en fonction de la composition du ménage ou du groupe familial, de ses capacités financières, des problématiques sociales éventuelles qui peuvent entraver son autonomie... La prise en compte de cette diversité notamment par un diagnostic préalable de chaque situation est au cœur de la démarche projet qu'il conviendra d'engager.

Fiche N°1

Comment établir un diagnostic individuel de situation du/des ménages en présence pour ajuster la recherche d'une solution ?

Ménages installés sur terrain situé hors zone constructible



PREMIÈRE ÉTAPE : L'ARBITRAGE QUANT À LA POSSIBILITÉ DE MAINTIEN SUR SITE

Sur quels critères s'appuyer ?	Points de vigilance
Localisation du terrain	Eviter le mitage, limiter impacts environnementaux
Caractéristique du terrain	S'assurer de l'absence de risques pour la sécurité et la santé
Présence d'un bâti	Ne pas laisser croire à de nouveaux acheteurs potentiels qu'une acquisition dans les mêmes conditions soit aujourd'hui possible
Historicité de la situation - ancienneté de l'occupation - positionnement de la commune (procédure...)	
Situation socio-économique du ménage	Situation de fragilité qui nécessite un accompagnement

SCÉNARIO 1

Permettre le maintien sur les lieux en requalifiant le zonage de la parcelle pour rendre possible l'aménagement d'un terrain familial

L'analyse de la situation

Historicité : Des situations anciennes et tolérées.

Pour permettre une résolution *in situ*, la situation doit a priori avoir une certaine ancienneté pour éviter de laisser croire à de nouveaux acheteurs potentiels qu'une acquisition dans les mêmes conditions soit aujourd'hui possible. Il s'agit en réalité dans ce type de situation de la reconnaissance d'une inscription ancienne du ménage sur le territoire et dans la vie de la commune (inscription dont l'insertion sociale est essentielle).

Approche urbaine : Une localisation en proximité de secteur d'habitation.

Au delà des critères sociaux, des critères urbains sont aussi à étudier. La localisation du terrain à proximité d'habitation (afin d'éviter le mitage), la possibilité de raccorder facilement le terrain aux réseaux (pour limiter le coût), l'absence de risque pour la santé et la sécurité des occupants apparaissent comme des conditions de faisabilité essentielles.

Caractéristique du terrain occupé : La préexistence sur le terrain d'un bâti à vocation d'habitation.

Cette préexistence peut être un critère permettant de mesurer la bonne foi des acquéreurs au moment de la transaction.

Les avantages et les risques associés au scénario**Les avantages**

- Reconnaissance d'une présence ancienne sur le territoire (enjeu de citoyenneté).
- Evite la complexité d'une recherche d'un nouveau foncier.

Les risques ou inconvénients

- Effet d'appel d'air (Cette option peut brouiller le message en laissant croire à d'autres qu'une régularisation est toujours possible).
- Incompréhension des autres habitants.
- Contradiction avec la loi SRU et les principes du « Grenelle 2 » (éviter le mitage du territoire rural).

Méthodologie pour la mise en œuvre du scénario

Adapter le PLU :

- en procédant au « pastillage » de la parcelle en cas de situation unique/isolée,
- en créant un secteur spécifique en cas de situations groupées.

Les fiches pratiques pour appuyer la mise en œuvre**Fiche N°4**

Comment créer un zonage spécifique autorisant l'aménagement d'un terrain familial avec un droit à construire limité ?

SCENARIO 2

Engager une procédure afin d'empêcher l'utilisation du terrain pour l'habitation

L'engagement d'une procédure juridique ne constitue pas en lui-même une démarche de réponse aux besoins d'habitat des gens du voyage, mais il peut en constituer une étape ou faire partie d'une démarche plus globale de la commune.

Pour les installations récentes, cela permet à la commune d'affirmer une posture ferme par rapport au respect du droit de l'urbanisme.

Pour des installations plus anciennes ou pour lesquelles la commune souhaite accompagner le ménage dans un projet d'habitat, cela permet d'objectiver la situation illicite de l'occupation actuelle, d'acter que le maintien n'est pas ou plus possible. Cela permet de sortir du flou qui caractérise certaines situations.

Toutefois, l'engagement de telles démarches doit être appréhendé en amont par la collectivité, qui devra s'interroger sur le devenir des occupants. Dans ce domaine, la connaissance fine de la situation socio-économique du ménage paraît un préalable indispensable.

Les avantages et les risques associés au scénario

Les avantages

- Affirmation d'une posture ferme de la commune au regard des autres voyageurs (prévention) et des autres habitants (équité).

Les risques ou inconvénients

- Conflits.
- Durée de la procédure pénale.
- Difficulté à faire appliquer les décisions de justice.
- Retour à la vocation agricole des terrains difficile à mettre en œuvre dès lors qu'il y a eu des constructions ou des aménagements lourds (remblaiement par exemple).

Méthodologie pour la mise en œuvre du scénario

- information préalable des propriétaires dès que l'infraction est constatée,
- établissement d'un PV par la commune ou par un agent assermenté au nom de l'État,
- transmission du PV au Parquet,
- déclenchement de la procédure judiciaire par le Parquet,
- jugement et exécution de la décision judiciaire.

Point de vigilance : anticiper la remise en état du terrain.

Les fiches pratiques pour appuyer la mise en œuvre

Fiche N°5

Quelle marche à suivre pour réprimer les infractions aux règles d'urbanisme ?

Fiche N°6

Comment prévenir les installations sur des terrains qui n'ont pas vocation à l'habitation ?

SCÉNARIO 3

Accompagner la recherche d'une solution *ex situ*

L'analyse de la situation de départ

Approche urbaine : La recherche d'une solution *ex situ* concerne a priori toutes les situations où la localisation du terrain occupé est jugée véritablement incompatible avec l'habitation et où le maintien est donc impossible (terrain très isolé en zone agricole, impossibilité de raccordements, zone à risques...).

Approche sociale : Une situation socio-économique du ménage qui nécessite un accompagnement à la recherche d'une solution.

Si les critères d'ancienneté et d'ancrage sur la commune sont de fait des conditions qui vont favoriser la mobilisation de la collectivité dans une recherche *ex situ*, la situation socio-économique apparaît également comme un critère qui doit être étudié. Il s'agit de distinguer les ménages en situation de fragilité pour lesquels l'achat d'un terrain hors secteur d'habitation s'est faite pour des raisons économiques et faute d'offre alternative (habitat adapté en locatif...) de ménages plus aisés qui ont les moyens et l'autonomie pour acquérir seul un terrain en zone d'habitation.

Les avantages et les risques associés au scénario

Les avantages

- affichage d'une posture ferme face aux installations hors zone d'habitation,
- prise en compte des besoins des ménages concernés.

Les risques ou inconvénients

- résistance du ménage à quitter les lieux,
- risque d'étalement du projet sur plusieurs années face à la difficulté à trouver une nouvelle localisation pour le projet.

La démarche et les variantes

La mise en œuvre de ce scénario nécessite une mobilisation importante de la collectivité.

Tout d'abord la recherche d'une solution *ex situ* n'écarte pas la possibilité d'engager les démarches juridiques telles que présentées dans le scénario 2. En fonction de l'anticipation des réticences du/des ménage(s) à quitter leur terrain, il peut en effet être judicieux de réaliser un procès verbal tout en ouvrant un dialogue de proximité avec les occupants pour leur envoyer un message fort "*nous ne pouvons pas envisager une résolution in situ mais nous pouvons vous accompagner et vous aider dans la recherche d'une solution alternative qui vous offrira d'ailleurs une sécurité et des conditions de confort meilleures*".

De plus, la question du statut d'occupation à terme est un élément important à travailler dans le cadre du projet. Dès lors qu'ils aspirent à disposer d'un lieu d'ancrage sécurisé, les voyageurs partagent le rêve français de devenir propriétaire. Pour autant, ce devenir n'est pas la seule voie pour se sentir chez soi. La location d'un terrain familial ou d'un habitat adapté –en ce qu'elle permet un accès aux aides au logement – est une solution qui peut correspondre à des situations pour lesquelles la solvabilisation du ménage est à considérer.

Les modalités de recherche d'une solution d'habitat *ex situ* doivent prendre en compte 2 paramètres :

1) L'existence d'une offre ou la possibilité d'en créer une :

- Quelle accessibilité au parc social dans un segment spécifique, à savoir maison avec espace extérieur plutôt qu'un appartement au 5^e étage ?
- Quelles opportunités dans le parc existant public ou privé ? Quelles opportunités foncières ?

2) La situation socio-économique du ménage :

- Quelles sont ses capacités financières à devenir ou non propriétaire ?
- Quel est le "parcours logement" du ménage et quelle est sa capacité à s'approprier un logement plus "classique" avec maintien ou non de l'habitat caravane ?
- Quelles capacités à s'insérer dans une zone d'habitat dense ?

Les variantes en termes de solutions - Accompagnement à l'accession / Relogement dans le parc existant / Création d'une offre nouvelle (terrain familial, habitat adapté) - apparaissent ainsi comme le résultat d'un croisement entre opportunités et situation spécifique du ménage. Dans tous les cas, le type de solution *ex situ* n'est pas figé au démarrage du projet. C'est au cours du projet que se dessinent les opportunités, s'affinent les souhaits et les projections et que finalement peut s'ouvrir le champ des possibles.

Méthodologie pour la mise en œuvre du scénario

- établir un diagnostic individuel de la situation du ménage,
- engager la prospection foncière/immobilière le plus en amont possible,
- mettre en œuvre, le cas échéant, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS),
- définir la solution d'habitat la plus adaptée à la situation du ménage et au contexte local :
 - * relogement dans parc locatif existant,
 - * accompagnement à l'accession,
 - * création d'une offre adaptée.

En cas de création d'une offre adaptée :

- choisir un opérateur,
- anticiper les modalités de gestion,
- accompagner les ménages pour leur accès aux aides au logement.

Les fiches pratiques pour appuyer la mise en œuvre

Fiche N°7
Qu'est ce qu'une opération d'habitat adapté pour les gens du voyage ?

Fiche N°8
Comment conduire une opération d'habitat adapté ?

Fiche N°9
Quels montages possibles pour créer une offre nouvelle d'habitat adapté en locatif social ?

Fiche N°11
Comment accompagner vers l'accession sociale à la propriété ?

Fiche N°12
Comment accompagner l'accès au logement dans le parc locatif existant ?

2

UN MÉNAGE SÉJOURNE DE MANIÈRE QUASI PERMANENTE SUR L'AIRE D'ACCUEIL

LA PROBLÉMATIQUE

Votre commune dispose d'une aire d'accueil, et il s'avère que celle-ci est occupée toute ou partie par des ménages qui y prolongent leur séjour bien au delà de la durée fixée par le règlement intérieur.

A partir des données d'enquête recueillies auprès des gestionnaires des aires d'accueil une typologie des aires a pu être dressée au regard de leurs modes d'occupation dominants : la moitié d'entre elles a pu être qualifiées d'aire d'ancrage. Les aires d'accueil apparaissent en effet comme **une opportunité pour des familles en quête d'un lieu pour séjourner en tranquillité, parfois à proximité des leurs, tout en contribuant à leur insertion sociale et notamment à la continuité de la scolarisation des enfants**. C'est pourquoi on observe une forme de sédentarité plus ou moins saisonnière sur les aires. Les séjours ont tendance à s'y prolonger durant la période hivernale et au-delà, certains ménages ne quittant l'aire qu'au moment de sa fermeture annuelle pour entretien. Bien souvent, les communes qui ont réalisé une aire ont trouvé là une manière de répondre à des situations de familles présentes de longue date sur leur territoire et qui ne disposaient pas des moyens suffisants pour acquérir un terrain.

Cette tendance à l'ancrage a pour conséquence de compromettre la vocation initiale des aires d'accueil : les voyageurs de passage souhaitant y séjourner se heurtant au manque de places disponibles. En effet, il existe une corrélation entre le taux d'occupation et l'usage principal de l'aire : les phénomènes d'ancrage sont associés aux taux d'occupation annuels les plus élevés.

Cet ancrage sur aire d'accueil reste en effet **le plus souvent une solution par défaut, car les contraintes y sont fortes** : promiscuité avec des voisins non choisis et avec qui l'on partage physiquement l'espace habité, durée de séjour limitée (même si des dérogations sont possibles) avec, a minima, sortie obligatoire lors de la fermeture de l'équipement, conditions de confort spartiates...

La plupart des demandes d'une solution alternative exprimées par les usagers s'accompagnent du souhait de rester sur la commune où se trouve l'aire d'ancrage, manifestant l'attachement au territoire.

ENJEUX ET STRATÉGIE

L'enjeu afférent à ces situations est de reconnaître la réalité de l'ancrage concernant une part importante des usagers des aires d'accueil tout en remédiant aux détournements d'usage de ces équipements dès lors qu'ils ne permettent plus de répondre à des besoins avérés d'accueil.

Dans ce cas de figure, il convient de rechercher des réponses adaptées à des besoins d'habitat qui se manifestent aux travers des usages de l'aire d'accueil et auxquels celle-ci n'est, a priori, pas censée répondre.

Ces réponses peuvent prendre différentes formes, car les situations familiales sont diverses en fonction de la composition du ménage ou du groupe familial, de ses capacités financières, de problématiques éventuelles qui peuvent entraver son autonomie... La prise en compte de cette diversité, notamment par un diagnostic préalable de chaque situation, est au cœur de la démarche projet qu'il conviendra d'engager.

Des familles peuvent être fragilisées par des problématiques économiques, sociales et/ou sanitaires qui nécessiteront un accompagnement renforcé.

Des familles peuvent avoir des projets précis dont il conviendra d'évaluer la possible mise en œuvre (faire l'acquisition d'un terrain par exemple) tandis que d'autres n'émettent qu'une demande d'un "chez soi" dont la nature n'est pas prédéterminée.

La question du statut d'occupation à terme est un élément important à travailler dans le cadre du projet. Dès lors qu'ils aspirent à disposer d'un lieu d'ancrage sécurisé, les voyageurs partagent le rêve français de devenir propriétaire. Pour autant, ce devenir n'est pas la seule voie pour disposer d'un lieu à soi à habiter. La location d'un terrain familial ou d'un logement adapté – en ce qu'elle peut permettre (sous certaines conditions) d'accéder aux aides au logement – est une solution qui peut correspondre à des situations pour lesquelles la solvabilisation du ménage est à considérer ou rechercher.

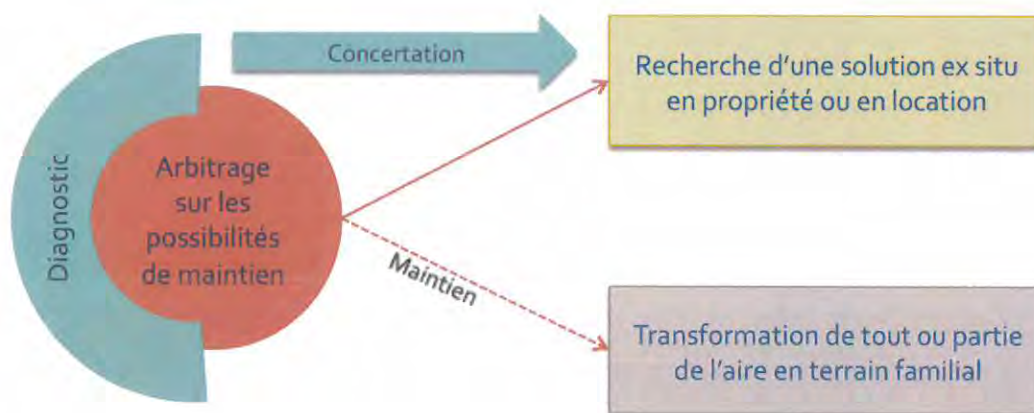
Fiche N°1

Comment établir un diagnostic individuel de situation du ménage pour ajuster la recherche d'une solution ?

Selon les éléments qui seront mis en exergue par le diagnostic, 2 scénarios peuvent être envisagés :

1ères étapes

Scénarios



PREMIÈRE ÉTAPE : L'ARBITRAGE QUANT À LA POSSIBILITÉ DE MAINTIEN SUR SITE EN TRANSFORMANT L'AIRE D'ACCUEIL EN TERRAIN FAMILIAL

Sur quels critères s'appuyer ?	Points de vigilance
- La possible évolution des objectifs fixés au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, sur la base d'un argumentaire précis et motivé (estimation des besoins). - La localisation de l'aire d'accueil. - Le nombre de ménages concernés . - La situation socio-économique des ménages.	- Tenir compte des besoins d'accueil sur le territoire (liés à l'itinérance). - Validation par le préfet et le président du Conseil général, en charge du schéma départemental, après avis de la commission consultative des gens du voyage. - La transformation de tout ou partie de l'aire d'accueil en terrain familial n'est envisageable qu'au sein d'un secteur à vocation d'habitat. - Reconversion à étudier en cas de demandes groupées.

SCÉNARIO 1

Rechercher une solution *ex situ*

L'analyse de la situation de départ

Approche globale des besoins d'accueil et d'habitat : Des besoins liés à l'itinérance que l'ancrage de ménages sur l'aire ne permet plus de satisfaire. Rendre à l'aire d'accueil sa vocation initiale s'impose dès lors que localement des besoins en termes d'accueil des itinérants apparaissent non satisfaits du fait des processus d'ancrage à l'œuvre sur l'équipement existant. À moins que la collectivité ne préfère créer une nouvelle aire d'accueil simultanément à la reconversion de l'aire existante en terrain familial en réponse aux besoins d'habitat des usagers en place et en demande d'une solution d'habitat pérenne.

Approche urbaine : La localisation de l'aire d'accueil qui la place à distance des secteurs d'habitation.

Si l'aire d'accueil existante est isolée, c'est à dire non située dans ou à proximité d'une zone à vocation d'habitat, la réponse aux besoins d'habitat des usagers devra plutôt se faire *ex situ* pour affirmer la cohérence d'un positionnement de la commune qui proscriit par ailleurs les installations en dehors des secteurs à vocation d'habitat.

Approche sociale : La situation socio-économique du ménage.

Si les critères d'ancienneté et d'ancrage sur la commune sont de fait des conditions qui vont favoriser la mobilisation de la collectivité dans une recherche de solution *ex situ*, la situation socio-économique apparaît également comme un critère qui doit être étudié. Les ménages en situation de grande fragilité auront plus de mal à s'inscrire dans un projet dont la mise en œuvre sera longue.

Les avantages et les risques associés au scénario

Les avantages

- Affichage d'une posture ferme face aux installations hors zone d'habitation.
- Prise en compte des besoins des ménages concernés.
- Solvabilisation des ménages si le projet leur permet d'accéder à des aides inexistantes sur aire d'accueil.

Les risques ou inconvénients

- Résistance du ménage à quitter les lieux.
- Risque d'étalement du projet sur plusieurs années face à la difficulté à trouver une nouvelle localisation pour le projet.

La démarche et les variantes

Voir situation précédente ① : Rechercher une solution ex situ pour des ménages ne pouvant être maintenu sur leur terrain situé en zone non constructible.

Rappel des variantes en termes de solutions ex situ :

- accompagnement à l'accession,
- relogement dans le parc existant,
- création d'une offre nouvelle (terrain familial, habitat adapté).

Le choix sera le résultat d'un croisement entre opportunités (offre accessible) et la situation spécifique du ménage.

Méthodologie pour la mise en œuvre du scénario

Voir situation précédente ①

Les fiches pratiques pour appuyer la mise en œuvre

Fiche N°7

Qu'est ce qu'une opération d'habitat adapté pour les gens du voyage ?

Fiche N°8

Comment conduire une opération d'habitat adapté ?

Fiche N°9

Quels montages possibles pour créer une offre nouvelle d'habitat adapté en locatif social ?

Fiche N°11

Comment accompagner vers l'accession sociale à la propriété ?

Fiche N°12

Comment accompagner l'accès au logement dans le parc locatif existant ?

SCÉNARIO 2

Transformer tout ou partie de l'aire d'accueil en terrain familial

L'analyse de la situation de départ

Ce scénario ne pourra s'envisager qu'à plusieurs conditions renvoyant à différents niveaux de responsabilité :

Articulation avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) : La première condition relève en amont d'une validation du projet par l'État et le Conseil général qui – dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage dont ils sont cosignataires – devront admettre la possible mutabilité de l'équipement aire d'accueil en terrain familial sur la base d'un argumentaire à produire par la collectivité. Cette validation donnera lieu à un avenant qui précisera les obligations de mettre à disposition des itinérants un équipement spécifique.

Approche urbaine : Cette option est également conditionnée aux caractéristiques de l'aire existante dont il est envisagé la mutation d'usage et particulièrement à sa localisation. En effet si celle-ci est située dans un environnement qui l'isole des zones d'habitat, cette solution apparaîtrait en contradiction avec la volonté des communes de ne plus voir ou subir des installations de voyageurs (ou autres) en zones naturelles ou agricoles n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat. La conversion d'usage de l'équipement viendrait brouiller le message. L'option n'apparaît valide que si l'aire s'inscrit dans un secteur à vocation d'habitat ou en toute proximité.

Approche sociale : Il conviendra également de vérifier, par un diagnostic affiné des situations d'occupation en présence sur l'aire d'accueil, si une cohabitation entre les ménages "demandeurs" est envisageable ou reconductible à terme dans un nouveau cadre ; à défaut, la recherche de solutions *ex situ* privilégiant la dispersion des ménages sera à privilégier.

Point de vigilance : Le diagnostic individuel des situations doit permettre d'appréhender la capacité des ménages à s'inscrire durablement dans un nouveau projet d'habitat. Si le relogement dans un habitat adapté avec un accompagnement plus ou moins renforcé semble, a priori, une bonne réponse pour les ménages les plus fragiles et les moins autonomes, il ne faut pas perdre de vue que ce type de projet se développe sur du temps long (que ce soit dans le cadre d'un bâti existant qu'il faudra réaménager pour permettre l'installation ou, plus encore, dans le cadre de la production d'une offre nouvelle qui peut prendre plusieurs années). C'est pourquoi, si les ménages ou le groupe ancrés sur l'aire présentent une faible capacité d'autonomie, qui fait poindre le risque de les « perdre » en cours de projet, la reconversion de l'aire d'accueil pourra s'avérer une réponse adaptée en ce qu'elle peut être plus rapidement réalisée.

Les avantages et les risques associés au scénario**Les avantages**

- Pas de recherche foncière ;
- Réponse immédiate qui sécurise le ménage.
- Réduction du coût de gestion pour la collectivité.
- Solvabilisation du ménage si accès possible aux aides au logement (si bâti conventionnable).

Les risques ou inconvénients

- Diminution, voire suppression, des capacités d'accueil pour les voyageurs itinérants (risque de stationnements irréguliers à défaut de places accessibles).
- Si aucune adaptation de l'aire , maintien de conditions de vie non idéales, le ménage n'accédera pas aux aides au logement.

Méthodologie pour la mise en œuvre du scénario

- établir un diagnostic des besoins pour adapter les lieux,
- choisir un opérateur (avec en préalable l'éventuelle délégation de la maîtrise d'ouvrage à un bailleur par exemple),
- réaliser les aménagements,
- établir une convention d'occupation (règles d'occupation et d'usage, redevances...),
- accompagner des ménages pour l'accès aux aides au logement,
- assurer le suivi de gestion locative.

Les fiches pratiques pour appuyer la mise en œuvre**Fiche N°7**

Qu'est ce qu'une opération d'habitat adapté pour les gens du voyage ?

Fiche N°9

Quels montages possibles pour créer une offre nouvelle d'habitat adapté en locatif social ?

Fiche N°10

Quelles aides au logement mobiliser pour solvabiliser les ménages ?

3

UN MÉNAGE EST INSTALLÉ SUR UN TERRAIN PRIVÉ CONSTRUCTIBLE MAIS OÙ LE STATIONNEMENT DES CARAVANES EST INTERDIT PAR LE RÈGLEMENT D'URBANISME

LA PROBLÉMATIQUE

Votre commune est concernée par l'installation de gens du voyage qui ont acheté un terrain dans une zone à vocation d'habitation. Si leur installation ne pose pas de problèmes majeurs en termes de constructibilité et de raccordement aux réseaux et qu'il n'y a, de fait, pas d'opposition entre les principes d'occupation et l'esprit de la zone, l'installation des caravanes peut cependant être contraire au règlement d'urbanisme. Peuvent également apparaître des problèmes d'aménagement non déclarés, comme ils se posent pour d'autres habitants de la commune (construction d'un cabanon...). On note toutefois une particularité chez les gens du voyage qui le plus souvent imperméabilisent une grande partie, voire la totalité de leur parcelle. S'il s'agit là pour les voyageurs d'un aménagement très pragmatique (pouvoir procéder plus aisément à des manœuvres, disposer d'un sol stabilisé pour poser la caravane, limiter les salissures résultant des multiples allées et venues entre l'intérieur et l'extérieur de la caravane), il peut poser des problèmes en termes de gestion des eaux pluviales.

Le diagnostic a révélé qu'au moins la moitié des terrains d'ancrage privés se situent dans des zones *a priori* vouées à l'habitation (zone U, Nh....). Or, on observe également que la quasi-totalité des communes interdisent le « *stationnement des caravanes* » dans leur POS/PLU (hors des aires d'accueil, et de secteurs spécifiques pour les campings). De ce fait, les gens du voyage, pour qui la caravane est une caractéristique du mode de vie et d'habiter (combinée ou non à un bâti en dur), seraient en irrégularité au POS/PLU si l'on considère comme équivalentes les notions de stationnement et d'installation.

Fiche N°2
Comment
l'habitat mobile
est-il aujourd'hui
abordé par le
droit de
l'urbanisme ?

ENJEUX ET STRATÉGIE

Il s'agit de définir des règles encadrant **l'installation des résidences mobiles** constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (en distinction des caravanes à usage de loisirs) et l'aménagement de terrains familiaux dans les secteurs ayant vocation à l'habitat.

Dans la mesure où l'installation ne va pas à l'encontre de l'esprit de la zone, il s'agit non seulement de reconnaître l'existant et de rendre les installations actuelles conformes au règlement d'urbanisme, autrement dit de sortir d'un système de tolérance des communes où demeure une insécurité pour les ménages (changement possible de posture de la commune à terme, plainte du voisinage...), mais aussi de prévoir les secteurs où pourront s'installer des gens du voyage et ainsi tenir une position cohérente en termes de prévention des installations dans les secteurs

n'ayant pas vocation à l'habitation (terrains agricoles...). On peut tenir une position ferme face aux installations non conformes dès lors qu'existent des possibilités d'installation conforme sur la commune

De plus, il s'agit d'établir une distinction claire entre les règlements concernant spécifiquement le stationnement des caravanes de loisirs et ceux concernant l'installation des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ceci pour mettre fin au sentiment d'inégalité de traitement qui peut être ressenti par les habitants de la commune.

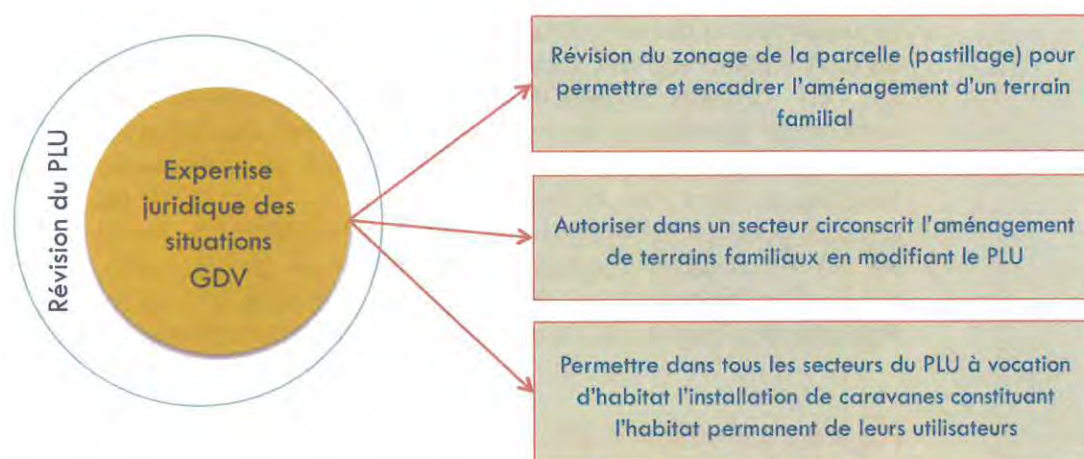
LES SCÉNARIOS

Lorsque les gens du voyage sont installés dans des secteurs à vocation d'habitation mais où se pose la question de l'autorisation d'installation de caravanes, il n'y a pas, à proprement parler, différents scénarios de résolution envisageables. Il s'agit, dans tous les cas, pour la commune de s'interroger sur l'adaptation de son règlement d'urbanisme pour permettre et encadrer l'aménagement de terrains familiaux puisqu'aujourd'hui elles sont très peu nombreuses à le prévoir.

Cependant, autour de cet enjeu, plusieurs variantes peuvent être envisagées :

Ménages installés sur terrain privé constructible mais où le stationnement de caravanes n'est pas autorisé

Scénarios



1. Le « pastillage de l'existant » : il s'agit de créer un sous-secteur spécifique U indicé qui circonscrit et encadre l'installation de l'habitat caravane constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et l'aménagement de terrains familiaux aux parcelles déjà identifiées comme en propriété de gens du voyage.

2. Une délimitation des possibilités d'installation dans des secteurs ou périmètres définis : il s'agit de permettre l'habitat caravane uniquement dans certains sous-secteurs du PLU ou certains quartiers. Il peut s'agir d'intégrer des possibilités d'installation dans certains secteurs à vocation d'habitation, par exemple dans les secteurs en dehors du centre bourg sur lequel la commune souhaite préserver une

unité architecturale ou dans les quartiers où les gens du voyage sont historiquement installés.

3. Une autorisation d'installation dans tous les secteurs à vocation d'habitation : il s'agit dans ce cas de permettre et d'encadrer l'installation de l'habitat caravane constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et l'aménagement de terrains familiaux sur l'ensemble des secteurs à vocation d'habitation (U, Nh...) sans restriction.

Les variantes	Les avantages	Les risques ou inconvénients
Le « pastillage de l'existant ».	- Reconnaissance de l'existant	- Impossibilité de nouvelles installations conformes de gens du voyage : absence de prise en compte des besoins futurs (décohabitation des jeunes ménages déjà présents sur la commune...). - Complexité du zonage du PLU : prise en compte des présences à un instant t mais un zonage qui peut vite devenir obsolète en cas de vente du terrain.
Une délimitation des possibilités d'installation dans des secteurs ou périmètres définis (mais non dédiés).	- Reconnaissance de l'existant - Ouverture d'opportunité de nouvelles installations de voyageurs mais dans un périmètre circonscrit. - Des possibilités d'installation conformes qui rendent d'autant plus légitimes une action intransigeante de la commune face à de nouvelles installations en dehors des secteurs d'habitation.	- Problématiques de mixité sociale si le périmètre est trop resserré : concentration des installations de gens du voyage dans un même secteur.
Une autorisation d'installation dans tous les secteurs à vocation d'habitation.	- Reconnaissance de l'existant - Des possibilités d'installation conformes qui rendent d'autant plus légitimes une action intransigeante de la commune face à de nouvelles installations en dehors des secteurs d'habitation. - Des acquisitions qui peuvent se faire de manière plus diffuses et garantir une meilleure mixité sociale.	- Multiplication des oppositions de la part de riverains.

Méthodologie pour mettre en œuvre ce scénario

- Adapter le PLU.

Point de vigilance : Distinguer clairement dans le PLU les notions d'installation et de stationnement.

Les fiches pratiques pour mettre en œuvre ce scénario

Fiche N°2
Comment
l'habitat mobile
est-il aujourd'hui
abordé par le
droit de
l'urbanisme ?

Fiche N°3
Comment
permettre
l'habitat mobile
dans les zones à
vocation
d'habitat du
PLU ?

Fiche N°4
Comment créer
un zonage
spécifique
autorisant
l'aménagement
d'un terrain
familial avec un
droit à construire
limité ?

LES FICHES PRATIQUES

Fiche N°1

Comment établir un diagnostic individuel de situation du ménage pour ajuster la recherche d'une solution ?

RÈGLEMENTATION

Fiche N°2

Comment l'habitat mobile est-il aujourd'hui abordé par le droit de l'urbanisme ?

Fiche N°3

Comment permettre l'habitat mobile dans les zones à vocation d'habitat du PLU ?

Fiche N°4

Comment créer un zonage spécifique autorisant l'aménagement d'un terrain familial avec un droit à construire limité ?

Fiche N°5

Quelle marche à suivre pour réprimer les infractions aux règles d'urbanisme ?

Fiche N°6

Comment prévenir les installations sur des terrains qui n'ont pas vocation à l'habitation ?

CRÉATION D'UNE OFFRE NOUVELLE

Fiche N°7

Qu'est ce qu'une opération d'habitat adapté pour les gens du voyage ?

Fiche N°8

Comment conduire une opération d'habitat adapté ?

Fiche N°9

Quels montages possibles pour créer une offre nouvelle d'habitat adapté en locatif social ?

ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT

Fiche N°10

Quelles aides au logement mobiliser pour solvabiliser les ménages ?

Fiche N°11

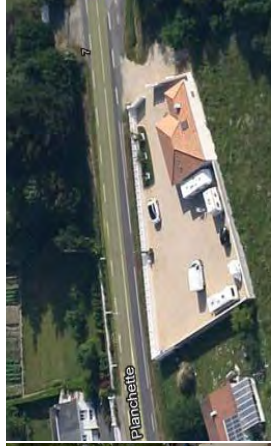
Comment accompagner vers l'accession sociale à la propriété ?

Fiche N°12

Comment accompagner l'accès au logement dans le parc locatif existant ?

Comment établir un diagnostic individuel de la situation du ménage pour ajuster la recherche d'une solution ?

Le diagnostic départemental a permis de révéler des besoins de solutions d'habitat pour de nombreux ménages qui ne disposent pas aujourd'hui de réponses satisfaisantes en termes de localisation, de confort, de régularité... C'est en particulier le cas des ménages qui séjournent la majeure partie de l'année sur les aires d'accueil ou qui sont installés sur des terrains agricoles. La résolution de ces situations s'avère nécessaire. Il convient donc, comme tout préalable au lancement d'un projet, d'affiner la connaissance des ménages, de cibler leurs besoins pour pouvoir envisager les réponses les mieux adaptées.



Objectifs

Affiner la connaissance de la situation

Définir précisément les besoins de chaque ménage

Déterminer l'ambition du projet

Principes d'action

Associer les ménages et les acteurs au lancement et à la formalisation du projet pour garantir sa réussite

Références documentaires



Le guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage :

http://www.dguhclogeement.fr/infolog/droit_jogt/gdv_guide_2009.pdf

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 ?

❶ Le contenu du diagnostic

L'ancrage dans les lieux et les trajectoires résidentielles

➡ Analyser des histoires familiales dans leur rapport au territoire

L'antériorité de la présence sur la commune 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 peut aussi être lié à des contingences ou des événements particuliers (problèmes de santé notamment).

Quelle qu'en soit la raison, l'ancrage ne signifie pas l'abandon de la mobilité, marquée par des allers-retours plus ou moins fréquents, liés à l'activité économique, aux relations familiales. Il n'y a pas de processus inéluctable : on peut reprendre le voyage même lorsqu'on a vécu en maison. Disposer d'un lieu d'ancrage sécurisé peut permettre de reprendre le voyage.

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.

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 ambulante, nécessitent, notamment, l'usage d'un matériel stocké le plus souvent dans les caravans ; la récupération de la ferraille est gourmande en espace et génératrice de pollutions...

Les difficultés à vivre d'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.

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

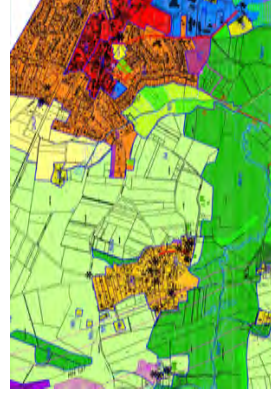
- Rendre compte du rapport des familles à leur environnement ou, a contrario, mesurer leur isolement.

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

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 > Ratio : éléments d'habitat/surface parcelle	■ Relevé habiter (croquis commentés) ■ Reportage photographique in situ ■ Photo aérienne (organisation sur la parcelle)	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)
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 gadjés) ■ 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)	Les entretiens se passent généralement à l'extérieur (la caravane reste un espace intime). S'engageant avec un membre du groupe, il est fréquent que des proches se joignent à conversation. 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 dissensions, rapports de force possibles).
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	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 détermination.
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...	L'ensemble des acteurs qui interviennent auprès des familles concernées doit être informé des intentions (importance de tenir un discours cohérent).

Comment l'habitat-mobile est-il aujourd'hui abordé dans le droit de l'urbanisme ?

La réglementation qui encadre l'habitat mobile, est aujourd'hui assez complexe et souvent mal connue. Cette fiche a pour objectif de faire le point sur la question et de contribuer à clarifier certains aspects qui participent à une logique tendanciellement restrictive à l'égard des gens du voyage ancrés sur le territoire.



❶ Un mode d'habiter mal reconnu

Une terminologie évolutive de l'habitat mobile

Avant la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'y avait pas réellement de terme officiel pour nommer l'habitat mobile des gens du voyage. Dans le code de l'urbanisme, on pouvait selon les articles, trouver le terme de « caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ancien art. L.444-1) ou de « résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage » (art. R.421-23).

La loi ALUR a modifié l'article L.444-1 du code de l'urbanisme, qui vise désormais les « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou [les] résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage** ».

La loi ALUR crée donc une catégorie juridique de résidences démontables qui vise des formes d'habitat non spécifiquement à usage des gens du voyage et reconnaît l'habitat des gens du voyage sous le vocable de « résidences mobiles ».

Il est donc clair aujourd'hui que, juridiquement, le terme de « caravane » renvoie exclusivement aux usages de loisir et non d'habitat permanent : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (art. R.111-37 du code de l'urbanisme).

Les confusions entre « stationnement » et « installation »

Les politiques en direction des gens du voyage se sont beaucoup concentrées jusque récemment sur la question de l'accueil des gens du voyage. Aussi, les amalgames ont été nombreux concernant l'application de l'interdiction de stationnement sur le territoire dès lors que la collectivité avait répondu à ses obligations en matière d'aire d'accueil. De nombreuses collectivités ont en effet légitimé l'interdiction des caravanes des gens du voyage dans toutes les zones de leur PLU par l'existence d'une aire d'accueil. Il est pourtant nécessaire de distinguer la réglementation qui s'applique à l'accueil/la halte et donc à ce qui correspond à un stationnement, de ce qui relève de l'habitat et donc de l'installation (même temporaire) de caravanes. Si ces termes sont utilisés parfois sans distinction dans les textes, il existe bien une différence de règles applicables en fonction du terrain occupé.

➡ Les règles applicables au stationnement

Une collectivité qui a répondu à ses obligations, fixées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, en réalisant un équipement d'accueil aux normes ou une commune non soumise à une obligation qui prévoit un lieu permettant l'accueil des voyageurs itinérants peut interdire le stationnement sur tout le reste de son territoire. **Il faut ainsi comprendre par stationnement toute occupation d'un terrain pour lequel les occupants n'ont pas de droit d'usage.**

Références juridiques



Code de l'urbanisme

Circulaire UHC/UH1/26 n°2003-76 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux

Article 132 de la Loi ALUR du 24 mars 2014

➡ Les règles applicables à l'installation

Lorsque les voyageurs occupent un terrain pour lequel ils ont un droit d'usage (en propriété, locataires...), c'est le règlement d'urbanisme de la commune qui prévaut en fixant les conditions d'installation et d'aménagement. La circulaire du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux rappelle d'ailleurs l'obligation de prise en compte de l'habitat des gens du voyage dans les règlements d'urbanisme « conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les POS et PLU doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat ». En cas d'installation sur un terrain qui n'a pas vocation à l'habitation (terrain agricole...), la commune pourra engager les procédures relatives aux infractions aux règles d'urbanisme (obligation de remise en état...), mais en aucun cas elle ne pourra mettre en œuvre les procédures d'évacuation prévue par la loi de 2000 même si elle a une aire d'accueil.

📌 Les dispositions qui régissent l'installation des résidences mobiles

L'article L.444-1 (modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132) est ainsi rédigé :

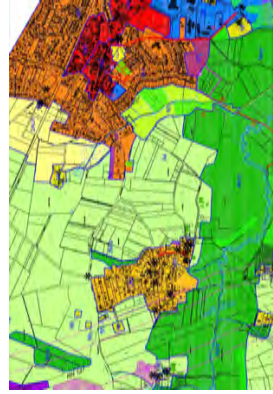
« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, **est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable**, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues au 6° du II de l'article L. 123-1-5. »

En tant que telles, les autorisations d'urbanisme régissant l'implantation des terrains familiaux ne diffèrent pas des autres formes d'habitat, puisque c'est la surface bâtie qui va conditionner le type d'autorisation nécessaire. Aujourd'hui, en règle générale, c'est-à-dire en présence d'un plan local d'urbanisme, le permis de construire est exigé pour les constructions de plus de 40 m² de surface de plancher en zone urbaine et 20 m² en zone agricole ou naturelle.

Pour le détail des possibilités d'implantation de terrains familiaux et de résidences mobiles dans les documents d'urbanisme, voir fiches 3 et 4.

Comment permettre l'habitat mobile dans les zones à vocation d'habitat du PLU ?

En Loire-Atlantique, comme dans la plupart des départements, les possibilités d'installation des gens du voyage en conformité aux règlements d'urbanisme sont très limitées puisque quasiment tous les POS/PLU ne permettent pas expressément l'habitat mobile et interdisent les « caravanes » sans en préciser l'usage qu'il en est fait. S'agit-il de la caravane selon la définition du code de l'urbanisme, au quel cas l'interdiction ne porterait que sur les caravanes à usage de loisirs ? Dans ce contexte où l'habitat mobile n'est pas abordé de front, la gestion des installations des gens du voyage se fait au cas par cas laissant les gens du voyage dans une insécurité face aux changements de posture de la municipalité ou face aux plaintes de voisinage. Elle conduit aussi implicitement les voyageurs à ne pas se préoccuper du règlement puisque quelque soit le lieu où se situe le terrain qu'ils achètent, ils seront de toute façon en infraction....



Objectifs

Mettre en conformité les PLU au regard de l'obligation d'assurer « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat... » - Article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Principes d'action

Spécifier dans le PLU l'autorisation d'installation de l'habitat mobile en la distinguant des règles qui s'appliquent aux caravanes de loisirs.

Ouvrir les possibilités d'installation des gens du voyage en conformité au PLU pour légitimer une position ferme face aux installations en dehors des secteurs à vocation d'habitation.

Références juridiques



Articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

Circulaire UHC/UH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux

La révision du PLU est un moment particulièrement propice à l'étude des conditions d'autorisation de l'habitat mobile sur la commune. La question de l'habitat des gens du voyage ne se pose pas qu'en termes de rédaction du règlement, elle doit s'inscrire dans toutes les étapes de la démarche d'élaboration ou de révision du PLU (diagnostic, PADD...) comme une question qui fait partie intégrante du projet de territoire, du projet de vivre ensemble porté par la commune, qui a une traduction en termes d'aménagement du territoire.

📌 Des principes :

📌 La mixité sociale dans l'habitat :

Plusieurs possibilités s'offrent aux communes : il peut s'agir de permettre l'habitat mobile des gens du voyage dans certaines zones circonscrites de la commune (quartier...) ou au contraire de le permettre dans l'ensemble des secteurs à vocation d'habitation. L'objectif de mixité sociale voudrait que la 2^{ème} option soit privilégiée pour éviter la concentration de gens du voyage dans un périmètre restreint qui pourrait conduire à la stigmatisation du lieu.

📌 La non-discrimination

Les règles d'urbanisme doivent respecter le principe de non discrimination. Les communes qui interdisent l'habitat mobile, doivent pouvoir justifier ces choix. En effet, interdire l'habitat mobile peut être considéré comme une discrimination indirecte puisqu'il s'agit d'une disposition, d'une pratique apparemment neutre, susceptible d'avoir le même impact qu'une discrimination directe et d'entraîner un effet défavorable pour une personne ou un groupe de personnes, en l'occurrence les gens du voyage, en raison de leur mode de vie.

Permettre l'habitat mobile et interdire l'installation de caravanes de loisirs ne remet pas en compte le principe d'équité de traitement puisque bien qu'il s'agisse dans les deux cas d'une caravane, la différence d'usage légitime la différence de réglementation en cohérence avec la vocation d'habitation de la zone.

📌 Un règlement qui doit prendre en compte les besoins dans une double logique :

📌 Prendre en compte les besoins présents

L'élaboration de règles permettant l'habitat mobile vise, en premier lieu, à rendre les installations existantes explicitement conformes. Pour cela, le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration/révision du PLU doit identifier les lieux d'installation pour que la rédaction du règlement permette a minima l'habitat caravane dans ces secteurs.

Mais les besoins présents ne se limitent pas à ces installations sur terrains privés en secteur à vocation d'habitation. Ils concernent aussi tous les ménages qui sont en attente d'une solution d'habitat « ex-situ », qui sont présents sur l'aire d'accueil ou sur un terrain qui leur appartient, mais sur lequel ils ne pourront pas se maintenir en raison de sa localisation (terrain agricole...). Aussi le règlement doit prévoir les secteurs dans lesquels des projets d'habitat adapté pourront voir le jour pour permettre le transfert.

📌 Anticiper les besoins futurs

Même si la commune n'est pas concernée par des installations de gens du voyage, elle doit au regard du principe de non discrimination et d'anticipation des besoins futurs, permettre l'habitat mobile au moins dans certains secteurs de son PLU pour les gens du voyage qui souhaiteraient venir s'installer.

Pour les communes déjà concernées par l'installation de gens du voyage, il est d'autant plus nécessaire d'anticiper les besoins d'habitat liés aux décohabitations, notamment pour éviter la sur-occupation des terrains existants.

Le fait d'autoriser l'habitat caravane dans tous les secteurs d'habitation du PLU apparaît comme une option pour permettre de futures installations

③ Sur quels points réglementer ?

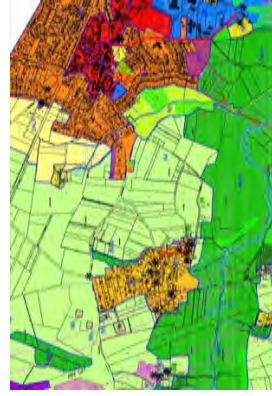
Il appartient à chaque commune (ou EPCI compétent) de s'interroger sur les règles qu'elle souhaite ou non inscrire en fonction des situations qu'elle rencontre et des actions qu'elle est en mesure de conduire pour réprimer les éventuelles infractions à ces règles. Il s'agit donc pour chaque commune de trouver un juste équilibre entre ce qui est souhaitable pour les ménages et ce qui est nécessaire pour permettre une bonne intégration urbaine. **En secteur d'habitation, il n'y a pas, a priori, de raison de créer un règlement spécifique. Il suffit juste d'intégrer au règlement de la zone l'autorisation explicite de l'habitat mobile avec ou non certaines règles afférentes.**

	Ce qui est possible	Les avantages et inconvénients	Ce qui est conseillé
Le droit à construire	Les terrains se situant en zone d'habitation et les ménages ayant acheté leur terrain au prix du terrain constructible, il n'y a pas de raison particulière de limiter le droit à construire. Le droit à construire correspond au secteur dans lequel il est situé (Ua, Ub, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones Nb ou Nc – loi ALUR -...).		
Le nombre de caravanes	Fixer un nombre de résidences mobiles maximum par unité foncière. Fixer une surface minimale de terrain par caravane.	Fixer une limite du nombre de caravanes permet de se prémunir contre une sur-occupation du terrain qui pourrait entraîner des conflits de voisinage. Cependant, cette règle est difficile à calibrer puisque le nombre de caravanes peut fluctuer dans l'année. Même s'il n'y a qu'un ou 2 ménages qui vivent toute ou partie de l'année sur le terrain. La visite de membres de la famille est coutumière et il arrive donc que, pendant un temps donné, le nombre de caravanes soit plus important. Il convient donc, dans la réglementation, de prendre en compte cette pratique des gens du voyage, et de ne pas trop strictement limiter le nombre de caravanes pour permettre la visite de la famille comme tout un chacun peut le faire chez lui.	La circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux prévoit que la place de caravane « ne sera pas inférieure à 75 m ² ». Il semble intéressant de rappeler cette norme dans le règlement plutôt que de fixer un nombre de caravanes qui s'appliquera à tous les terrains indépendamment de leur superficie. Puisque les terrains doivent se situer en zone constructible, les terrains acquis seront, a priori, de taille limitée. Le risque d'un nombre important de caravanes est donc faible.
L'accès aux réseaux et à l'assainissement	Pas de règles spécifiques.		
L'imperméabilisation des sols	Fixer un coefficient d'imperméabilisation maximal en lien avec le schéma directeur d'assainissement pluvial ou imposer un pourcentage d'espaces verts non imperméabilisés.	Les gens du voyage ont tendance à goudronner la quasi-totalité de leur terrain pour faciliter l'entretien et permettre la vie en extérieur. Fixer ou rappeler explicitement le coefficient d'imperméabilisation maximale (qui ne s'applique pas spécifiquement aux gens du voyage) dans le règlement de la zone peut permettre de donner une plus grande lisibilité à cette règle. Cela apparaît d'autant plus nécessaire lorsque la zone connaît des risques d'inondation ou se situe en amont de telles zones.	
Conditions d'intégration paysagère	Pas de règles spécifiques.		

Comment créer un zonage spécifique autorisant l'aménagement d'un terrain familial avec un droit à construire limité?

Les communes sont parfois confrontées à des installations de gens du voyage sur des terrains situés en dehors des secteurs à vocation d'habitation (zones naturelles, agricoles...). Il s'agit souvent de situations anciennes. Les ménages ont pu bénéficier d'accord de principe de la commune à un certain moment voire même d'un raccordement permanent à l'eau et à l'électricité. Ils souhaitent donc pouvoir rester sur ce terrain.

Après une étude fine de la situation tant sur le volet social qu'urbain, le choix d'un maintien in situ du ou des ménages peut apparaître comme envisageable. Cependant il apparaît nécessaire de définir des conditions et règles précises pour mettre en conformité la situation du point de vue du droit des sols.



Méthode

La résolution de certaines situations d'installation en zone agricole ou naturelle peut passer par la création d'un zonage spécifique permettant le maintien des occupants sur le terrain, mais en encadrant strictement les constructions et les aménagement pour respecter la qualité naturelle du secteur et éviter toute plus-value en cas de revente du terrain.

La création de ce type de zone spécifique ne peut être qu'exceptionnelle et la situation doit répondre à certains critères qui légitiment la modification de zonage (ancienneté, localisation proche d'habitation, raccordements aux réseaux possibles...). En ce sens, il ne s'agit pas de régulariser n'importe quelle situation, mais de requalifier les situations existantes qui n'ont jamais été prises en compte dans les documents d'urbanisme jusqu'alors.

L'identification des situations pouvant bénéficier de ce type de requalification nécessite un travail préalable de diagnostic et de définition de critères d'éligibilité, tels ceux présentés dans le cahier « Agir » du guide.

1 Les préalables

La collectivité doit s'assurer, avec l'appui des services de l'Etat (DDTM), de la légalité d'une éventuelle régularisation au regard des dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, issues de la loi ALUR ; ces dispositions récentes nécessiteront une veille sur la jurisprudence.

2 Requalifier les installations non conformes au PLU en définissant un règlement de zonage spécifique du type N indicé

Le principe est de modifier le zonage initial des parcelles où la requalification est possible par un zonage spécifique permettant l'habitat caravane et l'aménagement de terrains familiaux. La ou les parcelles « pastillées » terrains familiaux seront soumises à des règles d'occupation et d'aménagement particulières.

Ce pastillage ne s'applique, a priori, qu'aux parcelles qui sont situées en dehors des secteurs à vocation d'habitat (soit hors zones U, Nh...), puisque le règlement sur ces secteurs peut intégrer l'autorisation de l'habitat mobile sans qu'il soit nécessaire d'édicter des règles particulières d'aménagement (cf. fiche n° 2).

Le nouveau règlement doit permettre aux ménages installés de bénéficier du minimum de confort : accès pérenne à l'eau, à l'électricité, possibilité de disposer de sanitaires...

Objectif

Permettre aux occupants de se maintenir sur leur terrain en étant en conformité avec le droit des sols.

Principes d'action

Circonscrire l'ouverture de droits aux parcelles identifiées dans le cadre du diagnostic pour éviter les effets d'appel d'air.

Encadrer le droit à construire pour éviter toute spéculation.

Définir des règles d'aménagement pour limiter les impacts sur l'environnement.

Références juridiques



Articles R.123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme

Circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du

17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux

2 Sur quels points réglementer ?

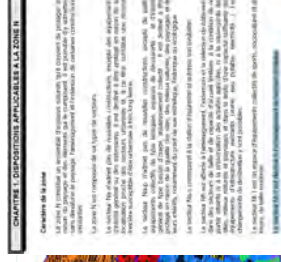
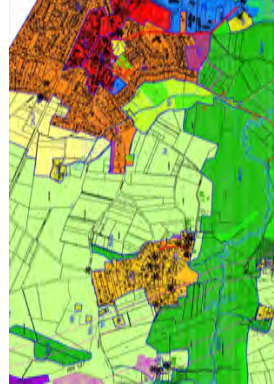
Il appartient à chaque commune (ou EPCI compétent) de s'interroger sur les règles qu'elle souhaite ou non inscrire en fonction des situations qu'elle rencontre et de la gestion qu'elle est en mesure d'assurer pour réprimer les éventuelles infractions. Il s'agit donc, pour chaque commune, de trouver un juste équilibre entre ce qui est souhaitable pour les ménages, nécessaire pour limiter l'impact sur l'environnement et compréhensible pour les autres habitants.

	Ce qui est possible	Les arbitrages à réaliser	Ce qui est conseillé
Le droit à construire	Définir un droit à construire limité en fixant une surface maximum de la/des construction(s) possible(s) sur le terrain.	Un droit à construire apparaît nécessaire pour que les ménages installés puissent disposer d'un bloc sanitaire. Définir la surface maximale de la ou des constructions possibles nécessite de prendre en considération : - la surface des constructions existantes sur la ou les parcelles identifiées : s'il n'y a pas eu de procédures d'infraction au PLU dans un délai de 3 ans après la construction, il n'y a plus de possibilité pour la commune de demander la remise en état du terrain, aussi le règlement a tout intérêt à prendre en considération la surface des constructions existantes ; - la surface nécessaire au regard des besoins identifiés : la surface constructible peut être évaluée au regard du nombre de ménages qui vit sur le terrain, la nécessité de disposer d'une pièce de vie pour une personne malade ou vieillissante... - la surface requise pour simplifier les démarches : il est par exemple possible de privilégier une surface qui ne nécessite pas de permis de construire mais où une déclaration préalable suffit (< 20 m²) ; ... De plus, le type de construction peut être précisé. Le règlement peut limiter l'autorisation de construction aux bâtis de type « habitations légères » (chalet...) donnant ainsi un caractère réversible à l'installation.	Le règlement doit définir : - la surface de la construction : définir une surface plancher maximale par parcelle ou m² d'emprise foncière ; - la hauteur de la construction : fixer une hauteur maximale à l'égout du toit pour ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels... - la destination : préciser que la construction doit être destinée à l'habitat (pièce de vie, sanitaires, cuisine).
Le nombre de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Fixer un nombre de caravanes maximum par unité foncière. Fixer une surface minimale de terrain par caravane.	La circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux prévoit que la place de caravane « ne sera pas inférieure à 75 m² ». Puisque les terrains concernés, acquis en zone inconstructible sont potentiellement de grandes parcelles, il convient de définir un nombre de caravanes maximum qui reste « raisonnable » au regard : - de la composition du ou des ménages installés, - de la nécessité d'éviter des sur-occupations qui nuiraient à la protection du caractère naturel de la zone.	Définir une surface minimum de terrain par caravane qui peut être compris entre 75 et 200 m ² .
Les autres points d'attention	Il peut être intéressant de rappeler certains points au règlement de la zone N indicé même s'ils ne sont pas spécifiques à ce secteur : - rappeler que toutes les dispositions doivent être prises en matière de desserte par les réseaux (eau, électricité), et notamment d'assainissement ; - interdire (comme dans le reste des secteurs naturels) les dépôts de ferraille, de débris, de déchets... - rappeler le coefficient d'imperméabilisation maximal en lien avec le schéma directeur d'assainissement pluvial.		

Quelle marche à suivre pour réprimer les infractions aux règles d'urbanisme ?

Dans le département, un certain nombre de voyageurs sont installés sur des terrains qui n'ont pas vocation à être des lieux d'habitat. Il s'agit en particulier de terrains situés en zone agricole ou naturelle.

Ce sont majoritairement, mais pas seulement, des situations anciennes qui n'ont pas fait l'objet de procédures et pour lesquelles l'installation des ménages concernés apparaît aujourd'hui difficile à remettre en cause et nécessite donc la recherche de solution in situ ou ex situ. Il convient donc de tirer enseignements de ces situations pour éviter que ce type d'installation ne se développe en actionnant les procédures et des mesures contraignantes.



Méthode

L'enclenchement rapide des procédures en cas d'infraction aux règles d'urbanisme apparaît comme un gage d'efficacité. Une vigilance accrue doit être apportée en cas d'installation en dehors des secteurs voués à l'habitat, notamment dans les zones agricoles, les zones naturelles à protéger ou dans les zones où les installations nouvelles ne sont pas possibles en raison des risques pour la santé et la sécurité des occupants.

Le constat des infractions dès leur apparition par l'établissement d'un procès-verbal, doit permettre à la commune de tenir une position claire face aux propriétaires qui dérogent à ces règles en leur signifiant que leur maintien sur les lieux n'est pas possible ou que les travaux réalisés sont incompatibles avec les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Le procès-verbal interrompt la prescription de l'action publique et assure l'égalité des citoyens devant la loi. Il doit être transmis sans délai au Parquet.

Les procédures décrites dans cette fiche ne s'appliquent pas qu'aux gens du voyage mais peuvent et doivent concerner de la même manière toute personne en infraction aux règles d'urbanisme.

① Informer les propriétaires occupants des risques encourus

Lors de la vente d'un terrain, le notaire est tenu d'informer l'acquéreur sur la désignation exacte du bien, et notamment sur les dispositions d'urbanisme en vigueur. Des contacts avec les notaires du secteur sont intéressants pour leur rappeler leur responsabilité en la matière.

Lorsque la commune constate l'installation de gens du voyage en dehors des secteurs à vocation d'habitation, il s'agit pour les services de prendre très rapidement contact avec le propriétaire occupant pour l'informer du caractère inconstructible du terrain, de l'impossibilité de bénéficier de raccordements définitifs et des mesures qui seront prises par la commune si ces règles n'étaient pas respectées.

Cette première étape apparaît importante pour ouvrir le dialogue avec les ménages concernés.

Dans un premier temps, il peut être préférable de rencontrer de manière informelle le propriétaire pour créer une relation propice à l'échange. Toutefois, il est aussi important après convocation en mairie, de formaliser la mise en garde, voire la demande de régulariser la situation, par un courrier officiel de la mairie (lettre recommandée avec accusé de réception).

En cas de non régularisation sur le terrain, c'est-à-dire si l'installation perdure et/ou si des constructions, aménagements sont relevés, il faut que la commune ne se limite pas à cette première étape, mais lance la procédure permettant d'engager les poursuites pénales par l'établissement d'un procès-verbal d'infraction aux règles de procédures (ex : défaut de permis de construire) et/ou d'infraction aux règles de fond (ex : violation des dispositions du PLU).

② Le procès-verbal

La constatation de l'infraction se fait au moyen d'un procès-verbal. Cela constitue la première étape de la démarche et conditionne l'action du parquet (procureur de la République), et donc de toute la procédure.

L'établissement d'un procès-verbal doit être considéré avant tout comme un outil permettant de signifier au propriétaire que la commune ne laissera pas son installation perdurer. La procédure vise à amener le propriétaire à abandonner son projet de lui-même. Dans cette phase, il est important que le dialogue perdure avec le propriétaire et que la commune l'accompagne dans la recherche d'une solution alternative selon la capacité de celui-ci (situation sociale et économique) à trouver seul une autre solution.

Objectifs

Signifier de façon formelle aux propriétaires occupants que leur installation (caravanes, constructions et/ou aménagements) est irrégulière au regard des règles d'urbanisme.

Amener les propriétaires installés en dehors des secteurs à vocation d'habitation (zone agricole...) à quitter et/ou à remettre en état le terrain (avec la possibilité de les accompagner dans la recherche d'une solution alternative).

Principes d'action

Fermeté des communes et services de l'Etat face aux infractions pour éviter les installations en dehors des secteurs à vocation d'habitation.

Réactivité par la mise en oeuvre des procédures avant les délais de prescription (3 ans pour les constructions).

Références



Code de l'urbanisme : articles L. 160-1, L. 480-4 et suivants

Pour rappel, le Département et l'Etat ont mis en place une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS), qui peut permettre de bâtir avec les ménages une réponse en termes d'habitat adapté (contacts : service solidarité du Département ou service logement de la DDTM).

L'enjeu de réaliser rapidement le procès-verbal est majeur, puisqu'il permet d'interrompre le délai de prescription : 1 an pour les contraventions et 3 ans pour les délits (ex : défaut de permis de construire).

Préalablement aux constatations à effectuer sur la propriété, il faut obtenir l'accord de l'occupant. Dans le cas contraire, il convient de demander à l'intéressé de consigner par écrit son opposition. S'il est possible de constater l'infraction à partir de la voie publique, il faut mentionner sur le PV que l'accès a été refusé.

En cas de refus d'accès : saisir directement le Parquet pour demander l'envoi de la Gendarmerie. Ne jamais pénétrer dans un « domicile » en cas de refus d'accès sous peine de poursuites. Sont inclus dans « le domicile » : les dépendances étroites et immédiates du lieu d'habitation comprises dans une même clôture, les dépendances non closes mais attenantes aux locaux d'habitation, les locaux professionnels clôturés appartenant à une personne physique ou morale.

Il est nécessaire de citer dans le procès-verbal toutes les personnes connues, pénalement responsables, susceptibles d'avoir concouru à l'acte (article L. 480-4-2 du code de l'urbanisme : propriétaire, locataire, entreprise...). Seul, le juge répressif déterminera la responsabilité de chacun.

Si les faits rassemblés dans le procès-verbal paraissent constituer une infraction à la loi pénale, le Parquet appréciera la légalité des poursuites avant de décider de les engager : en examinant les conditions de fond et de procédure. Le Parquet décidera de l'opportunité, soit de poursuivre, soit de diligenter une enquête de Gendarmerie, soit de classer sous condition de rappel à la loi ou d'engagement d'une médiation pénale, soit de classer sans suite le dossier.

Suite au procès-verbal, des mesures conservatoires peuvent être prises pour permettre de suspendre l'exécution de travaux. Elles peuvent résulter :

- . d'une décision du juge administratif prononçant la suspension de l'exécution d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable,
- . d'une décision judiciaire (article L. 480-2 du code de l'urbanisme),
- . d'un arrêté interruptif de travaux (A.I.T.) : l'article L. 480-2 alinéa 10 du code de l'urbanisme fait obligation au maire, ou en cas de carence de ce dernier au préfet, d'ordonner l'interruption des travaux lorsque ceux-ci sont réalisés sans permis de construire, sans déclaration préalable ou entrepris malgré une décision du tribunal administratif ordonnant la suspension.

Pour prendre un A.I.T., les conditions suivantes doivent être réunies :

- . Un P.V doit au préalable être établi.
- . Les travaux ne doivent pas être achevés.
- . L'autorité judiciaire ne doit pas avoir rendu sa décision.

Sauf en cas d'urgence, la notification de l'A.I.T. doit être précédée de la procédure contradictoire (loi n° 2000-23 1 du 12 avril 2000 relative aux droits de citoyens dans leurs relations avec les Administrations).

Selon la jurisprudence : « la situation d'urgence s'apprécie au regard des conséquences dommageables des travaux et de la nécessité de les interrompre rapidement en raison de la brièveté de leur réalisation » (C.E. 10 mars 2010 – n° 324 076).

Il est donc indispensable que l'Administration justifie dans la motivation de l'A.I.T. à la fois l'urgence de la situation pour s'abstenir de l'obligation de respecter la procédure contradictoire, et les conséquences dommageables des travaux.

La carence du maire entraîne la responsabilité de l'Etat.

Le contrevenant peut contester l'A.I.T. devant la juridiction administrative.

Le non respect d'un A.I.T. est un délit prévu à l'article L. 480-3 du code de l'urbanisme (amende et/ou peine d'emprisonnement).

L'A.I.T. doit être transmis sans délai au Parquet.

③ La procédure judiciaire

La mise en mouvement de l'action publique tend d'une part, à faire constater par la juridiction de jugement la réalité des faits reprochés, ainsi que la culpabilité de leur auteur et, d'autre part, à faire prononcer à son encontre les peines encourues par la loi.

Après audience, au cours de laquelle l'ensemble des intervenants a été entendu, la décision du tribunal est rendue. Elle est soit la relaxe, soit la condamnation, soit l'ajournement des prononcés de la peine.

Après le prononcé du jugement, le prévenu peut faire appel de la décision dans un délai de 10 jours, et le Ministère public dans un délai de 20 jours (article 505 du code de procédures pénales).

L'exécution des décisions du juge répressif est un principe fondamental de l'Etat de droit. Les condamnations prononcées par les juridictions répressives doivent s'appliquer.

Les sentences pénales ne peuvent être exécutées que si la décision juridictionnelle est devenue définitive. L'exécution des sanctions prononcées en matière d'infraction au code de l'urbanisme relève de la compétence du Parquet et de l'Administration, maire ou préfet.

④ La procédure administrative en cas de non exécution

1/ Le recouvrement de l'astreinte

En cas de non exécution par le prévenu des mesures de restitution prononcées par le juge répressif (ex. : démolition, remise en état initial du terrain, enlèvement de caravanes, etc.), le code de l'urbanisme a mis à la disposition du préfet deux moyens pour y parvenir : le recouvrement de l'astreinte et l'exécution d'office de la mesure de restitution (articles L. 480-8 et L. 480-9).

La nouvelle rédaction de l'article L. 480-8 du code de l'urbanisme issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II », entrée en vigueur au 15 juillet 2010, dispose que : « les astreintes sont liquidées et recouvrées par l'Etat pour le compte des communes aux caisses desquelles sont reversées les sommes perçues après prélèvement de 4 % de celles-ci pour frais d'assiette et de recouvrement ».

La procédure de liquidation doit être précédée d'un constat, par procès-verbal, de l'absence d'exécution. Les titres exécutoires émis par l'autorité administrative peuvent faire l'objet de la part du redevable, soit d'une opposition à poursuites, le redevable contestant alors la validité en la forme de l'acte de poursuite, soit d'une opposition à exécution, le redevable contestant alors l'existence de sa créance, son montant ou son exigibilité après notification du titre exécutoire.

Le juge répressif peut procéder au relèvement de l'astreinte: montant maximum = 75 € par jour de retard (article L. 480-7 alinéa 3). L'astreinte est exclue du bénéfice de l'amnistie et peut être recouvrée pendant trente ans (article 2227 du code civil).

2/ L'exécution d'office de la mesure de restitution par l'autorité administrative

Elle est régie par les dispositions de l'article L. 480-9 du code de l'urbanisme. Elle ne sera entreprise qu'après avoir préalablement tenté de recouvrer les astreintes afin d'amener le contrevenant à exécuter la décision de justice et après ultime mise en demeure de s'y conformer. L'exécution d'office n'est qu'une faculté. Cependant, au regard de la jurisprudence, la responsabilité de l'Administration peut être engagée pour absence d'exécution d'une décision de justice.

L'article L. 480-9 alinéa 2 prévoit l'hypothèse où les travaux portent atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux de l'ouvrage. Dans ce cas, le tribunal de grande instance doit au préalable être saisi d'une demande tendant à l'expulsion de ces tiers. L'expulsion est impossible dès lors que des tiers occupent les locaux en question. Il faudra alors attendre la décision de la juridiction avant de procéder à toute exécution.

L'amiante devra également être recherchée en application du décret n° 96-98 relatif à la protection de la population et du décret n° 96-97 du 7/12/1996 modifié par le décret du 13/09/2011.

Préalablement à l'exécution d'office, le préfet doit être associé et, en tout état de cause, il lui revient de valider les décisions de démolitions d'office. Par ailleurs, le procureur de la république doit également en être informé. Le délai permettant de respecter les différentes phases préalables à l'opération d'exécution d'office est d'environ deux mois et demi.

Financement des frais engagés pour l'exécution d'office : Selon les termes de l'article L. 480-9, les travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice, entrepris d'office par le maire ou le préfet sont aux frais et risques du contrevenant.

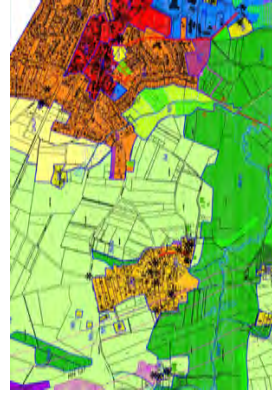
❗ L'expulsion des occupants ?

En cas de non respect de la demande d'évacuation des lieux suite à la notification d'expulsion prise par le juge, une demande de concours de la force publique peut être demandée par un huissier de justice auprès du préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour l'octroyer.



Comment prévenir les installations sur des terrains qui n'ont pas vocation à l'habitation ?

De nombreuses familles dites du voyage souhaitent devenir propriétaires d'un terrain (bâti ou non) qui leur permette de disposer à leur convenance d'un lieu d'ancrage. Parfois, ces acquisitions se font en zone agricole ou naturelle où l'habitat n'est pas permis. La lutte contre l'étalement urbain, la protection des espaces naturels et agricoles nécessitent la mise en œuvre d'actions pour prévenir ces phénomènes d'acquisitions. Cette politique de prévention s'inscrit dans une stratégie qui vise, d'une part à offrir des possibilités d'installation conforme au PLU et, d'autre part, à tenir une position ferme face à d'éventuelles nouvelles acquisitions de terrains en dehors des zones permettant l'habitat caravane et l'aménagement de terrains familiaux.



Méthode

La prévention des installations en dehors des secteurs d'habitation où l'habitat caravane est autorisé, peut reposer sur la mise en place d'actions d'information des gens du voyage, de veille sur les acquisitions en zone agricole et sur une communication auprès des différents acteurs et habitants sur la politique de la collectivité en matière d'habitat mobile et de terrains familiaux.

Les actions de prévention n'ont de sens que si par ailleurs la commune prévoit des zones où l'habitat mobile est autorisé.

❶ Mettre en place un dispositif de veille spécifique sur l'acquisition des terrains en zone agricole

Comme pour toute les installations interdites en zone agricole (« cabanisation », chevaux...), il s'agit pour les communes de mettre en œuvre un processus de veille des achats de terrains agricoles par toute personne qui n'exerce pas la profession d'agriculteur.

Le rôle de la SAFER

La SAFER est destinataire de toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) lorsque les ventes se font en zone A et N du PLU, qu'elle transmet à la commune (via l'outil web « Vigifoncier ») : cela permet à la commune d'avoir une connaissance et de pouvoir réagir en demandant à la SAFER de préempter. C'est surtout le prix qui alerte sur les motivations de l'achat, en le croisant avec la localisation et le type de parcelle (souvent de petite taille).

La SAFER va préempter à la demande d'une collectivité (commune ou intercommunalité selon les territoires) ou de la profession agricole. Le droit de préemption peut répondre à différents objectifs : éviter le mitage des terres agricoles, prévenir des problèmes d'infraction à l'urbanisme, assurer une stabilité des prix : les acquisitions pour de l'habitat se font à des prix bien supérieurs aux prix agricoles, qui sont très suivis et contrôlés afin d'éviter toute dérive.

Pour préempter, il faut que la SAFER présente un projet, c'est à dire avoir un exploitant repreneur.

Dans les faits, comme le prix est souvent trop élevé au regard du marché agricole, la SAFER exerce son droit mais en proposant un prix inférieur que le vendeur peut accepter ou refuser en renonçant alors à la vente. Il peut aussi saisir un juge pour une fixation judiciaire du prix. Dans l'écrasante majorité des cas, le propriétaire renonce à vendre.

En revanche, en l'état actuel des textes, elle ne peut exercer son droit de préemption que sur les biens ayant une vocation agricole : par exemple, si la parcelle comprend un bâti qui n'était pas le siège d'une exploitation, elle n'a pas juridiquement le droit de préempter.

❷ Informer les futurs acquéreurs

Des actions de sensibilisation et d'information en direction des gens du voyage mais aussi des services d'urbanisme des mairies, sont à développer, en lien avec les associations locales qui interviennent auprès des voyageurs.

➡ Sur des précautions à prendre avant l'achat d'un terrain

Avant que la famille ne signe une promesse ou un acte d'achat, il faut vérifier si le terrain convoité est constructible ou non en incitant fortement l'acquéreur potentiel à demander un certificat d'urbanisme. Dans ce cadre, le notaire a un rôle d'importance. Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il renseigne sur ce qu'il est possible de faire mais ne donne pas l'autorisation de le faire.

Objectifs

Prévenir les acquisitions en zones qui n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat.

Veiller à la conformité de l'installation en propriété avec le règlement d'urbanisme local (aménagement des sols, construction, stationnement de caravanes).

Principes d'action

Approche préventive des risques : : sensibilisation des vendeurs et acquéreurs, notamment par l'intermédiaire des notaires.

Guider les familles dans leur démarche d'acquisition (balisage).

Intervenir le plus tôt possible en cas de d'infraction constatée.

Références juridiques et ressources documentaires



Code rural et de la pêche maritime – Art. L.143-1 et suivants (droit de préemption de la SAFER)

Code de l'urbanisme – Art. L.410-1 (certificat d'urbanisme)

Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme.

1) Certificat d'urbanisme d'information

Il renseigne sur le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...) et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).

2) Certificat d'urbanisme opérationnel

Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.

Cette demande doit être faite à la mairie qui dispose d'1 ou 2 mois pour l'instruire.

La décision de la mairie peut ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction.

La mairie reste toutefois tenue de délivrer même tardivement une réponse écrite, correspondant au type de certificat d'urbanisme demandé.

Il est fortement **conseillé aux ménages acheteurs de faire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel** pour vérifier la viabilité de leur projet d'installation.

➡ **Sur les conditions d'installation de l'habitat mobile sur terrain privé**

Une déclaration préalable est nécessaire pour l'installation de plus de 3 mois consécutifs.

➡ **Sur le cadre légal pour la réalisation de construction**

Édifier une construction sans demander une autorisation d'urbanisme est un acte qui constitue une infraction passible de poursuites pénales dont le délai de prescription est fixé à 3 ans. Les poursuites pénales sont ouvertes dès lors que débutent les travaux litigieux et ce, pendant le délai de 3 ans qui suit leur achèvement. À noter : le délai de prescription est interrompu dès lors qu'un procès-verbal constatant l'infraction a été réalisé. Cette interruption déclenche automatiquement un nouveau délai de 3 ans.

➡ **Sur les procédures qui seront mise en oeuvre s'ils contreviennent au code de l'urbanisme**

Il apparaît important de sensibiliser les gens du voyage aux risques encourus par une installation qui serait non conforme au droit de l'urbanisme : amendes, obligation de remise en état, astreintes journalières...

③ **Élaborer un outil de communication sur la politique du territoire en matière d'habitat caravane et d'aménagement de terrain familiaux**

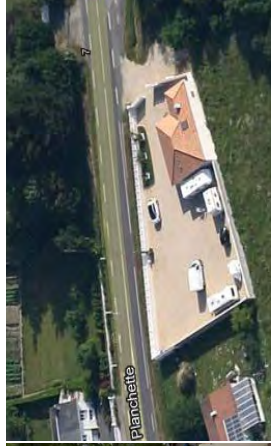
L'élaboration de nouvelles règles encadrant l'habitat mobile et les terrains familiaux doit permettre de sortir du flou réglementaire qui conduit les communes à gérer au cas par cas les installations de voyageurs sur les terrains privés (cf. fiches n° 2, 3 et 4). Le changement des pratiques nécessite une plus grande lisibilité pour :

- ❑ les gens du voyage : il s'agit d'assurer l'appropriation des règles qui les concernent et des risques encourus en cas de non-respect de celles-ci ;
- ❑ les différents acteurs qui peuvent intervenir dans le cadre des acquisitions (notaires, agences immobilières, associations qui accompagnent les ménages...) : il s'agit de construire un outil à même d'être utilisé par les différents acteurs pour informer les futurs acquéreurs ;
- ❑ les autres habitants : il s'agit d'expliquer au plus grand nombre les principes et règles qui s'appliquent à l'habitat mobile et à l'aménagement de terrains familiaux pour éviter les incompréhensions et les sentiments d'inégalité de traitement fondés sur l'absence de distinction entre l'habitat mobile et la caravane de loisirs.

L'élaboration d'un outil de communication poursuit ainsi un double objectif : promouvoir la politique menée par la commune ou par l'EPCI en faveur de l'habitat des gens du voyage et poser clairement les principes et règles à respecter.

Qu'est ce qu'une opération d'habitat adapté pour les gens du voyage ?

Les opérations d'habitat adapté sont réalisées pour des ménages qui sont identifiés localement comme étant en attente d'une solution d'habitat (Voir fiche n°1 : Comment établir un diagnostic individuel de situation du/des ménages en présence pour ajuster la recherche d'une solution ?) parce que leur situation ne permet pas d'envisager un maintien sur place au regard du droit des sols ou de leur statut d'occupation ou parce que les conditions de vie sont dégradées (absence d'aménagement, insalubrité...), soit encore parce qu'ils vivent à l'année sur la même aire d'accueil. Ces ménages expriment le souhait d'habiter dans un lieu fixe en gardant tout ou partie de leur mode de vie (l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie) qu'un relogement dans le parc de logement social classique ne permet généralement pas. Répondre à ces besoins peut donner lieu à des formes de projets différentes mais qui auront pour trait commun d'adapter la démarche et le produit logement aux besoins du ou des ménages.



Définition

Un habitat adapté est destiné aux ménages pour lesquels les solutions traditionnelles (logement dans le parc classique) ne conviennent pas ou mal. Pour autant la notion d'habitat adapté est une notion relativement vague. Elle ne correspond pas à une catégorie juridique ni à une politique publique en tant que telle. Elle englobe l'ensemble des réponses alternatives au logement autonome classique qui peuvent être proposées et qui ont connu un développement important depuis une vingtaine d'années prenant des formes diverses.

L'habitat adapté pour des gens du voyage désigne des opérations destinées à accueillir des familles ne souhaitant plus, ou ne pouvant plus voyager, sauf de façon épisodique, mais qui désirent garder un mode de vie particulier : c'est à dire au moins partiellement l'habitat en caravane et/ou pouvoir continuer à vivre en famille élargie. Pour autant, les opérations d'habitat adapté ne consistent pas à la réalisation d'un produit type qui pourrait satisfaire n'importe quelle famille dite du voyage, mais dans l'adaptation d'un projet d'habitat à un ménage ciblé ou un groupe défini de ménages.

Le développement d'une offre d'habitat adapté se situe entre les politiques de droit commun et les politiques spécifiques d'accueil et d'habitat des gens du voyage

La circulaire du 7 juin 2001 (relative aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux fonds de solidarité pour le logement) inscrit « les gens du voyage en voie de sédentarisation » au rang des publics prioritaires : « 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 adaptées 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. »

Quelles formes peut prendre un projet d'habitat adapté ?

Les projets d'habitat adapté sont conçus en fonction des besoins et du mode de vie des familles destinataires et proposent généralement un habitat mixte : les réalisations 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 (pouvant s'avérer 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.

Objectifs

Reconnaître la spécificité d'un mode de vie : l'habitat caravane et /ou la vie en famille élargie.

Développer une offre qui réponde à ces besoins spécifique auxquels l'offre classique n'est pas en mesure de répondre.

Principes d'action

Accompagnement rapproché du ménage dans la définition de ces besoins pour formaliser une offre adaptée

L'adaptation du projet concerne à la fois le produit logement et l'accompagnement du ménage tout au long de la démarche projet

Réf. juridiques et documentaire

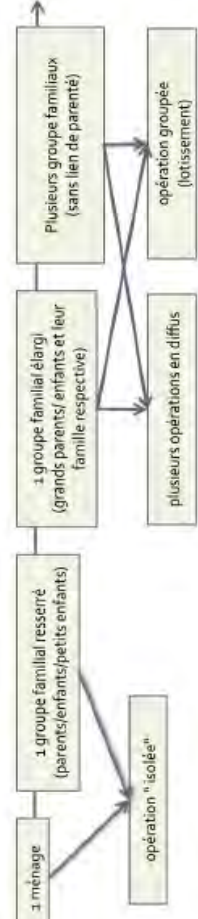


Circulaire NOR : EQUU0110117Y, du 7 juin 2001 relative aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées

Guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage – MEEDDM - 2009

Les projets sont donc, chaque fois, spécifiques. En caractériser la variabilité des formes impose de s'appuyer sur un référentiel composé de deux axes graduels :

AXE « taille des opérations » qui va de l'habitat isolé au quartier/lotissement de plusieurs dizaines de logements, en passant par des projets concernant 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.

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, apprentis 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 apprentis. 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 peut faire 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. En ce cas, l'adaptation n'est pas spécifique à un mode de vie ou d'habiter mais correspond à un accompagnement social vers une sédentarisation selon un modèle normé (banalisation de la forme d'habitat produite).

Ces différentes formes 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.

À qui et à quoi doit s'adapter le projet d'habitat ?

Le processus d'adaptation nécessite 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. L'élaboration du projet doit nécessairement s'appuyer sur un diagnostic individuel du ou des ménages pour le(s)quel(s) une solution d'habitat adapté va être recherchée. → **Voir fiche n° 1 « Comment établir un diagnostic individuel de la situation du ménage pour ajuster la recherche d'une solution ? »**

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. » 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.

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 ambulatoire 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.

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 au gré des activités quotidiennes sont 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.

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 (les ménages les plus aisés achètent des terrains). 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 était le plus souvent intégré aux redevances d'occupation des terrains et, ainsi, peu visible pour l'usager.

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 solvabilité 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.

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'illettrisme, 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.

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. Mais, 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 ;
→ la gestion de l'habitat en termes de médiation locale et sociale.

Comment prendre en compte l'évolution des besoins ?

Avec un peu de recul, les projets d'habitat adaptés développés à l'intention des gens du voyage, 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, sont le plus souvent amenés à 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'apprentis 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 que pour reprendre la route le temps des 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.

Jusqu'où adapter le projet ?

Si l'habitat adapté vise à répondre à des besoins spécifiques auquel le parc classique n'apporte pas de réponse, la question se pose de savoir jusqu'où il convient d'adapter le projet. Quel sera le devenir des réalisations au-delà de satisfaire les besoins présents du premier ménage destinataire ? Celui-ci peut décider à tout moment de choisir un autre cadre de vie ou de reprendre la route. Il faudra alors pouvoir le remplacer. L'adaptation du projet ne peut raisonnablement se penser que pour le présent. Il faut anticiper le possible renouvellement des occupants. Un habitat conçu trop sur-mesure fait courir le risque de compliquer les répartitions futures. Dans le cadre d'un projet d'habitat comprenant un logement, il convient également de s'interroger, au moment de la conception, sur les conditions d'une possible mutabilité à terme, autrement dit, d'envisager qu'il soit éventuellement possible pour d'autres ménages qui ne seraient pas issus du voyage d'y accéder.

Difficultés relationnelles entre Gadje 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 « gadje ». 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.

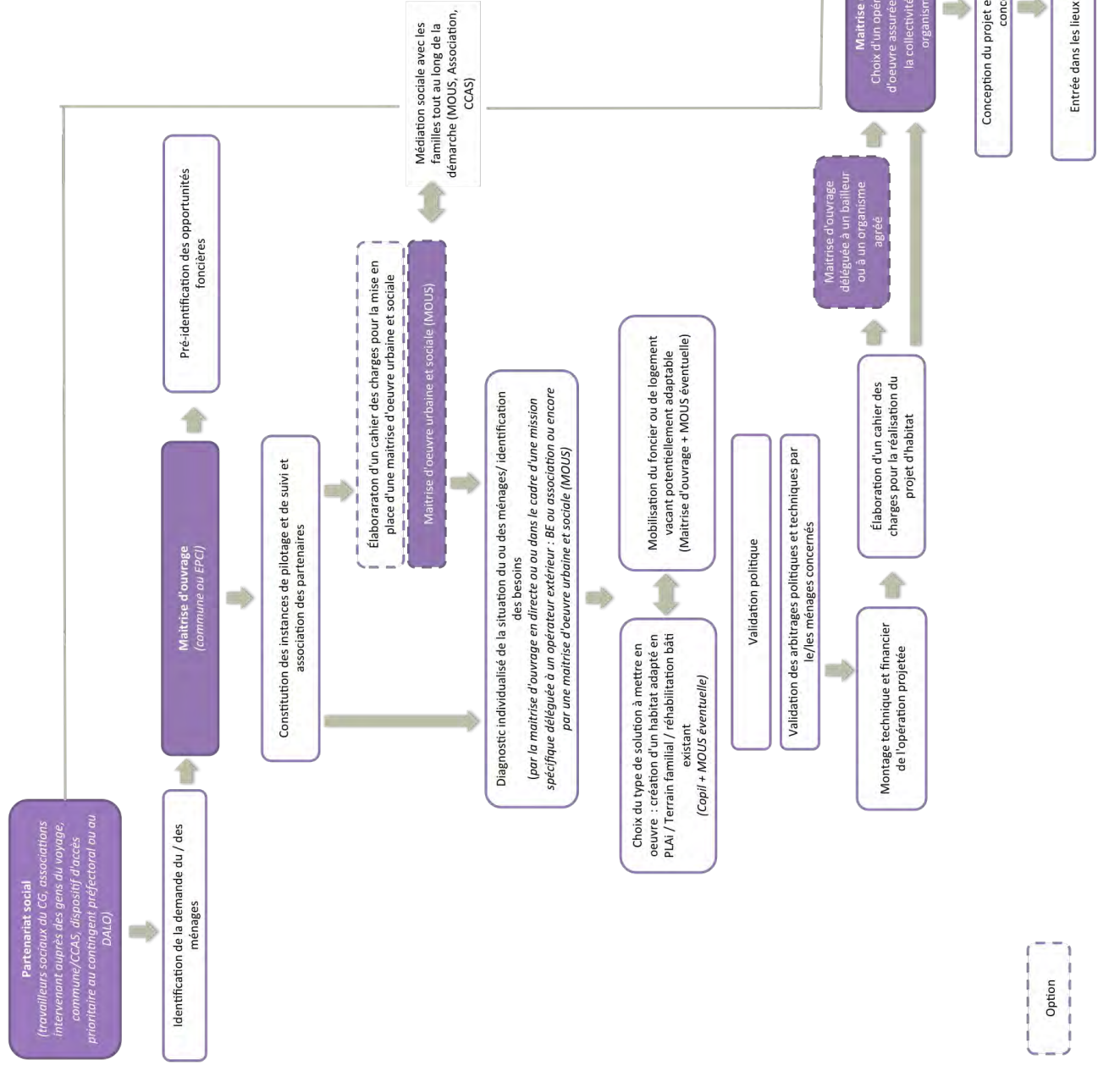
Comment conduire une opération d'habitat adapté ?

Mettre en œuvre une opération d'habitat adapté relève d'un processus qui se construit dans la durée : les besoins des ménages concernés sont à définir, un partenariat est à mobiliser, des opérateurs à trouver, une médiation à assurer dans la continuité...

La notion d'adaptation ne renvoie pas qu'à la forme d'un habitat qui devra répondre à des besoins spécifiques ; elle concerne la démarche projet dans sa globalité. Chaque projet est différent en ce qu'il s'inscrit dans un contexte particulier (en termes de ressources pour l'accompagnement et la mise en œuvre technique du projet notamment) et qu'il concerne des publics non réductibles à un mode de vie modélisable (taille des groupes, profils socio-économiques...)

Cette fiche apporte un éclairage sur la manière de conduire un projet en tenant compte de ces variables.





La conduite d'une opération d'habitat adapté se structure en différentes étapes qui font intervenir une diversité d'acteurs (sociaux, politiques, techniques, techniciens de l'urbain et de l'habitat, bailleurs, maître d'œuvre...). Le partenariat à construire pour mener à bien ce projet, va évoluer au fil du temps et au gré des arbitrages qui seront effectués chemin faisant : de l'éligibilité des ménages qui seront concernés par le projet, au choix du produit habitat qui sera privilégié, en passant par les modalités de médiation sociale avec les ménages concernés.

Les expériences déjà menées permettent de mettre en exergue des **conditions de réussite des projets** autour de 2 principes fondamentaux :

- **la coordination du partenariat** qui suppose un pilotage et un suivi du projet dans le temps,
- **l'association des familles tout au long de la démarche** pour s'assurer de la cohérence des modalités d'adaptation du projet à la réalité de leur situation et des besoins, et de leur adhésion dans la continuité d'un projet qui peut parfois prendre du temps à se réaliser.

A l'articulation de ces 2 principes, une ingénierie du projet devra être définie. Selon la complexité du projet à mettre en œuvre cette ingénierie pourra prendre des formes différentes.

Méthode

Mobiliser un partenariat autour du projet

La volonté politique est le moteur du projet. Des élus convaincus de sa pertinence et de son opportunité, sauront 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 de 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, maîtrise technique architecturale permettant la conception de logement énergétiquement performant pour limiter les charges...

Compétences partenariales à réunir

Du côté des collectivités territoriales

- La commune
- L'intercommunalité
- Le Département

Du côté des services de l'Etat

- La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM),
- La Préfecture,
- La direction départementale de la cohésion sociale (DDCS)

La caisse d'Allocation familiale (CAF)

Les associations

Elles peuvent aider les ménages concernés à s'auto-organiser pour faire valoir leurs attentes et participer aux différentes négociations, notamment dans le cadre d'instances de suivi. Elles peuvent également intervenir dans le cadre d'une mission de médiation devenant les interlocuteurs privilégiés des familles dans le cadre de la démarche projet et pouvant assurer une régulation interne et/ou un relais vis-à-vis des institutions parties prenantes du projet.

Mettre en oeuvre une 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'oeuvre peuvent être ainsi intégrées ou dissociées et les maîtrises d'oeuvre techniques et sociales peuvent être assurées par le même opérateur ou des opérateurs distincts.

Le pilotage et le suivi du projet

- ➔ Les variantes possibles de 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 (exemple d'une l'opération de location-accession menée à Jans - 44).

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

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.

➤ Les instances de pilotage et de suivi

Le projet peut être à géométrie variable : concerner plusieurs réalisations de terrains familiaux ou un terrain familial. 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.

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 (voir Fiche N° 1 : Comment établir un diagnostic individuel de la situation du/des ménages en présence pour ajuster la recherche de solution ?),
- 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.

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,
- dans le cadre d'une M.O.U.S..

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. L'accompagnement peut être plus ou moins renforcé selon les situations mais, quel qu'en soit l'intensité il apparaît comme une condition nécessaire pour mener à bien une démarche projet jusqu'à son terme.

Principes

➤ Un cadre de projet basé sur des règles claires et une écoute mutuelle (franchise, transparence...)

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.

➤ Une continuité des échanges

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. 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. 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.

Réf juridiques et documentaire



Circulaire NOR : EQUU0110117Y, du 7 juin 2001 relative aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées
Guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage- MEEDDM- 2009

La mise en place d'une M.O.U.S. (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale)

➤ Objectifs

La M.O.U.S. instituée par la loi du 31 mai 1990 pour la mise en œuvre du droit au logement est un outil majeur pour apporter une solution aux situations de logement les plus délicates des publics prioritaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.). En ce sens, elle est considérée comme un dispositif de dernier recours.

Son objectif est de favoriser la production d'un logement adapté aux caractéristiques des ménages en situation de cumul de difficultés sociales, économiques et d'appropriation d'un logement afin de déclencher un processus d'insertion sociale par le logement.

➤ Modes d'intervention

La MOUS est une démarche plus qu'une procédure, dont la souplesse favorise la prise en considération de situations locales très diverses. A cet égard, sa mise en œuvre est largement conditionnée par :

- l'état du marché foncier et immobilier,
 - l'échelle territoriale retenue (département, agglomération, commune, quartier),
 - le contexte opérationnel (CUCS, PST, OPAH, RHI, etc.),
 - le degré d'avancement de la mobilisation partenariale,
 - les compétences (sociales, techniques, en gestion immobilière) des opérateurs.
- La répartition des rôles, en particulier les relations entre les financeurs et l'opérateur de la MOUS, ainsi que le contenu de la mission confiée à l'opérateur (mode d'identification des bénéficiaires, objectifs, moyens opérationnels...) introduisent encore davantage de diversité.

La MOUS permet une adaptation fine de sa mise en œuvre aux contextes locaux, afin de lever l'ensemble des obstacles susceptibles de bloquer le processus de logement. Il n'y a donc pas de modèle unique d'intervention ; 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.

Zoom sur ...

➤ Financement

Le financement des MOUS est régi par la circulaire n° 95-63 du 2 août 1995 relative aux maîtrises d'œuvre urbaine et sociale pour l'accès au logement des personnes défavorisées.

Le taux de la subvention de l'Etat est fixé à 50% maximum de la dépense hors taxes.

D'autres partenaires peuvent être mobiliser pour contribuer au co- financement d'une MOUS : Conseil général, CAF, EPCI...

➤ Texte de référence

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

Quels montages possibles pour créer une offre nouvelle d'habitat adapté en locatif social ?

L'habitat adapté peut prendre différentes formes (Cf. fiche n° 7 : Qu'est ce qu'une opération d'habitat adapté pour les gens du voyage ?) L'engagement d'une telle démarche suppose actuellement de choisir entre 3 types de financement public : le cadre ordinaire du logement social (PLAI), le cadre spécifique du terrain familial (Circulaire de 2003) ou encore le cadre des crédits alloués par l'ANAH permettant – à titre exceptionnel – à un bailleur social, une collectivité territoriale ou un organisme agréé de réhabiliter en l'adaptant un bâti existant. Cette fiche a pour but de présenter en les comparant les différentes options et leurs impacts.

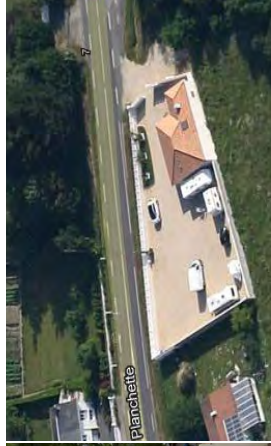


Tableau comparatif

Sont présentées ci dessous 3 modalités de financement permettant de créer une offre nouvelle d'habitat adapté en collectif public. Le choix de l'une ou l'autre de ces options ne doit pas préexister à celui du type d'habitat adapté, mais doit être la résultante d'un diagnostic étayé des besoins. Il a des implications importantes en ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage du projet et les possibilités de solvabilisation des ménages qui en seront attributaires.

	Le logement social financé en PLAI	Le terrain familial locatif (tel que prévu par la circulaire de 2003)	Le bail à réhabilitation et les aides de l'ANAH à l'amélioration de l'habitat
Défini	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. De ce fait, elles se trouvent souvent exclues des filières classiques d'attribution de logement et elles ont parfois besoin d'un accompagnement spécifique, de façon à favoriser leur intégration. Textes de référence Articles R. 331-1 à R. 331-28 du code de la construction et de l'habitation	Le terrain familial est une forme d'habitat adapté. Ce n'est pas une aire d'accueil ; mais il se distingue d'un logement locatif social tel que le définissent les règles en vigueur. → L'habitat mobile en constitue l'élément essentiel. → Le terrain familial définit un lieu de vie constitué par la caravane, l'espace extérieur et des constructions plus ou moins importantes. Il répond à des besoins d'ancrage ou de sédentarisation, mais aussi de mobilité. « 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. » Textes de référence Circulaire UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Lorsqu'une collectivité est propriétaire de logements vacants, s'ouvre à elle la possibilité de transformer ces biens immobiliers pour constituer une offre d'habitat adapté pouvant répondre aux besoins spécifiques de ménages. Pour cela, elle peut contracter un bail à réhabilitation (ou un bail emphytéotique administratif) qui ouvre droit – à titre exceptionnel – aux aides à l'amélioration de l'habitat. 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 preneur du bail 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). 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 preneur 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.

Description	Le logement social financé en PLAI	Le terrain familial locatif (tel que prévu par la circulaire de 2003)	Le bail à réhabilitation et les aides de l'ANAH à l'amélioration de l'habitat
† financement	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 les 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 Départements, les Conseils régionaux, les EPCI et les communes. Leurs montants varient selon les territoires.	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 € (circulaire du 17 décembre 2003). Des subventions complémentaires sont susceptibles d'être obtenues auprès : → du Département, → du fonds Feder qui est théoriquement mobilisable, mais les modalités d'attributions sont propres à chaque région.	A titre exceptionnel, les organismes agréés dans le cadre d'un bail à réhabilitation (ou d'un bail emphytéotique administratif) ou de la location à des associations d'aide à la réinsertion des personnes en difficulté, peuvent obtenir des subventions de l'ANAH pour améliorer les logements achevés depuis au moins 15 ans et pour un montant minimum de travaux. Les subventions sont soumises à l'obligation de conventionner les logements, c'est-à-dire pour les bailleurs dans le cadre de l'intermédiation locative, 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 ou à loyer très social. Dans certains cas, les subventions de l'ANAH peuvent être complétées par les collectivités locales : EPCI, Département ou Conseil régional.

	Le logement social financé en PLAI	Le terrain familial locatif (tel que prévu par la circulaire de 2003)	Le bail à réhabilitation et les aides de l'ANAH à l'amélioration de l'habitat
d'octroi Conditions	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) ; → au respect de plafonds de ressources : 60 % des plafonds de ressources fixés pour l'attribution de logements sociaux (PLUS), sauf dérogation du préfet de département.	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 75 m², → un équipement comprenant au minimum un bloc sanitaire intégrant au moins une douche, deux WC et un bac à laver. Il est doit être équipé de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité ; → une convention écrite, relative au montant de la redevance et aux conditions d'occupation, doit être signée par le locataire, la collectivité locale et, éventuellement, le gestionnaire du terrain...	Les aides à l'amélioration de l'habitat peuvent être sollicitées par les organismes agréés dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou de la location à des associations d'aide à la réinsertion des personnes en difficulté. Dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou emphytéotique, le taux de subvention et le plafond de travaux subventionnables sont majorés si l'association possède l'agrément au titre de l'article L. 365-2 du CCH (agrément de maîtrise d'ouvrage) et si elle s'engage à louer les logements en très social pendant au moins 15 ans. 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 ou lorsqu'il s'agit d'une demande complémentaire.

	Le logement social financé en PLAI	Le terrain familial locatif (tel que prévu par la circulaire de 2003)	Le bail à réhabilitation et les aides de l'ANAH à l'amélioration de l'habitat
Avantages	→ 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'APL est automatique, sous réserve que toutes les conditions pour en bénéficier soient remplies, et la solvabilisation des ménages est alors en grande partie assurée pour la partie en dur de l'habitat.	→ 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. → Un terrain familial peut être réalisé sur un terrain à constructibilité limitée (hors zone U) : - zone NH, - zonage spécifique type N_{indiqué}, - secteur pouvant accueillir un habitat léger de loisir.	Ce type de projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain (remise sur le marché de logements vacants). Les locataires peuvent prétendre à l'APL lorsque les logements sont conventionnés en "très social" ou "social", voire de l'AL en loyer intermédiaire si les condition de la CAF sont réunies (voir fiche n° 13).
Inconvénients	→ La mobilisation du foncier peut s'avérer plus compliquée que pour la réalisation d'un terrain familial car elle est restreinte aux zones U. → Trouver un bailleur qui accepte d'assurer la maîtrise d'ouvrage (effet de concurrence entre les publics à qui s'adresse le financement en PLAI) est parfois difficile. → La variabilité des discours portés sur les normes d'habitabilité complexifie les choix de conception (surface bâtie notamment). → Selon la complexité du projet et du contexte dans lequel il s'inscrit, les délais de mise en œuvre peuvent être longs.	→ Les possibilités de construction et d'évolution vers un habitat plus classique peuvent être restreintes lorsque la réalisation n'est pas en zone U. Cette option nécessite une implication forte de la collectivité : → La maîtrise d'ouvrage est a priori communale. → La délégation nécessite de pouvoir s'appuyer sur des opérateurs compétents.	Ce type de projet est conditionné par l'existence de biens immobiliers à même d'être mobilisés.

Régime d'aides de l'ANAH des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage (bail à réhabilitation et emphytéotique) à compter du 1^{er} juin 2013

En résumé, voici les caractéristiques des nouvelles aides en bail à réhabilitation :

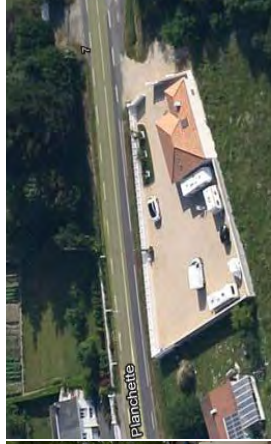
- agrément obligatoire (article L. 365-2 du CCH),
- plafond et taux (voir tableau ci-dessous),
- obligation d'atteinte de l'étiquette énergétique D après travaux,
- obligation de pratiquer un loyer très social pendant une durée minimale de 15 ans,
- prime de réduction de loyer égale à 4 000 € par logement uniquement en secteur tendu (différence de 5 € du m² entre le plafond du loyer social national et le loyer du marché : une étude a été réalisée pour savoir quelles communes sont concernées) et uniquement octroyée dans le cadre d'un dispositif opérationnel au profit de publics relevant du DALO, du PDALPD ou de la LHI ;
- programme Habiter Mieux : hors travaux de transformation d'usage, possibilité d'une aide de solidarité énergétique de 2 000 € par logement si les travaux permettent une amélioration de la performance énergétique d'au moins 35 %.

Quelles aides au logement mobiliser pour solvabiliser les ménages ?

Les ménages logés dans les opérations d'habitat adapté sont d'abord solvabilisés par des redevances ou loyers modestes, cohérents avec la constance 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.

Cette fiche a pour objet d'apporter un éclairage sur les conditions d'attribution de ces aides permettant le maintien des ménages dans leur habitat.



Éléments de cadrage

Quels sont les droits ouverts aux occupants d'un habitat adapté ?

La seule location d'un emplacement ne permet pas l'ouverture de droit à l'aide au logement. Celui-ci n'est pris en compte que s'il y a une charge au titre de la résidence principale (location d'un mobil home, d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane dès lors que celle-ci est privée de tout moyen de mobilité).

Les aides personnelles au logement (AL ou APL) concernent la part de l'habitat :

→ dès lors qu'elle 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 : ces caractéristiques doivent faire l'objet d'une attestation signée par le propriétaire, bailleur (location) ou occupant (accession), intégrée dans l'imprimé de demande.

→ pour laquelle les occupants 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 quittance (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 2002-120 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 « caravane(s) + pièce de vie » ou « caravane(s) + bâti en dur abritant les commodités.

La décence du logement

La décence a remplacé la notion de salubrité (art. 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000).

Définition des caractéristiques minimales de décence

Cette définition ne concerne pas les foyers pour lesquels rien n'est prévu au-delà de l'autorisation de fonctionnement.

Pour qu'un logement soit décent, il doit satisfaire à toutes les caractéristiques énumérées par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

Elles doivent faire l'objet d'une attestation signée par le propriétaire, bailleur (location) ou occupant (accession), intégrée dans l'imprimé de demande.

Conditions relatives à la sécurité et à la santé :

- bon état du gros œuvre, de la couverture, des escaliers, balcons ;
- état et nature des canalisations, revêtements, ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des personnes ;
- conformité aux normes de sécurité et bon état d'usage des branchements de gaz, électricité, chauffage, eau chaude ;
- ventilation et éclairage naturel suffisants.

Éléments d'équipement et de confort :

- installation complète permettant un chauffage normal ;
 - installations d'eau potable et d'évacuation des eaux usées correctes ;
 - cuisine ou coin cuisine avec évier avec eau froide et eau chaude ;
 - installation sanitaire intérieure au logement comprenant un wc et un équipement toilette comportant douche ou baignoire avec eau froide et eau chaude ;
- Pour les logements d'une seule pièce, l'installation sanitaire peut se limiter à un wc extérieur au logement, mais situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
- réseau électrique suffisant pour l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants.

Le logement doit comporter au moins une pièce ayant :

- soit une surface habitable d'au moins 9 m² et 2,20 m de hauteur sous plafond,
- soit un volume habitable d'au moins 20 m³, par exemple : 8 m² pour une hauteur de 2,50 m (puisque 8 m² x 2,50 m = 20 m³) ou 7,45 m² pour 2,80 m de hauteur. Ce critère est différent et n'exclut pas celui relatif au peuplement.

Le logement ne doit pas avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

A noter ...

Selon la CAF de Loire-Atlantique, la surface bâtie doit correspondre à des critères permettant de déterminer s'il y a ou non sur-occupation du logement.

La surface minimale requise :

- pour loger une personne, est de 9 m² ;
- pour 2 personnes, est de 16 m² ;
- pour chaque personne supplémentaire, la surface du logement doit compter 9 m² en sus.

Au regard de ces critères, un terrain familial qui serait attribué à un couple et qui comprendrait un bâti de 16 m² et répondant par ailleurs aux normes sanitaires, ouvre droit à l'allocation logement. Pour une famille de 4 personnes, cette surface devra attendre 34 m² pour ouvrir ces droits.

Zoom sur...

Point de vigilance concernant l'impact des aides aux logements

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 inciter 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. En effet, il faut préserver le potentiel d'évolution vers un logement familial classique.

La fixation du montant des loyers ou de la redevance

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 logement conventionné 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, à la remplacer ou le cas échéant à procéder à l'extension de son habitat en dur, avec éventuelles des aides à l'accession.

Aide à l'accès au logement dans le cadre du fonds de solidarité pour le logement (FSL - Source : Département)

Définition de la prestation

Aide à destination de publics accédant à un logement locatif du parc social et/ou privé, et éprouvant des difficultés à assurer les frais liés à l'accès au logement. L'aide accordée permet de financer le dépôt de garantie et/ou le 1^{er} mois de loyer, les frais d'agence, l'assurance habitation.

Modalités de mise en œuvre/d'intervention

Le demandeur doit s'adresser à un référent social ou au bailleur public qui instruit la demande FSL Accès.

La demande doit être déposée préalablement à l'entrée dans le logement ou au plus tard dans les 3 mois après l'entrée.

La récupération d'un dépôt de garantie doit servir en priorité à financer les nouveaux frais d'accès dans un logement.

En règle générale, tout dossier Accès ne pourra être envisagé que si la précédente intervention du FSL est supérieure à trois ans. Une nouvelle demande peut être effectuée avant le terme de trois ans si elle est justifiée par un motif économique ou de modification de la situation familiale.

Bénéficiaires

Toute personne accédant à un logement locatif du parc public ou privé, éprouvant des difficultés à assurer les frais liés à l'accès au logement. Ce logement constituera la résidence principale du locataire.

Sont exclus :

- les personnes ayant le seul statut de scolaire ou d'étudiant,
- les ménages étrangers en situation irrégulière,
- les jeunes de moins de 25 ans, sans personne à charge, pouvant bénéficier d'un soutien matériel de leurs obligés alimentaires, conformément à l'article 205 et suivants du code civil.

Conditions d'attribution

- Disposer de revenus ne dépassant pas les barèmes d'éligibilité au FSL.
- Accepter que l'allocation logement ou l'aide personnalisée au logement soit versée directement au bailleur social ou privé.
- Ouvrir droit aux prestations logements des organismes payeurs (CAF, MSA) pour les personnes étrangères ayant un titre de séjour temporaire.
- Disposer d'un bail réglementaire de 3 ans (un an minimum, notamment pour les logements meublés).
- Dans le cadre d'un accès au logement en colocation, le FSL intervient au prorata de l'engagement financier du colocataire concerné par l'aide.
- Décision du président du Département.

Procédures

Pour le parc public :

- attestation du bailleur public pour une entrée dans le logement,
- estimation d'APL,
- copie intégrale du plan de surendettement arrêté,
- à titre exceptionnel, lorsque l'avance a été faite par un tiers : RIB et attestation sur l'honneur du prêteur, justificatif du paiement des frais.

Pour le parc privé :

- copie du bail réglementaire ou engagement de location du bailleur privé, suivi du bail réglementaire,
- RIB du bailleur,
- justificatif des frais d'agence (RIB de l'agence, si nécessaire),
- original du dossier de demande d'allocation logement incluant l'original du formulaire tiers payant pour les logements non conventionnés ou notification confirmant le versement de l'allocation logement (ou aide personnalisée au logement, si logement conventionné),
- estimation d'allocation logement (ou aide personnalisée au logement, si logement conventionné),
- copie intégrale du plan de surendettement arrêté,
- à titre exceptionnel, lorsque l'avance a été faite par un tiers : RIB et attestation sur l'honneur du prêteur, justificatif du paiement des frais.

L'étude du dossier peut donner lieu à une demande de pièces complémentaires.

Dispositions financières

Aides financières attribuées sous forme de subvention permettant de financer le dépôt de garantie (correspondant à un mois de loyer hors charges), le 1^{er} mois de loyer à partir de la date d'entrée (en cas de délai de carence du droit à l'aide au logement), les frais d'agence (limités à un mois de loyer avec charges), le forfait assurance locative.

Une participation à hauteur de 10 % de la totalité des frais d'accès sera laissée à la charge des ménages dont les ressources (hors aide logement) sont comprises entre le seuil de pauvreté et le montant maximum du barème des ressources d'intervention du FSL.



Références juridiques

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée - Loi dite BESSON visant à la mise en oeuvre du droit au logement

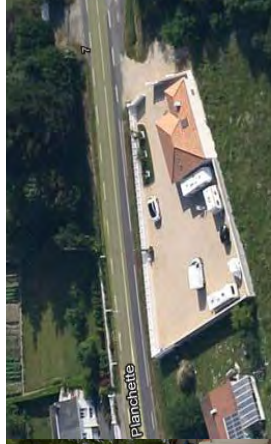
Article 65 de la Loi Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Décret n°2005-212 du 2 mars 2005 et décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées Adoption du nouveau dispositif F.S.L. mis en oeuvre le 1er janvier 2010, par l'assemblée départementale le 22 juin 2009

Règlement intérieur du fonds solidarité logement (et ses annexes) adopté en commission permanente du 3 novembre 2011

Comment accompagner vers l'accession sociale à la propriété ?

En l'absence d'offre locative adaptée, l'accès à la propriété est actuellement l'une des seules solutions pour les gens de voyage de disposer d'un lieu d'ancrage avec un statut qui leur permet de rester la durée souhaitée et de partir en sachant qu'ils retrouveront ce lieu à leur retour, contrairement aux aires accueil. Plus de 90 % des sites recensés (hors aires d'accueil) dans le cadre de l'enquête sont des terrains en propriété. Pour les ménages qui ne peuvent se maintenir sur le lieu où ils sont aujourd'hui installés, notamment ceux qui ont acheté un terrain en zone agricole ou naturelle, l'accompagnement à l'accession à la propriété peut être une solution à envisager pour permettre aux ménages de disposer d'une solution pérenne d'habitat et localisée dans un secteur prévu à cet effet.



Objectif

Permettre aux ménages qui en ont la capacité financière de disposer d'un lieu d'ancrage leur appartenant

Principes d'action

Faciliter et sécuriser l'accès à la propriété

Références documentaires



Le guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage :

http://www.dguhclogement.fr/infolog/droit_logt/gdv_guide_2009.pdf

L'accompagnement à l'accès social à la propriété apparaît comme l'un des scénarios à étudier pour les ménages qui ne disposent pas de solution d'habitat pérenne et/ou conforme au droit de l'urbanisme (ménages ancrés sur une aire d'accueil, propriétaires d'un terrain où ils ne peuvent pas tester en raison de sa localisation, ménages en errance...). Cette piste peut aussi être étudiée dans le cadre de décohabitation (ex : jeunes ménages installés sur le terrain de leurs parents et qui souhaitent disposer de leur propre terrain).

Définir la viabilité du projet

Lorsque l'on interroge les gens du voyage sur les attentes en matière d'habitat, spontanément le souhait exprimé est souvent celui de disposer « d'un petit terrain à nous ».

L'accès à la propriété fait en effet référence chez les gens du voyage, comme dans la majeure partie de la population. L'aspiration à devenir propriétaire correspond à la volonté, assez classique, de posséder un lieu d'habitat que l'on peut aménager à son goût, de disposer d'un patrimoine qui sera transmis aux enfants... mais s'inscrit aussi dans une aspiration à plus de sécurité : être propriétaire de son terrain apparaît aux voyageurs comme la seule façon de ne pas se retrouver du jour au lendemain expulsés. Aussi ce statut apparaît souvent comme une échappatoire à des situations précaires vécues (incertitudes sur la durée d'installation, stress des procédures d'expulsion...). Il est aussi idéalisé du fait de la méconnaissance du statut de locataire et des droits qui s'y rattachent.

Si l'accès à la propriété est a priori la solution souhaitée, elle ne peut, bien entendu, pas être la solution pour tous les ménages, notamment les ménages les plus précaires. Toutefois, et l'étude menée a permis de le confirmer, les gens du voyage regroupent des ménages aux niveaux de revenus très divers et l'accès à la propriété peut être envisagée pour un certain nombre d'entre eux.

La viabilité du projet doit être étudiée dans le cadre d'un diagnostic individuel (cf. fiche n° 1). L'enjeu est bien, comme pour tous les projets d'accès à la propriété, d'éviter de mettre les familles dans l'impasse financière qui conduirait à l'échec de l'accès et fragiliserait d'autant plus leur situation. Il s'agit d'étudier la situation :

- d'un point de vue financier : les revenus du ménage sont-ils suffisants ? assez réguliers ? quels sont les risques d'évolution des ressources (départ des enfants minorant l'APL...) ? quels apports initiaux ?
- d'un point de vue social : quel est son parcours dans le logement ? est-il primo-accédant ? a-t-il déjà été amené à payer régulièrement des charges liées au logement ? le ménage est-il en capacité de gérer correctement son budget (maîtrise des démarches administratives, gestion des factures, anticipation des dépenses exceptionnelles...) ?

A priori, ce scénario sera difficilement envisageable pour les ménages qui sont ancrés sur les aires d'accueil. En effet, l'étude a révélé une précarité économique plus importante de ces ménages. Il est davantage envisageable pour des ménages qui sont déjà propriétaires d'un terrain qui, a priori, connaissent déjà les démarches et difficultés liées à l'accès et ont plus de capacité financière. Ce sont aussi ces ménages qui, souhaitant garder leur statut de propriétaire, seront le plus en attente de ce type de solution.

Dans tous les cas, le diagnostic initial de la situation est véritablement primordial.

Accompagner les ménages dans l'élaboration de leur projet d'accession

Un accompagnement du ménage apparaît souvent nécessaire pour ouvrir les perspectives et éviter que l'accession se fasse à tout prix.

Il s'agit d'accompagner le ménage dans la construction de son projet :

- sur sa forme : quelle place de l'habitat mobile, quelles constructions (chalets, pièce de vie en dur, maison) ?
- sur les démarches et les dépenses à prévoir :
 - évaluation du coût du projet : achat du terrain, construction d'un bâti ou d'une maison, frais de transaction et d'aménagement, frais liés aux emprunts,
 - élaboration du plan de financement : mobilisation des prêts à taux préférentiels, négociation des crédits auprès des banques...
 - sécurisation de l'accession : assurances...

Dans quel cadre, la collectivité peut-elle aider les ménages dans leur projet d'accession ?

Les ménages identifiés comme pouvant accéder à la propriété peuvent rencontrer des difficultés d'accès aux prêts du fait de la variation de leurs revenus liée à leur activité indépendante, mais aussi des discriminations à l'accès aux prêts dont les gens du voyage sont victimes. Aussi, le projet d'accession ne pourra se faire pour un certain nombre d'entre eux que dans le cadre d'une accession soutenue par la collectivité, un bailleur social... Il s'agit ici d'identifier les dispositifs pouvant être mobilisés.

Il existe aujourd'hui peu d'opérations connues d'accession sociale à la propriété, destinées aux gens du voyage. Il s'agit donc de quelques exemples de dispositifs de droit commun existants pouvant être mobilisés.

Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) – source : site du ministère du logement

Le PSLA a été mis en place afin de permettre à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel de devenir propriétaires en :

- leur donnant la possibilité d'acquérir le logement qu'ils occupent, après une phase locative ;
- sécurisant l'opération d'accession en leur laissant le choix de se porter ou non acquéreurs à l'issue de cette phase.

C'est un dispositif qui s'inscrit dans le cadre général de la location-accession, définie par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984. Il a été mis en place par le décret du 26 mars 2004 (NOR EQUU0400076D). Les textes correspondants sont reproduits ici.

Le PSLA est un prêt conventionné. Il donne droit à l'APL et à certains avantages fiscaux.

La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la propriété (SCIAPP) – source Adli de la Drôme

La SCIAPP est une SCI qui associe un organisme HLM et des habitants. Son but est de favoriser l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes.

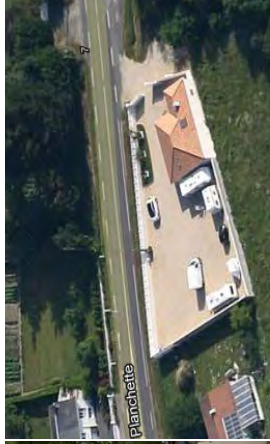
L'organisme HLM crée une SCIAPP et est détenteur de la totalité des parts ; le capital est divisé en groupes de parts affectés à chaque logement. La construction est entièrement financée par l'organisme HLM. Les locataires ont une possibilité de rachat progressif et réversible des parts sur une durée de 25 ans. La pleine propriété du logement est transmise à l'habitant lorsqu'il a acquis la totalité des parts sociales représentatives de la valeur de son logement.

En matière d'accession à la propriété de terrains familiaux, le montage de projet innovant reste à imaginer :

- formes de propriété collective,
- dissocation de la propriété entre sol et bâti avec ou non acquisition du foncier à terme,
- opérations d'autoconstruction...

Comment accompagner l'accès au logement dans le parc locatif existant ?

Pour les ménages les plus modestes qui sont en attente d'une solution d'habitat (les ménages ancrés sur les aires, en errance ou qui vivent dans des conditions précaires sur un terrain privé...), la mobilisation du parc existant est une solution à explorer. Les projets d'habitat adapté sont souvent long à mettre en œuvre et la recherche de solution dans le parc existant, avec quelques aménagements si nécessaire, peut constituer une opportunité pour certains ménages qui recherchent un habitat mixte maison-caravanes. Un accompagnement social peut alors s'avérer nécessaire pour assurer la réussite du projet d'accès au logement.



Objectif

Permettre aux ménages de trouver dans le parc locatif existant une solution d'habitat adaptée à leurs besoins

Principes d'action

Accompagner les ménages dans leur démarche d'accès au parc locatif pour faciliter cet accès et assurer la réussite de leur projet logement dans le temps

Références documentaires



Département de Loire-Atlantique : Accueil et accompagnement des gens du voyage – Guide pratique - mai 2012

Méthode

L'accès au logement dans le parc locatif existant concerne a priori les ménages dont le diagnostic préalable (cf. fiche n° 1) aura permis d'identifier un projet logement qui se rapproche d'une forme banalisée d'habitat, c'est à dire où :

- l'habitat mobile n'a pas une place dominante ;
- la vie en famille élargie n'est pas une attente exprimée.

Pour autant, l'accompagnement de ces ménages apparaît primordial pour plusieurs raisons :

- les ménages concernés n'ont souvent aucun parcours préalable dans le logement. Il est donc nécessaire de travailler ce que recouvre l'accès au logement (les droits et devoirs du locataire, les démarches à mener avant l'emménagement, l'ameublement, l'entretien du logement, les charges liées au logement...);
- les difficultés à accéder au parc locatif :
 - les gens du voyage peuvent être victimes de discriminations dans l'accès au parc locatif privé (noms de familles connus localement...);
 - en l'état de leur fonctionnement, les dispositifs d'accès prioritaires au logement social ne sont véritablement mobilisables que si les ménages renoncent à l'habitat mobile.

En quoi consiste l'accompagnement à l'accès au parc locatif ?

L'accompagnement à l'accès au logement des gens du voyage correspond, dans ses objectifs, à l'accompagnement qui peut être proposé à tout ménage en difficulté et en recherche de logement. Cependant, certaines particularités existent dans le sens où :

- l'offre recherchée répond à des caractéristiques précises : plutôt du logement individuel, de plain pied, avec un espace extérieur permettant si possible l'installation d'une ou plusieurs caravanes, avec un espace sécurisé pour garer le camion qui peut contenir matériaux et marchandises liées à l'activité ...
- l'accès à un logement constitue un changement important dans la vie des ménages qui, au delà de n'avoir jamais été locataires, n'ont pour la plupart jamais connu la vie en logement.

Accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement locatif qui soit conciliable avec leurs attentes en termes de maintien de l'habitat mobile

Il s'agit :

- de formaliser le projet logement : quel type de logement souhaité (taille, disposition, localisation...) ? Quelle place donnée à l'habitat mobile (abandon de la caravane, maintien pour les départs estivaux, usage de chambre...)? L'objectif est d'identifier les complémentarités d'usage entre le logement et l'habitat mobile. Il pourra, par exemple, être envisagé de rechercher pour un ménage avec plusieurs enfants, une petite maison (type T2) si l'habitat mobile continue à servir de chambre ;
- d'informer les ménages sur les démarches de recherche de logement et de les accompagner pratiquement si nécessaire (demande de logement social, recherches d'annonces dans de parc privé, contact avec des agences immobilières...);
- de les conseiller dans le choix du logement, d'assurer une médiation avec les bailleurs sociaux, les propriétaires privés...

L'accompagnement doit donc aussi porter sur l'analyse des possibilités d'installation de l'habitat mobile : renseignements en mairie, décryptage du PLU, déclaration préalable... (cf. fiche n° 3). En effet en tant que locataire, les ménages ont le droit de faire l'usage qu'ils souhaitent du terrain, à partir du moment où ils ne modifient pas les aménagements. En revanche, l'habitat mobile ne doit pas être interdit par le règlement de lotissement ou le PLU.

Etablir le budget logement et préparer l'entrée dans le logement

Il s'agit :

- d'établir un budget prévisionnel pour anticiper l'ensemble des dépenses liées au logement,
- de mobiliser les aides financières à l'accès au logement (garantie, 1^{er} loyer, assurances locatives...),
- d'anticiper les dépenses liées à l'ameublement du logement : de part leur mode de vie en habitat mobile, les gens du voyage n'ont en général pas de meubles. Il est donc nécessaire d'anticiper dans le budget leur achat et de mobiliser des aides financières si nécessaire,
- d'amener les ménages à se projeter dans un logement et à intégrer les droits et devoirs du locataires.

Ce dernier point apparaît essentiel dans la réussite du projet logement. Les expériences de gens du voyage montrent que certains ménages rencontrent de réelles difficultés à s'adapter à la vie en logement. Les changements de repères peuvent être vécus comme sources d'insécurité et d'angoisse. Par exemple, le fait de ne plus entendre les bruits extérieurs lorsque l'on dort dans une chambre peut être insécurisant et perturber le sommeil. Le fait de vivre dans un logement avec peu d'ouvertures peu conduire à un sentiment d'enfermement... L'accompagnement proposé doit donc, comme avec d'autres publics tel que les personnes qui ont un long parcours d'errance, les sortants de prison..., véritablement prendre en compte le bouleversement que va engendrer l'entrée en logement, identifier chez les ménages les points qui pourraient être plus sensibles et proposer des actions qui permettent aux ménages de bien se rendre compte des réalités de la vie en logement et des choses qu'ils ne pourront plus faire ou devront faire différemment.

L'explication de ce que recouvre le statut de locataire est aussi un point important qui est souvent méconnu des gens du voyage : s'il permet le maintien sur les lieux à moyen terme contrairement à l'aire d'accueil, s'il confère des libertés d'usage, il ne permet pas tout ce que permettrait le statut de propriétaire. Il est par exemple important d'expliquer aux ménages qu'ils ne pourront pas réaliser d'aménagement sans l'autorisation du propriétaire.

Assurer une bonne intégration dans le voisinage et une bonne appropriation du logement

Il s'agit :

- de poursuivre l'accompagnement dans l'appropriation de la vie en logement « en situation », notamment sur les volets maîtrise des consommations d'énergie, et gestion du budget,
- de favoriser le lien avec les services de proximité (CMS, CCAS, école, équipements de quartier...),
- de favoriser l'intégration dans le voisinage et d'assurer une médiation en cas de tensions avec celui-ci.

Sur ce dernier point, il est fréquent que le voisinage réagisse à l'arrivée de gens du voyage qui éveille des craintes liées à des représentations (risques de vols, dégradations, mauvaise image du quartier et risque de dépréciation de leur bien, crainte d'afflux de groupes de gens du voyage dans le secteur...). Les expériences montrent que ces craintes s'apaisent dans le temps dès lors qu'ils apprennent à connaître les personnes et leur mode de vie. Il est important que les ménages qui intègrent un logement aient conscience des « usages » qui favoriseront leur intégration dans le quartier (ne pas entreposer des matériaux de façon trop visible, être attentifs aux nuisances sonores liées à leur habitude de vie extérieure...).

En conclusion, la réussite de l'intégration dans le logement repose sur :

- **la préparation du ménage à la vie en logement,**
- **un bouleversement limité du mode d'habitat** : en permettant le maintien de l'habitat caravane, on laisse la possibilité aux ménages de s'adapter progressivement, et à leur rythme, au logement (qui pourra être de plus en plus investi). A l'inverse, un accès au logement en collectif risque d'entraîner un changement de mode de vie trop brutal et ne peut être envisagé que pour des ménages qui ont déjà un parcours dans le logement et souhaitent véritablement abandonner le mode de vie en caravane ;
- **un accompagnement qui se prolonge après l'entrée dans le logement**, voire une veille assurée sur le plus long terme pour les ménages les plus en difficultés.

Dans quel cadre cet accompagnement peut-il se mettre en œuvre ?

Une Maîtrise d’Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS)

Lorsqu’une commune est confrontée à la nécessité de trouver des solutions d’habitat à plusieurs ménages en situation précaire, elle peut d’appuyer sur la mise en place d’une MOUS qui permettra de développer une mission d’accompagnement spécifique qui pourra porter une partie des ménages identifiés sur la recherche de solution dans le parc locatif existant (cf Fiche N°8 : Comment conduire une opération d’habitat adapté?).

L’accompagnement au logement individualisé (ALI) financé dans le cadre du fonds de solidarité logement (FSL)

Les mesures ALI sont a priori les mesures qui répondent plus directement aux objectifs d’accompagnement tels qu’ils ont été développés précédemment.

Définition de la prestation

Accompagnement individuel et collectif à destination de ménages résidant sur le département de Loire-Atlantique, locataires du parc social ou privé qui rencontrent des difficultés majeures dans leur recherche de logement, ou dans leur occupation locale. Ces ménages, qui ne peuvent régler leurs difficultés seuls, ou pour lesquels l’accompagnement développé par les référents sociaux généralistes n’est pas suffisant, peuvent bénéficier pendant une phase transitoire d’un accompagnement préventif et éducatif renforcé, visant à terme à résoudre les difficultés repérées.

Modalités de mise en œuvre/d’intervention

Le demandeur doit s’adresser à un travailleur social.

Bénéficiaires

Toute personne :

- résidant sur le département de Loire Atlantique ou ayant le projet de venir y habiter, sauf celle ayant le seul statut de scolaire ou d’étudiant et les ménages étrangers en situation irrégulière,
- indépendamment du type de résidence : locataire, hébergé chez des tiers, sans logement, sous-location ou hébergé en logement d’urgence,
- rencontrant des difficultés majeures dans sa recherche de solution de logement ou dans le maintien dans le logement occupé, qu’elle ne peut régler seule ou avec le soutien du référent social généraliste,
- en situation de précarité qui nécessite pendant une phase transitoire d’un accompagnement «Préventif et éducatif» visant à terme à l’accès au logement de droit commun.

Conditions d’attribution

- Disposer de revenus ne dépassant pas les barèmes d’éligibilité au FSL.
- Accepter d’être accompagné et s’engager dans une démarche active dans la durée permettant de sortir de la situation identifiée.

Les mesures ALI peuvent être complémentaires à une MOUS dans le sens où elles permettent de cibler un accompagnement plus particulier sur les ménages qui en ont le plus besoin avant l’accès au logement et peuvent être mobilisées pour assurer le relai de l’intervention de la MOUS lors de l’entrée dans le logement

Procédures

Évaluation sociale par un travailleur social et définition des objectifs de mise en œuvre de la mesure.

Dispositions financières

Aucune participation n’est demandée au ménage



Références juridiques

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée - Loi BESSON

Décret n° 2005-212 du 2 mars 2005 et décret n° 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux d’action pour le logement des personnes défavorisées.

Règlement intérieur du fonds solidarité logement (et ses annexes) adopté en commission permanente du Conseil général du 3 novembre 2011.



Aurès

**Direction départementale des territoires et de la mer
de la Loire-Atlantique**

10 boulevard Gaston Serpette - BP 53606
44036 Nantes Cedex 1
Tél. : 02 40 67 28 02 - Fax : 02 40 67 24 39
Email : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Web : www.loire-atlantique.gouv.fr