

Terrains familiaux locatifs

TOUR D'HORIZONS DES PRATIQUES EN FRANCE



Cadre de l'étude

Le Programme Local de l'Habitat d'Aix-Marseille Provence est en cours d'élaboration, doit compter dans son volet d'actions, des objectifs pour répondre aux besoins des publics spécifiques (étudiants, gens du voyage...).

En parallèle, la révision du Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV 13) a été l'occasion de fixer des objectifs en matière d'habitat et d'accueil à destination des gens du voyage. Ainsi, des réflexions ont été menées en faveur de la création de terrains familiaux locatifs (TFL). Sur la métropole, plusieurs sites ont été identifiés pour la création de TFL au regard des situations de sédentarisation de certaines familles. Ce type d'équipements n'existant pas encore sur la Métropole, cette étude vise à améliorer la connaissance sur leur programmation à travers des retours d'expériences d'autres collectivités.

Terrains familiaux locatifs : de quoi parle-t-on ?

Les terrains familiaux locatifs permettent de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial, à travers un lieu fixe et privatif, sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. Ils sont complémentaires aux aires d'accueil permanentes ou de grands passages.

Parmi les objectifs développés dans les Schémas Départementaux d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV) est inscrit la création de terrains familiaux locatifs. Ils relèvent d'un caractère prescriptif, au même titre que les aires d'accueil.

Le décret du 26 décembre 2019 vient apporter des précisions sur les modalités d'aménagement et de fonctionnement des terrains familiaux locatifs. Ils ont vocation à accueillir des personnes appartenant à la communauté des gens du voyage dont l'habitat principal reste la résidence mobile.

Encore peu développés sur l'ensemble du territoire national, les terrains familiaux locatifs sont un produit mal connus par les collectivités. Cette étude a vocation d'établir un inventaire - non exhaustif - des terrains familiaux locatifs en France, notamment sur leurs composantes administratives, techniques, financière et de gestion.

Les principales caractéristiques des terrains familiaux locatifs¹:

- 1. La place de résidence mobile dispose d'une superficie minimum de 75 m²**, hors espaces collectifs, hors bâti, hors espace réservé au stationnement des véhicules et circulations internes du terrain.
- 2. Le terrain est clôturé** et dispose:
 - au minimum de **deux places et d'un espace réservé au stationnement contigu** à chaque place et sa capacité est d'au moins deux véhicules;
 - **de points d'eau et prises électriques extérieures** dont le débit et la puissance sont suffisants pour des résidences mobiles;
 - **de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité**;
 - **d'un bloc sanitaire** pour une à six résidences mobiles qui intègre au moins **un lavabo, une douche et deux cabinets d'aisance**. Leur accès doit être possible depuis l'extérieur et depuis la pièce destinée au séjour;
 - d'une **pièce destinée au séjour**. Elle comporte les éléments d'équipements et de confort suivants:
 - un espace de cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide;
 - un éclairage naturel suffisant et un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

1 - Article 13 du Décret n°2019-1478 du 26.12.2019

Point méthodologique

Identifier les acteurs

Pour ce travail, il a fallu dans un premier temps identifier les structures compétentes et/ou porteuses de ces projets. La sollicitation du réseau des agences d'urbanisme a permis de cibler les acteurs et les collectivités les plus avancés dans la réalisation des terrains familiaux locatifs. En complément, une recherche internet sur cette base a permis d'affiner le recensement.

Au total, une vingtaine de structures a été contactée et six entretiens ont pu être menés. Ces échanges ont permis de récupérer des informations qualitatives à dire d'experts et de contextualiser les conditions de réalisation des projets.

Les six entretiens ont été menés auprès de responsables d'associations ou de responsables de services de collectivités territoriales en charge de la thématique des gens du voyage :

- **Hélène Beaupaire & Léa Lesfaurie** / ADAV33 (Association Départementale les Amis des Voyageurs de la Gironde)
- **Clément Larhantec** / FNASAT (Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les Gens du voyage)
- **Emmanuel Matthieu** / Chef du Service Gens du Voyage – Direction Solidarité Santé Jeunesse de l'Eurométropole de Strasbourg
- **Luc Monnin** / Architecte, directeur du CATHS (bureau d'études en ingénierie sociale)
- **Pascal Denost** / Tsigane Habitat & référent national SOLIHA pour la formation auprès des élus locaux
- **Nathalie Berthe** / Directrice développement social chez ALOTRA (bailleur social et gestionnaire d'aires d'accueil)
- **Phillipe Jourdon** / Adjoint à la Mairie de Lareauxence, Vice-Président Urbanisme - Gens du voyage à la CC du Pays d'Ancenis

L'objet des entretiens était de récolter des éléments quantitatifs et qualitatifs et de mieux comprendre le fonctionnement de la mise en place de terrains familiaux locatifs. Ces éléments ont aussi permis de remplir notre grille d'analyse.

Réalisation d'une grille d'analyse

Lieu	EPCI
	Commune
	Nom du programme
Cadre administratif	Maitrise d'ouvrage
	Zonage PLU
	Règlement
	Emplacements Réservés
	Maîtrise foncière
	Inscription du projet dans le PDALHPD
	Prescriptions dans le SDAGV
Cadre technique et financier	Type d'aménagement (forme urbaine, traitement des espaces extérieurs...)
	Coût de l'opération
	Financements et partenaires
Gestion locative	Gestionnaire
	Type de bail
	Accompagnement social
	Règlement
Description de l'offre	Nombre de familles
	Nombre des personnes
	Coût de la redevance
	Surface du projet
	Surface des terrains
Observations divers	Les difficultés rencontrées
	Solutions alternatives
	Les points forts
	Objectifs recherchés
	Sources

Ce qu'il faut retenir...

Peu de terrains familiaux créés

Un premier constat fait état du nombre peu important de terrains familiaux locatifs (au sens du décret de 2019) mis en service. Un fichier transmis par la FNASAT totalise 134 terrains familiaux ouverts fin 2022, parmi eux il n'est pas mentionné combien répondent aux critères du décret de 2019.

D'après ce fichier, la région Auvergne Rhône Alpes est la région comptant le plus de terrains familiaux locatifs (62 sites pour 665 places) suivie par la région Nouvelle Occitanie (26 sites et 157 places). La région PACA ne recense que trois terrains familiaux locatifs (Avignon, Gap et Manosque).

Un outil qui répond à un besoin d'ancrage...

Le terrain familial locatif répond principalement à des situations où les familles souhaitent un ancrage territorial. A Cenon-Artigues (33), la création du terrain familial en 2011 faisait suite à un constat de stationnement prolongé dans une situation précaire et un début d'insalubrité. Ce cas de figure se retrouve dans de nombreuses aires d'accueil, qui ont initialement vocation d'assurer un accueil temporaire des gens du voyage en transit.

Bien qu'il soit de plus en plus fréquent, l'ancrage territorial est une notion non définie par le législateur. Chaque collectivité doit donc travailler à définir cette notion. Pour l'Eurométropole de Strasbourg, l'ancrage doit s'entendre comme un temps de présence supérieur à 6 mois sur 12 mois glissants, au sein d'une même aire d'accueil, pendant plusieurs années.

...Complémentaires aux aires permanentes d'accueil

Finalement, les interlocuteurs insistent sur l'idée que cet outil ne répond pas aux mêmes besoins que les Aires Permanentes d'Accueil (APA). Le terrain familial locatif doit être pensé en complément, voire en alternative en cas

d'ancrage sur une aire. L'accueil et l'habitat correspondent à deux objectifs distincts. Si l'ancrage se développe, cela ne signifie pas qu'il n'y a plus de besoin vers une offre d'accueil. La transformation d'une APA (Aire Permanente d'Accueil) en terrain familial reste toutefois possible d'une part si le SDAGV le permet et d'autre part, selon le degré de réalisation des prescriptions du SDAGV.

Par ailleurs, en prévention d'éventuels conflits, les interlocuteurs ont souligné la nécessité de délimiter la localisation des TFL et des aires d'accueil. Si deux équipements peuvent être voisins, une séparation claire doit être réalisée. Luc Monnin préconise un espace de dissociation sous la forme d'une bande de 20 mètres (haie, remblai...)

Le diagnostic pré-opérationnel, condition *sine qua non* de la réussite des opérations

L'ensemble des interlocuteurs s'accorde sur la nécessité de procéder à un diagnostic pré opérationnel approfondi pour identifier précisément les besoins des familles.

Chaque territoire dispose d'une histoire, d'une organisation et des caractéristiques qui lui sont propres. Il est difficile d'évaluer les besoins et d'élaborer une planification cohérente sans une connaissance précise des modes de vie des gens du voyage et de leur évolution dans le temps. Le diagnostic permet d'identifier les familles, leurs situations et leurs besoins sur le territoire (composition familiale, usages, ressources financières...).

M. Monnin (Architecte, directeur du CATHS) insiste bien sur ce point : dans certains cas le terrain familial locatif répond à une volonté des familles de garder la caravane comme espace d'habitat mais l'itinérance est abandonnée. Cela peut occasionner des problèmes de salubrités surtout en hiver quand la pièce à vivre est utilisée comme chambre.

Bien que non obligatoire, l'accompagnement social des familles est fortement conseillé. Le recours à la MOUS est systématiquement évoqué puisqu'elle permet l'élaboration d'un diagnostic social précis et d'assurer un suivi

des familles suivant l'installation. L'accès aux droits (notamment les aides sociales), la recherche d'emploi, la réussite scolaire, peuvent être aussi des thématiques qui nécessitent un accompagnement.

Des difficultés de financement liées au statut des terrains familiaux locatifs

Il convient de préciser que le terrain familial locatif n'est pas un logement adapté, mais relève de l'équipement public. Bien que les terrains familiaux locatifs soient pris en compte dans le décompte des logements sociaux prévu par la loi SRU, ils ne peuvent être financés en PLAI-adapté. Pourtant, Pascal Denost (Association Tsigane Habitat, référent national SOLIHA) pointe une différence entre le coût de réalisation d'un TFL et d'un logement adapté qui est très faible: il tient à la réalisation d'une seule pièce supplémentaire.

Le statut même du TFL induit une difficulté majeure à l'équilibre financier des opérations: ils ne sont pas éligibles aux aides aux logements pour les familles. Le montant

du loyer ne peut donc intégrer une part d'allocation qui permettrait de tendre vers l'équilibre financier du programme. Par ailleurs, les EPCI ne peuvent pas bénéficier de l'aide au logement temporaire (ALT2) pour assurer le fonctionnement et la gestion des terrains familiaux locatifs contrairement aux aires d'accueil permanentes. L'accompagnement social et la gestion locative s'applique donc comme un coût supplémentaire pour la collectivité.

L'ADAV 33 et Tsigane Habitat mettent en avant les mesures dérogatoires prises par la CAF de Gironde et d'Indre et Loire pour verser des allocations logements aux titulaires, d'un bail locatif sur un TFL. En Gironde cette mesure dérogatoire est renouvelée tous les 3 ans, sans aucune garantie de pérennité. La CNAF semble aujourd'hui vouloir freiner ces dérogations.

Le recours aux allocations logement est un point sur lequel tous les interlocuteurs convergent: une évolution réglementaire est nécessaire pour assurer la pérennité et le développement des TFL.



CAMPMENT DE GENS DU VOYAGE AUTOUR D'UN BÂTIMENT DE COURTABŒUF 7 À VILLEJUST

© LIONEL ALLORGE, CC BY-SA 3.0 VIA WIKIMEDIA COMMONS

Des difficultés à identifier et mobiliser du foncier

Les différents documents planification doivent prendre en compte les prescriptions du SDAGV dans un contexte où la tension foncière ne cesse d'augmenter. Entre rareté du foncier disponible, projets politiques et appréhensions des riverains, il peut s'avérer difficile d'identifier des terrains de qualité pour développer des équipements aux gens du voyage.

La localisation des équipements doit tenir compte des contraintes liés aux risques pour la sécurité et à la santé des personnes (inondations, sites industriels et technologiques, pollutions, etc.) et au raccordement aux réseaux collectifs: alimentation en eau et en électricité, collecte des ordures ménagères, ... Garantir la proximité des terrains avec les services de santé et de soins, aux services éducatifs, économiques et commerciaux sont aussi des critères nécessaires pour les familles sur place.

Le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des aires destinées à l'accueil des gens du voyage. Le recours aux STECAL peut être le fait d'une régularisation

suite à l'installation déjà existante de gens du voyage en zone naturelle ou agricole. Les emplacements réservés ou le recours au droit de préemption urbain renforcé peuvent également faire partie des outils réglementaires pour constituer des réserves foncières à cet usage.

Dès lors qu'une adaptation des documents d'urbanisme en vigueur est nécessaire pour mobiliser du foncier et/ou régulariser des installations existantes, les délais de réalisation des projets s'allongent. De plus, ces procédures réglementaires présentent un coût supplémentaire pour la collectivité. Ainsi, inscrire en amont les projets dans les documents d'urbanismes pourra faciliter leur réalisation une fois leurs phases opérationnelles engagées.

Au-delà des opportunités foncières, se doter des outils existants en maîtrise foncière peut s'avérer être une stratégie payante. En ce sens, un établissement public foncier (EPF, la SAFER, etc.) peut accompagner les collectivités pour identifier du foncier et constituer des réserves foncières en vue de la réalisation de l'équipement.

Par ailleurs, la commune de Loireauxence (44) a fait le choix de développer un outil cartographique qui, grâce à la définition de critères, permet une objectivation sur le choix des terrains et une meilleure appréciation par les élus et les riverains.

Points de vigilance sur les coûts de réalisation

Les TFL apparaissent comme des outils relativement complexes à mettre en place et dont l'équilibre financier est difficile à atteindre. Le coût de la création varie selon divers critères :

- > Domanialité du foncier
- > Accessibilité
- > Aménagements et voiries;
- > Contraintes réglementaires du terrain (gestion du risque inondation, révision du zonage...);
- > Contraintes techniques: assainissement, électricité, alimentation en eau potable, nature du sol, dépollution des terrains, coût du raccordement aux réseaux existants etc.

Un produit à intégrer dans le parcours résidentiels des familles, point de départ vers la sédentarité

Sur la période récente, l'appartenance au monde du voyage s'est progressivement amenuisée pour certaines familles. L'aspiration au confort, la scolarisation des enfants et l'insuffisance des places disponibles en aires d'accueil orientent le choix des voyageurs vers la sédentarité. Cependant, l'accès à un logement peut s'avérer très difficile en raison de l'écart entre l'offre de logement adapté et la demande de ces ménages, généralement très précaires.

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

Il faut attendre 2013 pour que le produit «PLAi-adapté» soit développé afin de répondre aux difficultés économiques et sociales spécifiques des gens du voyage, dont la situation nécessite un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative ou un accompagnement spécifique.

Le TFL devient ainsi une réponse intermédiaire et complémentaire aux PLAi-adaptés et aux aires d'accueil, puisqu'elle permet aux voyageurs qui le souhaitent de disposer d'un lieu d'ancrage décent. Certaines familles ont pris pour habitude de s'arrêter plus longtemps dans certains lieux pour lesquels elles ont développées des attaches (familiales notamment), sans pour autant renoncer au voyage. Finalement, les TFL sont l'assurance d'un possible retour dans un lieu fixe, notamment en période hivernale.

Si le choix des familles s'oriente à terme vers une mode de vie plus sédentaire, il convient de faire évoluer la réponse vers un logement adapté. Répondre à cet enjeu peut donner lieu à des formes de projets variées, qui auront pour trait commun d'adapter le produit aux besoins des ménages. Au gré de l'évolution des aspirations et de la taille des ménages, propre au processus de sédentarisation, les équilibres entre «habitat en dur» et caravane, sont amenés à évoluer: par exemple la caravane, abandonnée pour un «vrai logement », peut être à nouveau installée sur le terrain pour augmenter la capacité d'accueil de l'habitat à la famille, à l'issue d'une décohabitation d'un jeune.

À savoir

Les logements de type PLAi-adaptés pourront figurer en annexe du schéma mais ne sont pas à visée prescriptives.

Les formes urbaines pour limiter les dérives d'usage et favoriser l'intégration

Même si le dimensionnement des terrains familiaux locatifs est défini par décret, des marges de manœuvre restent possibles pour adapter l'offre aux besoins. Les formes urbaines sont bien souvent utilisées pour limiter certains usages ou bien pour favoriser l'intégration, notamment en zone urbaine.

Luc Monnin illustre cette idée via deux exemples:

- > **Le dimensionnement du terrain pour limiter la possibilité d'installer des caravanes.** Pour rappel, le décret prévoit la possibilité d'avoir jusqu'à six caravanes sur un TFL. Les demandes de voyageurs orientent plutôt le besoin vers 3 à 4 places minimum afin de recevoir de la famille tout en limitant le temps de la visite. Ces éléments peuvent être pris en compte dès la phase de conception du projet. M. Monnin estime le dimensionnement des TFL à 100 m² par caravane et 50m² pour la pièce à vivre et les commodités.
- > **L'implantation des pièces à vivre en front de rue** pour invisibiliser les caravanes stationnées derrière la maison.

L'Eurométropole de Strasbourg a édité une «Charte du développement durable pour un habitat adapté aux gens du voyage». Elle met en avant ce type d'implantation et pose aussi des réflexions sur la limitation de l'imperméabilisation des sols tout en répondant aux conditions du décret.

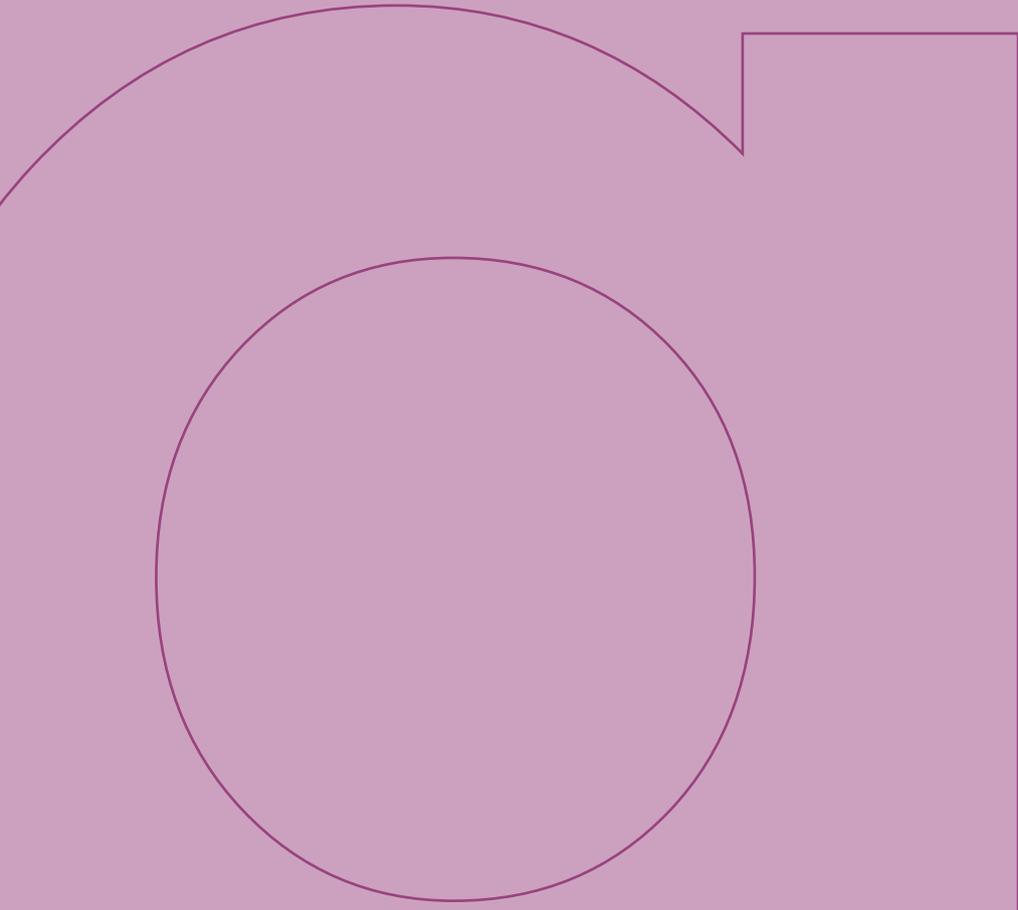
La nécessité d'une gestion locative adaptée et de proximité

La gestion locative est souvent affectée à des bailleurs sociaux qui ont pour habitude de travailler auprès de ce public. La SOLIHA est souvent citée, mais des bailleurs locaux interviennent aussi auprès de ce public (Aquitanis en Gironde, ParthéNord dans le Nord,...). M. Matthieu (Chef du Service Gens du Voyage – Direction Solidarité Santé Jeunesse de l'Eurométropole de Strasbourg) pointe toutefois la difficulté de trouver un bailleur du fait de l'absence d'aides au logements.

Corollaire de la gestion locative, les attributions des logements sont faites par une commission définie dans le décret 2019 (article 15). Pour exemple, sur les deux terrains locatifs en Gironde, les commissions d'attribution étaient constituées comme suit:

- > Concernant les terrains familiaux de Coutras (Libournais): c'est la CALI (EPCI) via son service Politique d'Accueil des Gens du voyage, qui organise, planifie et anime les commissions d'attribution.
- > Les partenaires associés sont: l'élu en charge de la question des gens du voyage de la CALI, le gestionnaire du site, la Mairie de Coutras – le Maire et différents services (éducation et autres), la CAF et l'ADAV 33. Cette dernière a également proposé que soient associés pour ces commissions le FSL et la Maison Départementale des Solidarités de Coutras. Pour les dossiers présentés par la CALI, une note de présentation ainsi qu'un dossier de candidature sont réalisés par ce service uniquement.
- > Concernant les terrains familiaux de Cenon-Artigues (Bordeaux Métropole): La commune assure la gestion des terrains jusqu'à leur transfert à Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2024.
- > Aujourd'hui, tout départ de locataire entraîne pour la réattribution du logement vacant – à l'initiative de la commune bailleur – une Commission d'attribution composée de la Mairie, la CAF, la MDS, l'ADAV 33 et de deux représentants élus de locataires. Ces représentants élus ont un avis consultatif et ne participent pas au vote mais leur analyse est toujours prise en considération afin de maintenir l'équilibre de l'opération. L'ADAV 33 fournit une liste de candidatures avant chaque commissions d'attribution. Les familles sont invitées à réaffirmer leur candidature tous les ans. Cette liste fait l'objet d'une évaluation par l'association en amont des commissions, selon les critères clefs d'attribution, l'ancrage sur le secteur et les liens familiaux avec les résidents de l'opération.

Par ailleurs, la gestion de proximité, portée souvent par des chartes et des règlements est un outil indispensable. Afin de garantir le bon fonctionnement des lieux, les familles doivent être accompagnées dans la bonne gestion des espaces extérieurs notamment. Une présence régulière du gestionnaire est nécessaire.



Fiches programmes



Terrains Familiaux Locatifs à Lanester

Description de l'offre

Trois terrains familiaux
pouvant accueillir trois
familles

Maîtrise d'ouvrage: Lorient Agglomération

Gestionnaire: Lorient Agglomération (en régie directe)

Situation initiale: Occupation illégale et insalubre de 3 familles sur un site réservé à la réalisation d'un projet routier. A travers la réalisation des terrains familiaux, l'objectif est double:

- > Régulariser une occupation illégale
- > Améliorer les conditions de vie des familles

Cadre administratif

Modification du règlement du PLU pour permettre la création du projet. La commune a opté pour la création du STECAL en zone naturelle.

Maîtrise foncière: Foncier communal, mis à disposition de l'agglomération.

Projet inscrit dans le PDALHPD du département.

Cadre technique et financier

Le projet se compose de trois terrains familiaux indépendants:

- > Terrain de 1000 m² pouvant accueillir 8 caravanes
- > Deux terrains de 700 m² pouvant accueillir 4 caravanes.

Chaque terrain comprend:

- > Double traitement des sols: Une surface bitumée réservée à l'installation des caravanes et d'une surface engazonnée conçue comme un jardin
- > Bloc sanitaire individuel: espace buanderie, douche, WC, rangement accessible par l'extérieur
- > Personnalisation des constructions par des jeux de couleurs

Coût de l'opération

Réseaux	50 000 €
Plateforme provisoire	22 000 €
Travaux d'aménagement	190 450 €
Divers	7 550 €
Coût total d'investissement	270 000 €



15%	Agglomération
63%	État
22%	Conseil Départemental

Gestion locative et accompagnement social

Coût de la redevance:

- Terrain 700 m²: 122,4 € / mois
- Terrain 1000m²: 153 €

Les familles ne sont pas couvertes par l'APL

L'accompagnement financé par les fonds de solidarité pour le logement (FSL) assure 2 visites mensuelles environ. Ces visites sont l'occasion d'assurer une mission de médiation avec les familles et de percevoir directement les loyers.

Difficultés rencontrées

Les aides au logement (APL) sont versées à condition d'ôter les roues des caravanes. Cependant, les familles restent attachées au mode de vie itinérant et ne souhaitent pas les retirer. Cela pose la question de l'adaptation de l'aide aux modes de vies des gens du voyage.

Par ailleurs, l'arrêt du financement FSL induit une incertitude sur la poursuite d'une gestion locative adaptée et d'une potentielle dégradation des lieux et des relations entre les familles.

Points forts

Les familles se sont appropriées les espaces extérieurs et les jardins : plantations, jeux pour enfants, cabanons...

Ce projet a pu voir le jour grâce à une collaboration étroite entre les services de l'État, les collectivités et les familles à chaque phases d'élaboration du projet.

Volonté du maître d'ouvrage de préserver le cadre de vie du terrain et que les familles disposent d'une espace naturel rafraichissant en période estivale.



Terrain Familial de Jans

Description de l'offre

Un terrain unifamilial de 1345 m², à l'usage de 5 ménages

Maîtrise d'ouvrage: déléguée à Association Une Famille Un Toit

Gestionnaire: déléguée à Association Une Famille Un Toit

Situation initiale: Une mère de famille qui ne voyage plus décide d'acheter un terrain afin de s'y installer avec le reste de sa famille. Le terrain est constructible et raccordé au réseau électrique mais ne dispose pas des autres fluides (eau et assainissement). L'objectif de ce projet est d'améliorer les conditions de vie de la famille et d'apaiser les conflits de voisinage liés à l'absence d'équipements.

Cadre administratif

Au sens du règlement du PLU, le site est situé dans un secteur à vocation habitat, en zone constructible.

Maîtrise foncière: Foncier privée, propriété de la mère de famille.

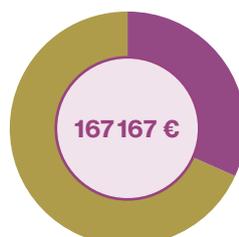
Cadre technique et financier

Le projet comprend :

- > Une pièce de vie, une cuisine, salle de bain, WC, une pièce pour du rangement ou chambre
- > Poêle à bois
- > Bloc sanitaire en extérieur avec 2 WC, 2 douches, évier
- > Une annexe servant d'espace de stockage
- > 5 dalles en béton pour 4 caravanes

Coût de l'opération

Assainissement	1117 €
Etude de sol	328 €
Conception	160 000 €
Travaux	7 550 €
Divers	938 €
Coût total d'investissement	167 167 €



La réalisation des travaux ne pouvait pas être supporté financièrement par les ménages. Toutefois, l'association délégataire imagine un montage financier permettant à la famille d'avoir recours au crédit. Pour cela, la propriétaire cède son terrain en bail emphytéotique à la commune pour une durée de 21 ans. La commune sollicite alors les services de l'État au titre d'un financement de terrain familial. Par ailleurs, le plan de financement est complété par un emprunt bancaire qui a nécessité une caution de la collectivité à hauteur de 50%. L'allocation logement a également participé à l'équilibre financier de l'opération.

Gestion locative et accompagnement social

Coût de la redevance:

- > 250€ pour une personne seule
- > 280€ à 300€ pour une personne seule avec enfants
- > 350€ pour le couple avec enfants

Les ménages bénéficient de l'APL.

La gestion est assurée par l'association qui perçoit les loyers et passe régulièrement sur le site pour s'assurer de l'absence de problèmes. Au terme du bail emphytéotique (les emprunts devant être remboursés), la mère de famille récupère la pleine propriété de son bien et l'association ne sera plus gestionnaire.

Difficultés rencontrées

Le choix du financement en terrain familial réside dans les impératifs financiers puisque l'hypothèse d'un financement en PLAI a été abandonnée. En effet, pour le même projet, la subvention d'État accordée était nettement inférieure.

Points forts

L'originalité du montage financier de cette opération a permis à une famille, d'aménager son terrain grâce à une aide spéciale de l'État et une maîtrise d'ouvrage déléguée à une association spécialisée dans ce type d'opération.

Le terrain se situe au cœur d'un hameau, à proximité du bourg de la commune. Ce qui a permis aux enfants de la famille d'être scolarisés dans les établissements voisins.



Terrains Familiaux Locatifs de Pignan

Description de l'offre

6 terrains familiaux à destination de 12 familles

Maîtrise d'ouvrage: Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) «Entre Vene et Mosson»

Gestionnaire: Association Tramontane

Situation initiale: Occupation illégale de plusieurs familles sur trois communes sur des terrains agricoles ou en zones naturelles, sans eau ni électricité. Ce projet vise à résorber des situations de précarité en améliorant les conditions de vie des familles.

Cadre administratif

Projet inscrit dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de l'Hérault.

Les communes adhérentes ont délégué au SIVOM leur compétence réalisation et gestion des sites à destination des gens du voyage.

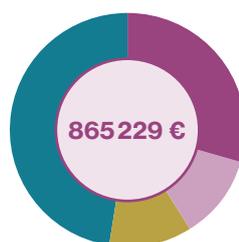
Cadre technique et financier

Le projet comprend :

- > Bloc sanitaire individuel (cuisine, douche et WC)
- > Double traitement des sols: une surface bitumée réservée à l'installation des caravanes et une petite surface engazonnée
- > Un local d'accueil à l'entrée du site

Coût de l'opération

Foncier	40 418 €
Voirie, réseaux	364 396 €
Prépaiement	128 397 €
Gros et second œuvre	296 138 €
Maîtrise d'ouvrage	35 880 €
Coût total d'investissement	865 229 €



30%	État
12%	Conseil Général
12%	CAF
47%	SIVOM

Gestion locative et accompagnement social

Coût de la redevance:

- > 260€ par mois (hors charges)

Les ménages bénéficient de l'APL à titre dérogatoire. Ces aides couvrent en totalité le loyer.

L'association Tramontane, qui assurait, pendant la durée du projet la médiation sociale avec les familles, a été missionnée par le SIVOM pour assurer la gestion locative grâce à une présence sur place 2 demi-journées par semaine, au sein du local dédié.

Difficultés rencontrées

Les terrains familiaux bénéficient de l'Allocation Logement pour une période de deux ans. Or, cette condition n'a pas été prévu au moment du montage de l'opération et a fortement déstabilisé les partenaires et les familles. Les terrains prenaient alors un statut transitoire avant l'accès à un logement.

Après négociation, la CAF a accepté de prendre en compte le parcours des familles pour évaluer, au cas par cas par un bilan social, la possibilité de reconduire l'aide au logement.

Points forts

Mobilisation et adaptabilité importante de l'association à raison d'une présence deux fois par semaine.



📍 Gironde 33

Terrains Familiaux Locatifs de Cenon-Artigues

Description de l'offre

6 terrains familiaux pouvant accueillir 12 familles

Maîtrise d'ouvrage: Commune de Cenon

Gestionnaire: Commune de Cenon (en régie directe) mais transfert en cours à Bordeaux Métropole (prévu au 1^{er} janvier 2024)

Situation initiale: Occupation précaire établie depuis plusieurs années de familles sur des parkings et espaces naturels communaux. La commune de Cenon s'est donc orientée vers la création de terrains familiaux en raison du mode de vie sédentaire des occupants.

Cadre administratif

Révision simplifiée du règlement du PLU pour permettre la création du projet.

Maîtrise foncière: Foncier situé à Artigues est la propriété de la commune de Cenon

Projet inscrit dans le PDALHPD du département.

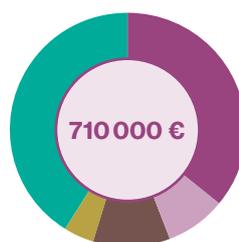
Cadre technique et financier

Le projet comprend :

- > Une maisonnette de 25m² comprenant (pièce à vivre, cuisine, salle de bain, WC)
- > Un poêle à bois
- > Double traitement des sols: une surface bitumée réservée à l'installation des caravanes et une petite surface engazonnée
- > Un local d'accueil à l'entrée du site

Coût de l'opération

Coût total d'investissement 710 000€



36%	État
8%	Conseil départemental
11%	Bordeaux Métropole
4%	CAF
41%	Commune de Cenon

Gestion locative et accompagnement social

Coût de la redevance:

- > 261 € + 10€ de charges locatives (provision petits travaux d'entretien) + 10€ par personne/mois

Le montant des APL couvre la totalité du loyer, que la CAF reverse directement au propriétaire des lieux, à savoir la Ville de Cenon.

Les familles n'ayant pas l'habitude des factures, elles ont au préalable reçu des cours de sensibilisation (dispensés par la CAF et le FSL) pour, par exemple, estimer leurs dépenses énergétique en fonction de leurs usages.

Difficultés rencontrées

Gestion locative complexe par la collectivité: plusieurs services sont concernés et alimentent le flou pour les ménages ou encore manque de réactivité de la Ville pour des réparations et entretiens courants.

Par ailleurs, la récente délégation de la gestion de proximité à Bordeaux Métropole a distendu les liens et la fréquence des visites. Très rapidement des premières dérives au respect du règlement intérieur sont apparus.

Points forts

La dimension partagée du projet a été l'une des clés de réussite du projet. A chaque étape des commissions se sont réunies. Autour de la table ont été présents des agents et des élus des villes de Cenon et d'Artigues, des représentants des familles, de l'agglomération, du conseil départemental, de l'État, de la CAF, de l'ADAV33 et des CCAS de Cenon et d'Artigues.

Plus largement, l'accompagnement reçu a transformé en profondeur le rapport des familles aux institutions publiques et inversement. Une évolution rendue possible grâce aux liens de confiance tissés et aux échanges entre les services municipaux et les familles.



📍 Sarthe 72

Le Gaillardier, Arnage

Description de l'offre

2 maisons locatives
mitoyennes avec
emplacements pour les
caravanes

Maîtrise d'ouvrage: Sarthe Habitat

Gestionnaire: Sarthe Habitat

Situation initiale: Une famille, devenue sédentaire depuis plusieurs années, occupe un terrain illégalement. L'objectif est de régulariser cette situation et permettre aux occupants d'améliorer leur condition de vie en accédant à une offre de logement adaptée.

Cadre administratif

Projet inscrit par la ville d'Arnage dans le cadre de son contrat de ville, ce qui a permis de bénéficier de financements supplémentaires.

Maîtrise foncière: Foncier communal. Mise à disposition du foncier par la municipalité

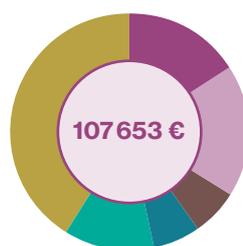
Cadre technique et financier

Le projet se compose de 2 maisons de 33m² avec auvent de 20m² sur des parcelles de 360 m². Il comprend:

- > Une pièce de séjour-cuisine, une salle d'eau, un WC
- > Cuisinière bois pour la cuisson et le chauffage
- > Espace buanderie en extérieur
- > Aire bétonnée et un auvent pour abriter la caravane qui demeure la chambre des occupants
- > Un espace extérieur clôturé

Coût de l'opération

Foncier	4 111 €
Construction logement	52 667 €
Aménagements extérieurs	25 231 €
Honoraires	25 643 €
Coût total d'investissement	107 653 €



16%	État (financements PLAI)
18%	Contrat de Ville
6%	Conseil Général
6%	Le Mans Métropole
12%	Fonds propres Sarthe Habitat
41%	Prêts

Gestion locative et accompagnement social

Coût de la redevance:

- > 189€ par mois dont 8 € pour les charges et 9€ pour l'espace extérieur.

L'APL couvre la totalité du loyer.

La gestion locative est assurée par le bailleur social Sarthe Habitat tandis que l'accompagnement social relève d'un accompagnateur FSL.

L'apprentissage d'un mode de vie sédentaire, dans un logement locatif, peut être long et nécessite d'assurer une gestion adaptée et un accompagnement social dans la durée.

Difficultés rencontrées

En effet, le terrain accueille temporairement des voyageurs (amis ou famille des occupants) ce qui occasionne des stationnements gênants aux environs des habitations. Par ailleurs, le manque ce type d'habitat ou d'alternatives dans le département conduit à une tension importante sur l'offre.

Points forts

Cette expérience a impulsé une réflexion partenariale nouvelle sur les conditions et les méthodes de production d'une offre d'habitat adaptée aux gens du voyage à l'échelle du département. En effet, le financement PLAI et le recours aux APL ont permis de pérenniser l'équilibre financier de l'opération.

Quelques préconisations dans la conduite de projet

1

LA GOUVERNANCE

- Le **pilotage et le portage politique**, moteur de la réussite d'un projet
- Inscrire les projets dans les documents d'urbanisme et de planification
- Former et **sensibiliser les acteurs/élus locaux** aux spécificités des gens du voyage

2

ÉLABORATION DU PROJET

- Assurer une veille foncière et constituer des réserves foncières
- **Privilégier**, dans la mesure du possible, des **sites proches des centres urbains**
- Dresser un **diagnostic pré-opérationnel** et **social** détaillé

3

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

- Mobiliser des **financements de manière pérenne** pour garantir un taux d'effort supportable aux familles (aides au logement notamment)
- Assurer une **gestion locative adaptée et de proximité**: accompagner vers et dans le logement
- Définir les **modalités de communication et de participation** des familles (codécision, concertation, consultation...)



0442231217
aupa@aupa.fr
www.aupa.fr

Le Mansard Bât C Place
Martin Luther King
Avenue du 8 mai
194513090 Aix-en-Provence

Référente Aupa:
Mathilde Stassart



0488919290
agam@agam.org
www.agam.org

Louvre & Paix
La Canebière CS 41858
13221 Marseille cedex 01

Référent Agam:
Maxime Vitalis



 **agam & aupa**
AGENCES D'URBANISME