

Octobre 2017

RÉFÉRENTIEL DÉPARTEMENTAL HABITAT ADAPTÉ

L'habitat adapté pour les gens du voyage



AGSGV

Association de Gestion du Schéma d'Accueil & d'Habitat
des Gens du Voyage du Puy de Dôme

63

NOTE LIMINAIRE	4
LE LEXIQUE PREALABLE	5
DEFINITION	6
1. CE QU'EST L'HABITAT ADAPTE GENS DU VOYAGE	6
2. CE QUE N'EST PAS L'HABITAT ADAPTE GENS DU VOYAGE	7
3. QUELLES ADAPTATIONS ?	7
4. QUELLE COMMUNICATION ?	8
SYNTHESE D'UNE DEMARCHE PROJET	11
LA GOUVERNANCE	13
LE PILOTAGE ET PORTAGE POLITIQUE	14
1. DEFINITION	14
2. ENJEUX	14
3. PRECONISATIONS	15
L'INSCRIPTION DES PROGRAMMES DANS LEUR ENVIRONNEMENT	16
1. DEFINITION	16
2. OBJECTIFS	16
3. PRECONISATIONS	16
LE PROTOCOLE DE GESTION URBAINE ET SOCIALE	18
1. DEFINITION	18
2. ENJEUX	18
3. OBJECTIFS	18
4. PRECONISATIONS	19
L'ELABORATION D'UN PROGRAMME D'HABITAT	21
LE FONCIER DANS LES OPERATIONS D'HABITAT ADAPTE	22
1. DEFINITION ET ENJEUX D'UNE STRATEGIE DE MAITRISE FONCIERE	22
2. ETAPES	22
3. OBJECTIFS	23
4. PRECONISATIONS	23
L'ETUDE DIAGNOSTIQUE DES MENAGES	24
1. DEFINITION	24
2. ENJEUX	24
3. OBJECTIFS	25
4. MODALITES DE MISES EN ŒUVRE DE L'ETUDE DIAGNOSTIQUE	25
5. PRECONISATIONS	26
LA CONCEPTION D'UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTE	27
1. DEFINITION	27
2. ENJEUX	28
3. OBJECTIFS	28
4. PRECONISATIONS	31
LA PLACE DES VOYAGEURS	33
LA PARTICIPATION DES MENAGES AU PROJET	34
1. DEFINITION	34
2. ENJEUX	35
3. PRECONISATIONS	35
L'ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS L'HABITAT ADAPTE DES MENAGES	36
1. DEFINITION	36
2. OBJECTIFS ET BESOINS EN TERMES D'ACCOMPAGNEMENT	36
3. PRECONISATIONS	40
ANNEXES	43
ANNEXE 1 : LES SIGLES	44
ANNEXE 2 : LA METHODOLOGIE	45

NOTE LIMINAIRE

« Elaborer un référentiel départemental des projets d'habitat adapté prenant en compte les trois niveaux d'accompagnement des collectivités, des ménages et des maîtres d'ouvrage ».

Tel était l'objectif assigné, dans la fiche-action 7, par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Puy-de-Dôme 2012/2018.

Fruit d'un travail partenarial large ¹, ce référentiel s'appuie sur les constats et l'analyse d'une expérience d'une quinzaine d'années des différents acteurs et opérateurs des programmes d'habitat adapté. Cette expérience repose sur l'engagement d'une vingtaine de collectivités qui ont permis la réalisation de plus de 100 logements locatifs très sociaux, avec un investissement important des bailleurs sociaux, et l'appui de l'Etat et du Conseil départemental du Puy de Dôme. D'autres projets sont en cours d'étude ou de réalisation. A signaler également la réalisation de 16 terrains familiaux locatifs (54 places caravanes) pour 25 à 30 ménages.

Outil d'ingénierie partagée, le référentiel départemental de l'habitat adapté s'adresse à tous les acteurs identifiés : services de l'Etat et du Conseil départemental, collectivités/EPCI ², bailleurs sociaux, opérateurs privés, architectes, EPF ³, services sociaux publics et privés, associations spécialisées, associations militantes, etc.

Didactique dans sa forme, le référentiel dégage trois axes thématiques : La gouvernance, l'élaboration d'une offre d'habitat et la place des voyageurs qui permettent une exploration et une lecture libre, transversale et non linéaire.

Chaque chapitre est référentiel. Il peut être exploré et lu pour lui-même. L'ensemble forme un élément de cohérence qui donne à chacun des acteurs une ouverture sur le champ d'exercice de l'autre.

Complémentaire de « l'Etude relative à l'impact de l'habitat adapté sur les modes de vie des gens du voyage » ⁴, le référentiel poursuit l'objectif de donner à tous les acteurs des programmes d'habitat adapté une connaissance fine des ingénieries développées et une conscience de l'économie générale des projets.

Le référentiel offre la possibilité de maîtriser le contexte et le cadre spécifique de cette ingénierie de projet. Il invite à se saisir des préconisations pour développer des projets cohérents, s'appuyant sur un ensemble de « bonnes pratiques » dans la continuité des expériences engagées et la recherche de créativité et d'innovation au service d'une offre d'habitat pérenne et respectueuse des modes de vie et d'habiter des voyageurs.

AGSGV63

¹ - Cf annexe 2 : « La Méthodologie ».

² - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

³ - Etablissement public foncier

⁴ - AGSGV63/RECITS. Etude relative à l'impact de l'habitat adapté sur les modes de vie des gens du voyage – juin 2016.

LE LEXIQUE PREALABLE

GENS DU VOYAGE

En abrogeant la loi n° 69-3 du 3 janvier 1969, la loi n°2017-86 du 27/01/2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au Journal Officiel le 28/01/17, abolit le statut administratif particulier des gens du voyage consistant en l'obligation du choix d'une commune de rattachement et la possession d'un titre de circulation.

Le terme gens du voyage est maintenu dans les textes législatifs par référence à Loi n° 2000-614 du 05/07/2000, dite Loi BESSON, modifiée par la loi n°2017-86 du 27/01/2017, qui stipule au I de l'article 1 : « *Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet.* »

GADJE

Mot romani repris par l'ensemble des voyageurs pour désigner les non voyageurs, les sédentaires, les paysans, les étrangers.

VOYAGEURS

Terme générique employé pour désigner les gens du voyage sous un angle sociologique et culturel, ne réduisant pas au statut administratif.

MENAGE ⁵

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

RESIDENCE MOBILE (CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS) ⁶

Une résidence mobile pour les gens du voyage est entendue comme un habitat permanent et « traditionnel » (article 1er de la loi Besson du 05/07/2000, repris dans le code de l'urbanisme). Il n'y a pas de définition juridique précisant ce qu'elle recouvre : caravane, roulotte, péniche, etc. Malgré ce flou, elle est entendue comme une caravane à usage particulier. En conséquence, dans le code de l'urbanisme, la résidence mobile est distinguée de la caravane (dédiée au loisir) en termes d'installation et soumise à un régime d'autorisation différent. C'est le seul type d'habitation réservé juridiquement à une catégorie de population.

CARAVANE

Dans son acception commune, la caravane est une remorque destinée à un usage temporaire ou permanent, tractée pour être déplacée. Sa définition juridique la restreint à un usage de loisirs (article R. 111-47 du code de l'urbanisme). Pour les gens du voyage, la caravane peut être le seul élément d'habitation ou bien n'en former qu'une partie. Elle peut correspondre à une pièce donc à un usage précis (en comparaison avec un logement ordinaire) : caravane-cuisine, caravane-chambre ou encore caravane-salle de bain. Néanmoins, pour ces personnes, la caravane est juridiquement définie comme « résidence mobile » constituant leur habitat permanent.

⁵ - Source : INSEE

⁶ - Habitat permanent en résidence mobile. FNASAT Gens du Voyage. Première édition 2016.135p.

DÉFINITION

L'habitat adapté qualifie des opérations publiques d'aménagement ou de construction développées à destination de différents types de populations fragilisées : les jeunes, les personnes âgées, les personnes handicapées, les voyageurs... L'habitat adapté n'est donc pas un concept dédié exclusivement aux voyageurs. Au même titre que l'on peut concevoir de l'habitat adapté pour les jeunes, il en existe aussi pour les voyageurs.

La notion « d'habitat adapté » a émergé pour qualifier des opérations essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi qu'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement ou des configurations de logements spécifiques. Ces opérations supposent une ingénierie de projet dédiée. ⁷

1. CE QU'EST L'HABITAT ADAPTE GENS DU VOYAGE

ENTRE LES POLITIQUES DE DROIT COMMUN...

LE LOGEMENT SOCIAL ET TRÈS SOCIAL : UN PRODUIT ADAPTABLE AUX MODES DE VIE DES VOYAGEURS

La conception des logements sociaux, sur la base d'une étude diagnostique, prend en compte des besoins particuliers et adapte les programmes afin d'assurer une appro-

priation du logement la meilleure possible. Des aménagements spécifiques peuvent être réalisés tels qu'un espace de stationnement pour une résidence mobile, des systèmes de chauffage économes, la réalisation de certaines typologies peu présentes dans le patrimoine des bailleurs. Réalisés et gérés par un bailleur social, ces logements sociaux sont ouverts aux ménages répondant aux critères de ressources et ayant déposé une demande de logement. Les ménages locataires sont titulaires d'un bail et s'acquittent du loyer et des charges locatives.

L'entrée dans ces logements conventionnés ouvre droit à l'APL ⁸.

Certaines personnes, en fonction de leurs situations sociale et financière, peuvent prétendre aux aides du FSL ⁹.

Des dispositifs d'accompagnement social peuvent également, selon les situations des personnes, être mis en œuvre pour sécuriser l'entrée dans le nouvel habitat et garantir une installation pérenne des ménages.

....ET LES POLITIQUES SPÉCIFIQUES...

LE TERRAIN FAMILIAL LOCATIF

Le terrain familial locatif est une forme d'habitat spécifique réservée aux voyageurs. Depuis la loi n°2017-86 du 27/01/2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, la réalisation et la gestion des terrains familiaux locatifs relèvent de la compétence obligatoire des EPCI ¹⁰.

Un décret à paraître en Conseil d'Etat prochainement doit préciser les règles applicables à leur aménagement, leur équipement, leur gestion et leur usage. Dans l'attente, il fait l'objet d'une réglementation définie par la circulaire du 18/12/2003.

Le terrain familial locatif permet de répondre à une demande des voyageurs 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.

⁷ - Appel à projet pour la création de PLAI adaptés – ministère de l'égalité, des territoires et du logement – oct.2013

⁸ - Aide Personnalisée au Logement

⁹ - Fonds de Solidarité Logement

¹⁰ - Établissement Public de Coopération Intercommunale

2. CE QUE N'EST PAS L'HABITAT ADAPTE GENS DU VOYAGE

UN HABITAT DE MÉNAGES DU VOYAGE

Le seul fait de se reconnaître « voyageurs » n'est pas un élément suffisant. Le projet d'habitat adapté s'adresse à des ménages « voyageurs » dont les besoins en termes d'habitat n'ont pu être satisfaits par les solutions ordinaires.

UNE RÉPONSE À L'INSUFFISANCE DE LOGEMENT

Le délai d'attente pour obtenir un logement dans le parc social n'est pas le critère d'éligibilité d'une personne dans un programme d'habitat adapté. Dans le cas de délais anormalement longs dans le parc social, le demandeur peut avoir recours à d'autres dispositifs, type DALO ¹¹.

3. QUELLES ADAPTATIONS ?

POUR QUI ?

Les opérations d'habitat adapté sont réalisées pour des ménages ou des groupes familiaux qui sont identifiés et se reconnaissent comme « voyageurs ». Ils souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie. Les opérations ne consistent donc pas dans la réalisation d'un produit type qui pourrait s'adapter à n'importe quel ménage, mais dans l'adaptation d'un habitat à un ménage ou un groupe défini de ménages.

A QUOI ?

L'habitat adapté prend en compte au moins 5 éléments clefs du mode de vie des voyageurs, sans que cela ne soit exhaustif.

LA PLACE DE LA RESIDENCE MOBILE

Pour la plupart des voyageurs, la résidence mobile n'est pas exclusivement un moyen de mobilité. Elle évoque un rapport singulier à l'espace et constitue un élément identitaire important.

Elle représente, entre autre :

- la possibilité ou le symbole du voyage. Elle rend possible le travail saisonnier, la rencontre avec des membres de la famille ou la possibilité de « s'évader » et de voyager à tout moment...
- une relation particulière entre le « dedans » et le « dehors » et une structuration spécifique de l'espace. Les différentes résidences mobiles permettent de différencier les espaces intimes de l'espace partagé (l'extérieur ou « la caravane cuisine »). Cette organisation de l'espace impacte sur les relations sociales de proximité où les échanges sont continus au gré des activités quotidiennes et peu formalisés dans le temps et l'espace.
- une sécurité : pour les voyageurs, être propriétaire d'une caravane c'est la garantie d'avoir toujours un toit où dormir, d'être en sécurité.

L'ANCRAGE TERRITORIAL

Les voyageurs sont attachés à la commune, au quartier où ils vivent : installation depuis des générations, enfants scolarisés, activités sociales et professionnelles... La majeure partie d'entre eux ne veulent pas quitter ou s'éloigner de ces lieux.

LA STRUCTURE FAMILIALE

Les réseaux familiaux occupent une place essentielle dans la structuration de la vie sociale des voyageurs. Un fonctionnement en groupe familial élargi, la cohabitation de plusieurs générations et degrés de parenté, peuvent nécessiter une adaptation de l'habitat.

LES CAPACITES FINANCIERES

La carence et la précarité des ressources d'un grand nombre de voyageurs doivent être prises en compte dans les programmes d'habitat. Cette précarité se conjugue parfois avec un mode de gestion des ressources au jour le jour. Ainsi, l'opération doit assurer la solvabilité des ménages dans leur nouvel habitat en considérant notamment :

- une surface habitable adaptée à la fois à la composition familiale et aux ressources du ou des ménages ;
- une maîtrise des charges d'énergie ;
- une ouverture possible aux différentes prestations so-

11 - Droit Au Logement Opposable

ciales liées au logement ;

- un statut et un mode de résidence adaptés au regard des capacités d'investissement du ménage (propriétaire / locataire ; résidant permanent/ circulant saisonnier ; etc.).

LE RAPPORT AU TEMPS

La conduite d'un projet d'habitat adapté demande un travail d'anticipation parfois difficile compte tenu de délais plus ou moins maîtrisés au gré des aléas, entre l'étude diagnostique et l'entrée dans les lieux, et les évolutions possibles : naissance, décohabitation... Le rapport des voyageurs à une certaine immédiateté peut rendre difficile la gestion de l'attente inhérente à ce type de projet.

COMMENT ?

Les programmes d'habitat adapté s'inscrivent dans le cadre d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)¹² se déclinant en un volet technique et social.

Tout programme d'habitat adapté doit assurer, d'une part, une prise en compte des modes de vie et d'organisation - sociale, familiale, culturelle - des ménages (c'est notamment l'objet de l'étude diagnostique) et, d'autre part, un accompagnement visant l'appropriation d'un nouvel espace à habiter, d'un habitat dans son environnement du quartier et de la ville. Les deux aspects sont indissociables.

Des dispositifs d'accompagnement social peuvent, selon les situations des personnes, être mis en œuvre pour sécuriser l'entrée dans les lieux et garantir une installation pérenne des ménages : bail glissant, mesures d'accompagnement social lié au logement, mesures d'accompagnement vers et dans le logement, intermédiation locative.

Une gestion locative consistant en un suivi plus rapproché s'inscrit dans le Protocole de gestion urbaine et sociale. En lien avec les principaux partenaires des projets, la gestion locative cherche à prévenir des difficultés de l'occupant, à

la sécurisation de la relation bailleur/locataire et à l'inclusion sociale dans le quartier et dans la ville.

4. QUELLE COMMUNICATION ?

La communication est un élément clef des programmes d'habitat adapté du fait même des populations auxquelles s'adressent ces projets ainsi que des contextes dans lesquels ils s'inscrivent. Pensée et portée en amont, et au fil des programmes, la communication peut être facteur de facilitation pour leur acceptation et leur réalisation. A l'inverse, non ou mal maîtrisée, elle peut être source de tensions, voire soulever des oppositions.

LES OBJECTIFS D'UNE COMMUNICATION DES PROGRAMMES D'HABITAT ADAPTE

- Promouvoir les orientations politiques d'une commune ou d'un EPCI en matière d'habitat en général, et d'habitat social en particulier.
- Informer la population de l'intérêt général d'un programme d'habitat adapté.
- Appréhender les défiances mutuelles entre voyageurs et « gadgé » afin de devancer, contourner ou affronter les représentations et autres clichés véhiculés.
- Informer les voyageurs des projets les concernant en replaçant ces projets, le cas échéant, dans une approche globale de la réponse aux besoins d'habitat.

Transversale au programme dans son ensemble, la communication doit être pensée à chacune des étapes en déterminant : sur quoi communiquer ? qui communique ? à qui ? quand ? comment ?...

SUR QUOI COMMUNIQUER ?

Selon le contexte et à titre d'exemple :

- Sur le projet lui-même, son origine, ses fondements, ses particularités...
- Sur les aspects fonciers : choix des sites ; conformité ou adaptation des documents d'urbanisme ; conséquences

¹² - CONVENTION POUR UNE MOUS portant sur l'Habitat des gens du voyage du Puy-de-Dôme

environnementales, structurelles...

- Sur le principe de mixité sociale ou à l'inverse le choix d'un site unique et plus isolé...
- Sur les principes de droit commun qui président à l'élaboration du projet.
- Sur l'inscription de ce projet dans l'environnement : type d'habitat, quartier, ville...
- Sur la place de la résidence mobile si elle prend place dans le projet.
- Sur les contraintes qui s'imposent aux uns et aux autres...

QUI COMMUNIQUE ?

Il appartient en premier lieu au maître d'ouvrage du programme (commune ou EPCI) de communiquer. Mais cette communication doit être envisagée avec l'ensemble des partenaires afin que chacun en soit porteur à la place qui est la sienne.

A QUI S'ADRESSE-T-ON ?

- Aux voyageurs concernés par le ou les programme(s) d'habitat ainsi qu'à tous les voyageurs de la commune repérés dans un diagnostic global. Certains programmes d'habitat nécessiteront plusieurs phases pour leur réalisation, générant ainsi des attentes plus ou moins longues pour des ménages de voir leurs besoins pris en compte. Une bonne communication sur la globalité d'un projet peut contribuer à la gestion de l'attente. D'autre part, il est important que les voyageurs comprennent les différentes phases d'un programme, ses délais de réalisation, ses contraintes. L'appropriation du projet passera aussi par une communication claire et efficace sur les modalités de participation demandées à chacune des étapes.
- Aux riverains des sites sur lesquels sont envisagés les projets. Tout ce qui pourra contribuer à dramatiser ce que peut représenter l'arrivée de nouvelles populations dans un village, un quartier, une rue, sera bénéfique à l'accueil du projet. Dans une démarche de transparence, informer les riverains d'un projet peut aider à son acceptation. Il est

important d'écouter et de prendre en compte les appréhensions ou les réticences exprimées.

- Aux partenaires institutionnels ou associatifs locaux qui interviennent ou sont susceptibles d'intervenir auprès des ménages.

QUAND COMMUNIQUE-T-ON ?

Cela dépendra des étapes du projet. Cependant, la question ne peut être distincte de celle des modalités de communication. La réponse est à apprécier au cas par cas selon :

- la qualité d'accueil et de réception du projet par les riverains,
- leur investissement dans la vie du quartier,
- la nature des relations qu'ils peuvent entretenir avec les futurs occupants (si ceux-ci habitaient déjà le quartier),
- la nature des relations entretenues avec la collectivité,
- l'environnement de la rue ou du quartier...

Vis-à-vis des voyageurs, la réponse est aussi à apprécier au cas par cas. Cependant, une règle s'impose : ne communiquer la teneur d'un projet que lorsque celui-ci est validé politiquement et que des perspectives de relogement sont réelles et sérieuses (maîtrise foncière).

L'annonce du démarrage d'une étude diagnostique, point de départ opérationnel de tout programme d'habitat, ne s'envisage que lorsque les deux conditions énoncées ci-dessus sont réunies.

Ensuite la communication sera étroitement liée à la participation des ménages au programme d'habitat qui les concerne.

COMMENT COMMUNIQUE-T-ON ?

Les modalités de communication sont à adapter au public visé et aux étapes du projet.

Profiter d'une réunion de comité de quartier ou d'un conseil de la vie locale, lorsqu'il existe, peut être une première forme de communication publique, maîtrisée, dans un cadre adapté. Une réunion publique d'information plus générale peut être envisagée ensuite selon les cas. Les différents partenaires au programme d'habitat peuvent être

présents aux côtés des élus afin de bien marquer l'inscription de ce programme dans le cadre des politiques publiques conduites à l'échelle du département et des dispositifs de droit commun du logement social en particulier. Une communication de la collectivité ou de l'EPCI, maître d'ouvrage dans un bulletin municipal ou communautaire, peut être bienvenue à partir du moment où les principaux intéressés (voyageurs et riverains) sont déjà informés du projet et où celui-ci fait relativement consensus.

Un lien peut être maintenu pour la transmission d'éléments de communication sur l'avancée du projet au fil de sa réalisation.

Vis-à-vis des bénéficiaires du programme, la communi-

cation est un des moyens de l'accompagnement technique et social du projet, adapté aux circonstances et aux étapes. Cependant, la première communication doit être portée par les élus et le cadre le plus adapté sera soit l'organisation d'une réunion officielle avec l'ensemble des ménages concernés par le projet, soit une visite de ces mêmes ménages sur leur lieu de résidence. Sur la durée d'un programme d'habitat adapté, plusieurs réunions de ce type peuvent avoir lieu, permettant ainsi d'ajuster la communication.

SYNTHESE D'UNE DEMARCHE PROJET

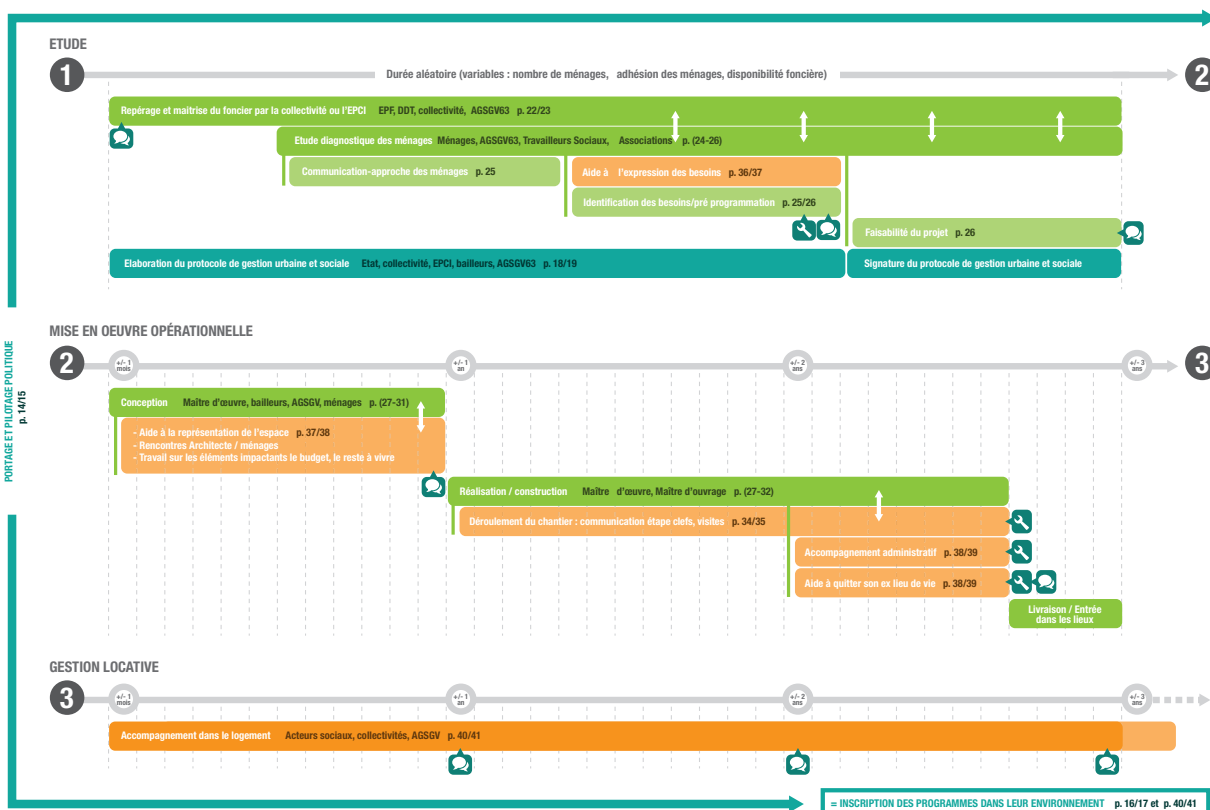
La réussite d'un programme d'habitat adapté pour les gens du voyage nécessite un apport d'ingénierie spécifique. Cette dernière prend racine dans l'étude diagnostique ini-

tiale portée par l'AGSGV63 et a pour but de prendre en compte les spécificités des gens du voyage en matière de modes de vie sociale, familiale, culturelle et économique. Cette ingénierie inter partenariale et transversale vise à intégrer dans les process de chaque acteur, la dimension de cette prise en compte, de la décision politique à l'appropriation de l'habitat, gage d'inclusion pérenne au sein de la cité.

Dans le schéma ci-dessous, est représentée de façon théorique et synthétique la conduite d'un projet d'habitat adapté. Un exemplaire grand format se trouve en pages 48 et 49.

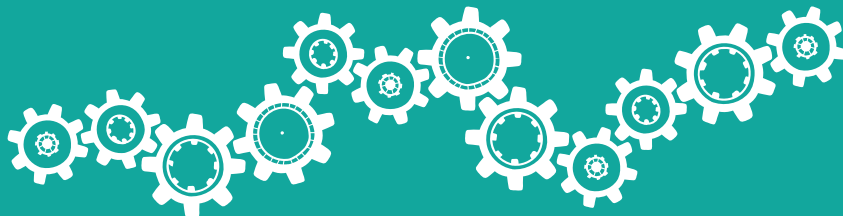
L'HABITAT ADAPTE GENS DU VOYAGE, UNE INGENIERIE DE PROJET DEDIEE

Élaboration d'une offre d'habitat Gouvernance La place des Voyageurs Comité de pilotage Comité technique



LA GOUVERNANCE

La construction d'un accord entre les parties et son animation tout au long de l'action est un aspect majeur du projet. Celui-ci ne peut jamais être considéré comme simplement technique. Dans le cadre des programmes d'habitat adapté, un tel accord peut être envisagé en trois dimensions : la qualité du portage et du pilotage politique ; son ouverture à la participation des habitants, condition d'une inscription réelle et durable du projet dans son environnement social ; la formalisation de cet accord dans un protocole de gestion urbaine et sociale.



<i>LE PILOTAGE ET PORTAGE POLITIQUE</i>	<i>14</i>
<i>L'INSCRIPTION DES PROGRAMMES DANS LEUR ENVIRONNEMENT</i>	<i>16</i>
<i>LE PROTOCOLE DE GESTION URBAINE ET SOCIALE</i>	<i>18</i>

LE PILOTAGE ET PORTAGE POLITIQUE

1. DEFINITION

Le portage et le pilotage politique sont les conditions d'émergence et d'aboutissement d'un projet d'habitat adapté. Ils se distinguent par leurs enjeux et les acteurs qui les assurent.

LE PORTAGE POLITIQUE

Le portage politique d'un projet d'habitat adapté est l'expression d'une volonté politique affirmée.

Il est au démarrage du projet et en est le moteur.

Sans l'impulsion d'un ou plusieurs élus, aucun projet ne peut être envisagé.

Le portage signifie que la collectivité ou l'EPCI ¹³ :

- a pris conscience d'un besoin (à partir d'une étude et d'une analyse partagée avec les acteurs du territoire) ;
- est convaincu(e) de sa pertinence et de sa nécessité ;
- mettra en œuvre les moyens nécessaires pour y répondre (foncier, budget, techniciens...) dans un cadre partenarial efficace.

Le portage politique garantit la prise de décision et cherche à consolider l'aboutissement du projet. Il est assumé concrètement par un élu référent, désigné par le Maire, qui aura pour mission d'être porteur du projet, comme représentant de la collectivité ou de l'EPCI, d'en défendre l'intérêt, d'en sécuriser les décisions, d'en rendre compte, etc.

LE PILOTAGE POLITIQUE

Le pilotage politique renvoie à la responsabilité de mise en œuvre du projet et au partenariat qui en découlent.

Le pilotage prend en compte le projet dans sa globalité : maîtrise foncière, réglementation, urbanisme, aménagement, accompagnement social, maîtrise d'ouvrage...

Le pilotage est assuré de manière collective entre les différents partenaires du projet. Il se décline en un COMITE DE PILOTAGE, comme organe de validation et de décision, et un COMITE TECHNIQUE, comme organe opérationnel de mise en œuvre du projet.

Le Comité de Pilotage est présidé par l'élu référent de la collectivité, ou de l'EPCI, maître d'ouvrage du programme.

Le comité de pilotage détermine les objectifs à atteindre, s'assure de l'avancement du projet en définissant les étapes de validation. Il veille à la cohérence du projet en assurant le lien entre les différents partenaires, les techniciens, et les ménages.

Remarque : les notions de portage et de pilotage politique peuvent varier selon la taille de la collectivité ou de l'EPCI ; elles peuvent également évoluer en fonction des phases du projet : selon que l'on est dans la mise en œuvre opérationnelle ou plutôt dans la gestion du programme abouti...

2. ENJEUX

Les enjeux du portage et du pilotage d'un projet d'habitat adapté sont l'émergence et l'aboutissement du programme visant à répondre au besoin d'habitat des ménages repérés.

Les clefs de réussite du portage et du pilotage politiques sont :

- L'engagement et l'adhésion des acteurs dont l'élu référent, les membres du conseil municipal et les services de l'administration ;

¹³ - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

- La cohérence partenariale et le décloisonnement des institutions ;
 - La continuité de l'action publique indépendamment des échéances électorales ou des changements d'acteurs ;
 - La cohérence du projet avec les politiques publiques menées ;
 - Une communication favorisant l'accueil de ce projet auprès du grand public.
- **Veiller à la continuité des décisions et actions développées.** Il est plus favorable d'engager un projet d'habitat adapté en début de mandat afin d'en assurer l'aboutissement dans des délais raisonnables. Pour tout projet, il est nécessaire que la collectivité ou l'EPCI désigne au moins un élu référent. Selon la taille de la collectivité ou l'EPCI et du projet, la désignation d'un agent, chef de projet, apparaît indispensable.

3. PRECONISATIONS

- **Engager un diagnostic de territoire partagé entre partenaires** préalablement au lancement de tout programme, pour avoir une vision globale et territorialisée des problématiques d'habitat des voyageurs et pouvoir mesurer et dimensionner l'ambition à donner aux projets.
- **Favoriser l'émergence de projets d'habitat adaptés.** La collectivité ou l'EPCI s'attache à inscrire ce projet dans le cadre de ses politiques publiques, à adapter ses documents d'urbanisme, à assurer une veille foncière et créer des réserves, etc.

L'INSCRIPTION DES PROGRAMMES DANS LEUR ENVIRONNEMENT

1. DEFINITION

Inscrire un programme dans son environnement c'est insérer le projet et ses occupants dans un quartier, dans la ville : « *des voyageurs qui se perçoivent et sont perçus comme des habitants de la cité* ».

La prise en compte de l'environnement est un élément clef de la réussite d'un projet d'habitat adapté. Penser l'inscription d'un projet dans son environnement – et non seulement à l'échelle de l'habitat comme ce fut le cas sur la plupart des projets conduits jusque-là - permet d'anticiper et d'envisager les enjeux et contraintes d'un développement urbain, d'appréhender les difficultés potentielles en termes de relation de voisinage, de développement d'offres de service, d'équipement public, etc.

Il s'agit de définir l'environnement d'un projet, d'évaluer quels éléments sont à prendre en compte, de vérifier à quelle échelle il doit être pensé et de définir les avantages et les contraintes liés à cet environnement.

L'échelle territoriale dans laquelle s'inscrit le programme est un premier paramètre à prendre en compte.

La réalité de prise en compte du projet d'habitat et des ménages dans leur environnement ne sera pas identique selon :

- la situation du projet : en milieu urbain ou en milieu rural,

- l'antériorité de la présence des ménages dans le village ou le quartier,
- la réalisation du projet sur le site historique de résidence des ménages ou sur un secteur nouveau,
- la réalisation d'un programme isolé ou l'intégration du projet dans une zone à urbaniser,
- la préexistence d'une mixité de population dans le village ou le quartier,
- la nature des activités professionnelles exercées tant par les voyageurs que par les riverains,
- la distance aux commerces et services,
- le nombre de ménages concernés et le nombre d'habitats programmés,
- le type d'habitat programmé,
- l'importance des liens et des proximités familiales,
- les éléments paysagers, urbains et environnementaux du site historique de résidence des voyageurs et du site dédié à un nouveau projet (réappropriation d'un espace naturel sensible, intégration d'un éco-quartier, zone inscrites au PPRI¹⁴...).

2. OBJECTIFS

Favoriser l'insertion ou l'inclusion des ménages dans le quartier ou dans la ville, considérer les voyageurs comme n'importe quels autres habitants de la cité et renforcer ainsi la cohésion sociale.

3. PRECONISATIONS

- Prendre en compte les besoins et spécificités de l'habitat adapté (et notamment la prise en compte de la résidence mobile comme habitat permanent de ses utilisateurs) dans les documents d'urbanisme très en amont du montage des projets. Il s'agit même là de l'une des meilleures réponses à apporter considérant que ces

14 - Plan de Prévention du Risque Inondation

documents sont la traduction concrète de la manière dont est pensée la ville et son organisation spatiale, environnementale, architecturale et sociale. Sachant l'importance du choix du foncier pour la réussite du projet, aucun des éléments d'analyse ci-dessus ne doit être négligé afin de s'assurer de la pertinence de la localisation retenue.

- **Développer des opérations de logements conjointes** (PLAI¹⁵ voyageurs / PLUS¹⁶ par exemple) pour favoriser la mixité sociale en veillant à l'équilibre social du programme. La mixité doit cependant être préparée, acceptée et accompagnée car cela implique de dépasser les peurs et les appréhensions ; les représentations et les clichés que les uns et les autres ont sur chacun. Les Voyageurs n'hésitent pas à dire : « *personne ne voudra venir habiter à côté de nous...* ». Les riverains s'inquiètent des conséquences de ces nouvelles installations en termes de dévaluation de leurs biens et d'insécurité...
- **Privilégier dans la mesure du possible des sites d'implantation proches du tissu urbain.** Selon le site d'implantation des projets, le regard porté sur les ménages évolue plus ou moins. Les différences s'amenuisent nettement lorsque les projets sont réalisés sur des sites intégrés au tissu urbain et pour lesquels une mixité sociale a été privilégiée. Les peurs respectives se dissipent et les relations sociales se banalisent. Intégrer de nouvelles populations dans un quartier ou un village par l'intermédiaire d'un programme d'habitat adapté peut nécessiter des aménagements en termes de ramassage scolaire, de capacité d'accueil dans les établissements scolaires. La prise en compte de soins peut être facilitée, l'accès à l'emploi, aux services publics également... Ce sont des éléments clefs d'une intégration.
- **Mettre en place une stratégie de communication dès la phase étude adaptée à chaque contexte.** La réussite et l'acceptation d'un projet dépendent de la communication faite par la collectivité / EPCI concernés à destination des riverains. Les modalités de communication s'apprécient en fonction des situations locales à partir des critères d'évaluation posés ci-dessus. Elle vise à informer sur les intentions, entendre les observations, lever les réticences et limiter les risques de recours. La nature et la taille du projet sont des indicateurs en termes de communication. La réalisation d'un logement en diffus ne nécessitera pas un niveau de communication identique à celle d'un lotissement de plusieurs pavillons avec maintien de la résidence mobile comme élément annexe de l'habitat. La notion d'intérêt général d'un projet peut être mise en avant et servir la justification de la décision politique. Le développement d'un programme de logements sociaux traditionnels – même s'il doit bénéficier à des ménages de voyageurs – ne nécessitera pas forcément un besoin de communication spécifique. La communication s'apprécie donc au cas par cas mais elle doit être pensée dès l'origine du projet et portée par la collectivité / EPCI dans une cohérence d'approche avec l'ensemble des parties prenantes.
- **Communiquer et associer au projet les partenaires institutionnels et associatifs.** Engager le cas échéant une réflexion auprès des équipes pédagogiques des écoles s'il y a des répercussions sur les capacités d'accueil des établissements scolaires et vers différentes structures ou services (maison de santé...) susceptibles d'accueillir dans le quotidien les futurs habitants.
- **Prendre en compte cette dimension de l'inscription des programmes dans leur environnement comme l'une des composantes de l'accompagnement vers et dans l'habitat adapté.** (cf page 42)

15 - Prêt Locatif Aidé d'Insertion

16 - Prêt Locatif à Usage Social

LE PROTOCOLE DE GESTION URBAINE ET SOCIALE

1. DEFINITION

Le protocole de gestion urbaine et sociale est un document cadre formalisant et organisant le partenariat qu'engage la mise en œuvre d'un programme d'habitat.

Cosigné par l'Etat, le Conseil départemental, les EPCI, les collectivités, les bailleurs et l'AGSGV63, le protocole de gestion urbaine et sociale précise les modalités de mise en œuvre, de fonctionnement et de gestion des projets diversifiés d'habitat adapté, dans la durée, ainsi que les engagements réciproques des parties pour sa réussite, tant dans ses aspects urbains que sociaux.

Après avoir précisé le cadre général de prise en compte des besoins d'habitat fixés par l'EPCI, et la ou les collectivité(s) concernée(s), le protocole vise à définir les enjeux communs et les objectifs généraux poursuivis. Il décrit ensuite les différents types d'opérations d'habitat potentiels ainsi que les financements qui s'y attachent.

Il définit les modalités d'animation et de suivi avec la création d'un comité de pilotage et la mise en œuvre d'instances techniques. Il précise les engagements réciproques en termes de communication et d'échange d'informations, les critères et modalités d'évaluation, la durée du protocole.

Des annexes peuvent compléter le protocole : outils spécifiques, fiches actions, fiches opérations, etc.

L'écriture d'un protocole permet également de se doter d'un outil d'évaluation des actions conduites. Les instances de pilotage doivent donc veiller à faire vivre ce protocole

et à envisager son évaluation à son terme ou à toute autre étape qui leur semble pertinente en fonction de l'évolution des projets conduits.

2. ENJEUX

Le protocole de gestion urbaine et sociale traduit les enjeux d'un programme d'habitat adapté :

- La prise en compte du souhait de reconnaissance et d'appartenance des ménages au territoire,
- La prise en compte des attentes et des besoins des ménages pour apporter des réponses adaptées en termes d'habitat,
- Une amélioration des conditions de vie des ménages et le renforcement de leur participation à la vie de la commune,
- La coordination des actions au service du projet.

3. OBJECTIFS

Le protocole de gestion urbaine et sociale acte la poursuite de trois grands objectifs :

- Permettre des aménagements et installations conformes aux règles d'urbanisme.
- Assurer des conditions d'habitat digne.
- Lutter contre l'exclusion sociale des ménages.

PERMETTRE DES AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS CONFORMES AUX REGLES D'URBANISME

- Régulariser la situation des ménages au regard de l'occupation foncière et de la réglementation d'urbanisme.
- Réaliser les équipements liés aux programmes d'aménagement (voirie, réseau, assainissement, etc.).
- Prendre en compte et réglementer les activités de récupération et de ferrailage présents sur les sites.

ASSURER DES CONDITIONS D'HABITAT DIGNE

- Résorber l'habitat indigne et développer une offre d'habitat diversifiée, adaptée aux besoins des ménages.
- Permettre l'accès à une autonomie de gestion et d'administration des habitations (appropriation - gestion budgétaire - autonomie dans les démarches).

LUTTER CONTRE L'EXCLUSION SOCIALE DES MENAGES

- Inscrire les programmes dans leurs environnements.
- Favoriser le lien social.

4. PRECONISATIONS

- Envisager l'établissement d'un protocole de gestion urbaine et sociale au démarrage d'un programme d'habitat, dès l'affirmation d'un portage politique et le démarrage de la démarche d'ingénierie.
- Calibrer le protocole en fonction de la taille du programme et du territoire concerné. Un protocole peut être établi à l'échelle d'une commune si celle-ci est maître d'ouvrage principal. S'il est établi à l'échelle d'un EPCI, sera concernée a minima la commune sur le territoire de laquelle la démarche est engagée. Il peut être utile cependant de rédiger le protocole dans la perspective du développement de projets sur plusieurs communes et ainsi prévoir la participation de tout ou partie des communes de l'EPCI. L'établissement d'un diagnostic

de territoire en amont du lancement des programmes d'habitat peut permettre d'apprécier le cadre à donner au protocole.

- Définir le protocole en fonction des acteurs en présence, de la réalité du territoire, de la nature des programmes envisagés, même si l'écriture peut s'appuyer sur des modèles déjà existants.
- Assortir des critères d'évaluation aux objectifs opérationnels déclinés dans le protocole.
- Faire du protocole un outil de communication, sachant que cela reste à apprécier au cas par cas selon l'environnement dans lequel s'inscrit le programme d'habitat. La signature officielle du protocole peut présenter une opportunité pour communiquer sur le projet, lui donner une dimension politique ou sociale particulière. Parfois sera-t-il préférable de procéder à une signature plus discrète afin de ne pas créer de tensions supplémentaires sur des projets qui ne reçoivent pas un accueil très favorable de la part de riverains par exemple.

L'ELABORATION D'UN PROGRAMME D'HABITAT

La concertation large qui porte la démarche globale soutient et permet la collecte des éléments nécessaires à la construction d'une offre d'habitat véritablement adaptée. Ces éléments sont d'abord l'étude diagnostique des ménages qui permettra de caractériser précisément les besoins des personnes et de prédéfinir des typologies de programmes ; c'est aussi, de façon tout aussi décisive, la recherche d'une stratégie de maîtrise foncière.



<i>LE FONCIER DANS LES OPERATIONS D'HABITAT ADAPTE</i>	<i>22</i>
<i>L'ETUDE DIAGNOSTIQUE DES MENAGES</i>	<i>24</i>
<i>LA CONCEPTION D'UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTE</i>	<i>27</i>

LE FONCIER DANS LES OPERATIONS D'HABITAT ADAPTE

1. DEFINITION ET ENJEUX D'UNE STRATEGIE DE MAITRISE FONCIERE

Le repérage et la mobilisation du foncier sont les préalables indispensables au démarrage d'un programme d'habitat adapté. Ils conditionnent sa réalisation, préfigurent des répercussions bien au-delà de la construction. La nature, la localisation, la forme de propriété du foncier mobilisé ont un impact sur le projet et sa gestion à long terme.

Développer une stratégie de maîtrise foncière renvoie, dans ce contexte, à 3 grands enjeux :

L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE DU PROJET

Au-delà des coûts d'acquisition, il convient de prendre en compte :

- La localisation des voiries et réseaux si le terrain n'est pas raccordé ;
- Le coût des études ;
- Le coût financier de l'opération (coût des emprunts...) ;
- Les coûts de gestion (sécurisation des terrains acquis, entretien des sols, clôtures...) ;
- Les frais de portage (Etablissement Public Foncier)...

LA COHÉRENCE AVEC DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMÉNAGEMENT :

Une stratégie de mobilisation foncière (repérage, réserve) doit nécessairement répondre à une stratégie de développement de la collectivité ou de l'EPCI¹⁷ et à ce titre doit obligatoirement s'articuler avec les orientations des documents de planification

(SCoT¹⁸, PLH¹⁹, PLU²⁰ ou PLUI²¹) et ainsi tenir compte des prescriptions particulières (PPRI²², préservation des espaces naturels...). Elle doit également répondre aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, leviers d'inclusion sociale.

LA PRISE EN COMPTE DE TRAITS CULTURELS ET DE BESOINS SPÉCIFIQUES DES VOYAGEURS

Une stratégie de mobilisation foncière bien conduite en amont peut permettre de maîtriser la durée d'un projet qui s'avère souvent un déterminant sensible, eu égard au rapport au temps de certains voyageurs construit sur l'immédiateté.

Une prise en compte du mode de vie des voyageurs : résidence mobile, activités professionnelles spécifiques (commerce ambulancier, ferrailage...), rapport à l'environnement, sont des éléments qui influent sur la nature de l'occupation des sols.

Le foncier, via sa localisation et son aménagement, doit être facteur d'inclusion sociale. Au regard de ces enjeux, la question foncière ne peut être traitée au gré des opportunités.

S'il existe une contrainte majeure qui est de « disposer de foncier », il est nécessaire d'appréhender cette question dans le cadre d'une stratégie préalablement définie. Cette stratégie peut se décliner en trois grandes étapes du repérage, de l'acquisition et de l'aménagement.

2. ÉTAPES

LE REPÉRAGE

Cette étape consiste à identifier du foncier adapté à la réalisation d'un futur programme d'habitat adapté. Ce repérage peut se réaliser au sein du patrimoine de la collectivité ou de l'EPCI, du bailleur ou bien dans une logique de veille foncière.

La sélection dans le cadre du repérage du foncier nécessite d'avoir une approche globale d'aménagement urbain à l'instar de tout programme d'habitat locatif social en tenant compte notamment des dessertes et services.

Concernant les terrains familiaux locatifs, les parcelles en zone agricole ou naturelle bien situées, peuvent exceptionnellement faire l'objet d'un classement en STECAL²³.

18 - Schéma de Cohérence Territoriale

19 - Plan Local de l'Habitat

20 - Plan Local de l'Urbanisme

21 - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

22 - Plan de Prévention du Risque Inondation

23 - Secteur de Taille et de Capacité Limitée

17 - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

L'ACQUISITION

La maîtrise foncière relève d'une temporalité aléatoire et incertaine. Mais elle conditionne le démarrage de l'étude diagnostique auprès des ménages. Aussi, est-il nécessaire de l'anticiper dans le cadre des politiques d'aménagement.

Par ailleurs, les charges foncières (coût et aménagement du terrain) peuvent représenter jusqu'à 25% du coût total d'une opération d'habitat. Le montant de ces dépenses ne doit pas compromettre l'équilibre de l'opération qui demeure sensible pour la réalisation de logements à bas niveau de quittance.

Enfin, l'acquisition du foncier peut conduire à devoir communiquer sur le programme, notamment dans le cadre de la motivation de l'exercice du droit de préemption. Les modalités d'acquisition peuvent conduire à exposer le projet aux riverains, ce qui peut alors nécessiter en amont la réflexion et le déploiement d'une stratégie de communication adaptée.

L'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de l'opération doit être imaginé dès la phase de repérage du foncier car le terrain, sa nature, sa localisation, induisent la forme de l'habitat et son évolution.

L'aménagement doit favoriser la qualité de vie des futurs habitants. Il a un impact sur la gestion de l'opération, l'appropriation du quartier par les habitants et donc sur l'inclusion sociale des futurs locataires.

3. OBJECTIFS

- Appréhender la stratégie de mobilisation foncière dans la perspective d'une approche d'aménagement urbain à l'instar de tout programme d'habitat locatif social.
- Permettre de répondre aux besoins d'habitat diversifiés des voyageurs en termes qualitatifs et quantitatifs
- Favoriser l'intégration du projet dans le tissu urbain

4. PRECONISATIONS

REPÉRAGE DU FONCIER

- Intégrer les programmes d'habitat adapté dans les documents d'orientation et de planification ;
- Recenser les biens disponibles : foncier public, biens sans maître, délaissés, etc. ;

- Réaliser une veille foncière sur un secteur stratégique ;
- Réaliser un diagnostic urbain préalable sur les secteurs repérés.

ACQUISITION DU FONCIER

- Appréhender le coût du foncier au regard du coût global d'aménagement : intégrer au coût d'achat les coûts de raccordement aux réseaux, les coûts de dépollution, etc. ;
- Mettre en place une veille sur les DIA²⁴ pour la préemption de foncier libre ou de biens rares dans le patrimoine des bailleurs (maisons individuelles avec espaces extérieurs privés, grande typologie...) ;
- Constituer une réserve foncière en privilégiant des acquisitions à l'amiable. Elle est préférable aux procédures plus contraignantes telles que les déclarations d'utilité publique. Plusieurs outils permettent à la collectivité / EPCI de capter les opportunités foncières en amont d'une opération notamment en mobilisant l'EPF²⁵.
- Faciliter l'acquisition du foncier en privilégiant des baux emphytéotiques ou des baux à construction, à réhabilitation... ;
- Penser la stratégie de communication dès le début du processus de maîtrise du foncier.

AMÉNAGEMENT

- Privilégier les formes urbaines qui concilient économie du foncier et besoins des ménages. Penser à l'aménagement en bande, habitat intermédiaire, qui répondent à la recherche de densité tout en assurant une bonne insertion urbaine et en apportant les qualités recherchées dans l'individuel (accès privatif, prolongement extérieurs, intimités...).



24 - Déclarations d'Intention d'Aliéner

25 - Etablissement Public Foncier

L'ETUDE DIAGNOSTIQUE DES MENAGES

1. DEFINITION

C'est une démarche qui vise à déterminer « *l'ambition du projet et arbitrer les choix autant que définir concrètement le contenu du projet et ses modes opératoires* ²⁶ ». Elle s'inscrit dans un cadre partenarial et consiste en un état des lieux et une connaissance fine du mode de vie des ménages pour une confrontation des attentes et des besoins aux réponses possibles sur le territoire. Il s'agit donc d'aller à la rencontre de chacune des personnes repérées pour étudier leurs modes de vie et pratiques, et d'en analyser les impacts sur l'habitat afin de définir un projet le plus adapté aux besoins et attentes du ménage et au territoire.

Conduite par l'AGSGV63, l'étude diagnostique démarre à partir d'une volonté politique affirmée et d'une stratégie foncière bien engagée. C'est la première étape du projet pour les ménages et c'est un acte engageant pour la collectivité. La durée varie en fonction des éventuelles évolutions dans les modes de vie des ménages, de leur capacité à se projeter, de leur adhésion au projet, de la relation avec l'intervenant, du parcours familial. L'étude diagnostique ne s'arrête vraiment que lorsque le relogement est effectué.

Les intervenants sont l'AGSGV63 accompagnée des services sociaux, des techniciens de la collectivité ou de l'EPCI ²⁷.

26 - Guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer en charge des nouvelles technologies vertes et des négociations sur le climat. 2009.

27 - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Elle se déroule en 3 étapes :

- La communication de l'étude diagnostique/l'approche des ménages
- L'identification des besoins/la pré programmation
- La faisabilité du projet

2. ENJEUX

LA COMPRÉHENSION DU MODE DE VIE DES MÉNAGES

La notion de mode de vie renvoie à une manière de vivre, de penser et d'être. Le mode de vie n'est pas un élément figé, plusieurs échelles s'entrecroisent et influent sur la vie des ménages :

- **L'individu** : renvoie à des données démographiques quantifiables : âge, sexe, composition familiale, activité.
- **Le groupe** : renvoie au cadre socio culturel dans lequel évolue le ménage. Ainsi, pour les voyageurs, il convient d'analyser un certain nombre d'éléments identitaires : l'appartenance au groupe, l'organisation de la vie familiale et sociale ; la résidence mobile comme mode d'habitat principal ou accessoire ; l'ancrage territorial ; les activités professionnelles et la nature des revenus ; etc. Ces données ne sont pas quantifiables, elles se mesurent au travers des discours, des scènes de vie.
- **La société** : renvoie au cadre socio-économique dans lequel les individus doivent évoluer : l'habitat, le travail, les transports... Il s'agira de mesurer quelle autonomie est laissée au groupe ou à l'individu pour exercer ses propres choix et organiser son mode de vie.

LA TRADUCTION DU MODE DE VIE DES MÉNAGES EN TERMES D'HABITAT

L'habitat adapté s'est développé pour répondre à certains besoins spécifiques des voyageurs difficilement pris en compte dans l'offre d'habitat traditionnelle et banalisée. Appréhender les usages du lieu, des pièces, est primordial pour proposer un habitat qui sera conforme aux modes de vie et d'habiter. A partir de l'analyse des modes de vie, il s'agira de définir des critères d'adaptation de l'habitat.

L'EXPRESSION DES MÉNAGES

Les intervenants doivent être en mesure d'accompagner les ménages dans l'expression de leurs besoins. Par sa posture et sa connaissance de la politique de l'habitat, l'AGSGV63 doit amener les ménages à faire émerger des choix résidentiels.

L'INCLUSION SOCIALE DES MÉNAGES

Une majorité des ménages concernés est en situation d'exclusion sociale. Dans la perspective d'une pleine inscription des programmes dans leur environnement, l'étude diagnostique cherche à évaluer le rapport des familles à la société, à leur environnement immédiat, à la vie de la cité, à la citoyenneté, à l'accès aux droits, à l'accès aux services, etc.

Ceci peut permettre d'identifier un accompagnement nécessaire pour une meilleure inclusion.

3. OBJECTIFS

- Déterminer une offre adaptée d'habitat : le type d'habitat, la localisation, la typologie, le loyer, les équipements annexes, le plan d'aménagement.
- Déterminer à chacune des étapes du projet un mode de participation adaptée au ménage : active/passive.
- Déterminer un type d'accompagnement à chacune des étapes du projet.

4. MODALITES DE MISES EN ŒUVRE DE L'ETUDE DIAGNOSTIQUE

LA COMMUNICATION DE L'ETUDE DIAGNOSTIQUE/ PRISE DE CONTACT AVEC LES MENAGES :

La communication sur l'étude diagnostique est l'occasion de permettre aux ménages de comprendre la démarche et le rôle de chacun. Pour les intervenants, c'est l'occasion de mesurer l'adhésion des ménages au projet de relogement. La collectivité communique auprès des ménages à propos

de l'étude diagnostique, au titre du portage et du pilotage politique (le maire ou l'élu référent et, dans tous les cas, de préférence, une personne reconnue par les voyageurs), dès lors que du foncier a été identifié et que les démarches d'acquisition ou de mise à disposition ont été validées politiquement. Il s'agira alors de prendre toutes les précautions nécessaires pour le déroulement du projet. En d'autres termes, il conviendra de rappeler le cadre, les motivations de ce relogement, et de présenter les intervenants.

Cette étape se prépare en amont, en comité technique, en présence des services sociaux, de la collectivité, de l'EPCI, des associations, de l'AGSGV63 afin d'identifier :

- Les connaissances de chacun sur les ménages et d'identifier les rôles et interventions respectifs ;
- L'historique du site ;
- Les personnes « relais » pour introduire les chargés de missions habitat de l'AGSGV63.

La coopération des ménages peut être difficile à mobiliser : plusieurs promesses de projets, volonté de rester sur site, méfiances auprès des non-voyageurs... Cela nécessitera d'instaurer une relation qui permette de dépasser la méfiance, voire la défiance, à l'égard des institutions et donc des intervenants eux-mêmes.

L'IDENTIFICATION DES BESOINS D'HABITAT/LA PRE PROGRAMMATION

1- L'ÉCOUTE/ L'OBSERVATION DES MÉNAGES

Dans un premier temps, l'AGSGV63 collecte les informations via un entretien auprès des ménages, le plus ouvert possible, basé sur l'écoute et l'observation. Il doit permettre de retracer les parcours de vie pour comprendre la situation du ménage, en évoquant leur passé (comment en sont-ils arrivés là ?), leur présent (que vivent-ils ?) et leur futur (quels sont leurs projets ?).

2- L'ANALYSE PARTAGÉE

Cinq éléments sont à analyser pour définir le projet :

- la famille et le groupe,
- le territoire et le rapport à l'extérieur,
- l'habitat et la résidence mobile,
- les activités économiques et les capacités financières,
- le rapport au temps.

Selon l'importance de chacun des éléments, pourront être déterminés :

- le produit : terrains familiaux, PLAI ²⁸ sans ou avec résidence mobile, accession sociale, logement banalisé... ;
- la localisation : la commune, secteur isolé, résidentiel ;
- la typologie/une superficie, un loyer maximum ;
- le plan d'aménagement ;
- les équipements et annexes: place de la résidence mobile, abri de jardin, place de stationnement...

Ce premier travail d'analyse est partagé avec l'ensemble des intervenants.

Un comité technique permettra de dégager des premières pistes de relogements et d'identifier les besoins d'accompagnement et de participation des ménages.

3- LES QUESTIONS/ REFORMULATIONS

Il s'agit de présenter les pistes de relogement identifiées aux ménages et d'en expliquer les impacts. C'est l'occasion de clarifier certains éléments et de différencier, avec les ménages, les souhaits (tels qu'ils ont pu être exprimés) des besoins.

ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET

C'est la confrontation des besoins en habitat aux disponibilités foncières de la collectivité. Le projet des ménages est confronté aux contraintes existantes : juridiques, urbaines, techniques, administratives, financières et sociales.

Il est possible que ce projet ne coïncide pas parfaitement

avec le besoin des ménages. Il s'agira alors de rechercher d'éventuels compromis tenant compte des contraintes des uns et des autres. Peut-être sera-t-il nécessaire de définir de nouvelles orientations politiques pour une adaptation du projet.

5. PRECONISATIONS

- Définir les modalités de partage d'informations entre professionnels, par respect des règles déontologiques, du secret professionnel qui s'impose à certains et de la confidentialité des informations partagées qui s'impose à tous :

Demander l'accord du ménage pour la transmission de données spécifiques (par exemple éléments de santé, protection de l'enfance...) utiles et nécessaires au projet d'habitat. Un formulaire dédié pourrait être élaboré. La transmission d'informations par un travailleur social doit avoir été autorisée par le ménage.

- Assurer un contact régulier auprès des ménages tout au long du projet pour garantir la prise en compte des éventuelles évolutions pouvant impacter le relogement.
- Définir des critères de priorité de relogement dans le cadre d'un nombre de ménages important.
- Adapter le mode de participation durant l'étude diagnostique selon l'adhésion et la capacité des ménages à se projeter dans un nouvel habitat.

²⁸ - Prêt Locatif Aidé d'Intégration

LA CONCEPTION D'UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTE

1. DEFINITION

La définition de l'offre d'habitat est issue du croisement des besoins des ménages identifiés lors de l'étude diagnostique (cf. p 24) avec les contraintes de la maîtrise d'ouvrage (foncier disponible, réglementation et financement, etc.)

Dans le cadre des programmes d'habitat adaptés gens du voyage, l'adaptation de l'offre se caractérise par la prise en compte des ressources, du rapport au voyage et à la caravane et de l'organisation familiale des ménages. Ces paramètres permettent de déterminer les aspects de programmation, de forme architecturale et les équipements et aménagements à créer.

L'intégration de ces critères définit la nature de l'offre d'habitat adapté qui peut se décliner en trois grandes catégories :

LE LOGEMENT SOCIAL ET TRÈS SOCIAL

Le PLAI²⁹ et le PLUS³⁰ peuvent financer l'acquisition ou la construction de logements destinés à la location, ainsi que les cas échéant les travaux correspondants. Le taux d'intérêt est révisable et indexé sur celui du livret A. Ces prêts sont exclusivement dédiés aux bailleurs sociaux, aux collectivités territoriales ou EPCI³¹ n'ayant pas de bailleurs sociaux sur leur territoire ainsi qu'aux organismes agréés

« maîtrise d'ouvrage d'insertion » réalisant majoritairement des PLAI. Ces prêts sont exclusivement distribués par la caisse des Dépôts. Ces organismes sont dans l'obligation de conventionner avec l'Etat, ce qui ouvre droit pour les futurs locataires à l'Allocation Personnalisée au Logement.

Ces deux types de financement PLAI et PLUS se distinguent d'une part par les financements (subventions plus élevées et taux d'intérêt plus bas pour les PLAI) et d'autre part par les plafonds de ressources, critère d'attribution des logements. Les plafonds de ressources des ménages pour l'attribution d'un logement PLAI ne doivent pas dépasser 60% des plafonds de ressources³² indiqués pour l'attribution d'un logement PLUS.

A titre d'exemple, en 2017, hors Paris et Ile de France, le plafond de ressources pour une personne seule est de 20 132€ pour l'attribution d'un PLUS contre 11 067€ pour un logement financé en PLAI.

Concernant les subventions, l'octroi des aides est décidé par les instances compétentes (Préfet ou collectivité délégataire des aides à la pierre et le Conseil départemental) et complétées par des aides fiscales en cohérence avec les orientations nationales. Dans le cadre de la loi SRU³³, la production des logements locatifs sociaux adaptés est comptabilisée.

Dans le Puy de Dôme, les PLAI destinés aux relogements des ménages identifiés dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage bénéficient d'un complément d'aide versé aux bailleurs sociaux afin de leur permettre de financer une AMO³⁴ spécifique.

Le ministère du Logement et de l'Habitat durable a initié en 2013 l'appel à projets «PLAI adaptés» dont l'objectif est de créer une nouvelle offre de logements locatifs sociaux en mettant en œuvre des solutions innovantes permettant

29 - Prêt Locatif Aidé d'Intégration

30 - Prêt Locatif à Usage Social

31 - Etablissement Public de Coopération Foncier

32 - Les plafonds de ressources sont actualisés chaque année selon l'indice de référence des loyers.

33 - Solidarité et Renouvellement Urbain

34 - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

d'offrir des logements pérennes dont les caractéristiques sont adaptées aux ménages les plus fragiles : proposition d'un loyer et de charges maîtrisés, gestion locative adaptée, accompagnement, etc. L'octroi des subventions lié à cet appel à projet est conditionné à un certain nombre de critères : le type d'opérations, l'inscription dans les politiques locales, la typologie, le loyer, les charges, la gestion locative adaptée...

LE TERRAIN FAMILIAL LOCATIF

Il s'agit d'un équipement privé (domaine privé d'une collectivité publique) au sein duquel la résidence mobile constitue l'habitat permanent de ses utilisateurs. Contrairement aux aires d'accueil, le terrain familial n'est pas assimilable à un équipement public.

Une convention d'occupation est établie entre le l'EPCI gestionnaire - ou son prestataire - et l'occupant qui s'acquitte d'une redevance. L'abonnement aux fluides (eau et électricité) relève de la responsabilité de l'occupant. Le terrain familial se compose d'un espace de stationnement pour les résidences mobiles et leur véhicule tracteur et d'un équipement sanitaire (WC-douche) auquel peut être adjointe une pièce de vie, aménageable en fonction des besoins du ménage.

Les terrains familiaux locatifs font l'objet de financements spécifiques de la part de l'Etat et du Conseil départemental du Puy-de-Dôme. Les places caravanes créées en terrain familial locatif sont comptabilisées au titre de l'article 55 de la loi SRU.

D'AUTRES PISTES

Le PSLA ³⁵ peut être aussi une réponse aux besoins d'habitat des voyageurs, même si dans le Puy-de-Dôme aucune expérience n'a été mise en œuvre jusqu'alors. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Durant la première le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un bailleur public. Le ménage qui occupe le logement s'ac-

quitte d'une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. La maîtrise d'ouvrage de l'opération diffère en fonction de la catégorie dans laquelle l'offre d'habitat s'inscrit. Elle peut être assurée par un bailleur social, un EPCI, un promoteur social. Toutefois, quelle que soit la nature de la réalisation, la conception d'une offre d'habitat adapté répond aux mêmes enjeux et vise les mêmes objectifs.

2. ENJEUX

- Accès à l'habitat pour les voyageurs exclus des formes classiques du logement.
- Adhésion des ménages au projet de relogement.
- Appropriation du logement/ de l'équipement dans la durée.

3. OBJECTIFS

DÉVELOPPER DES TYPOLOGIES ADAPTÉES À L'ORGANISATION FAMILIALE DES MÉNAGES

La programmation PLAI « gens du voyage » se caractérise par la production de logements individuels avec des espaces extérieurs privatifs. En concertation avec les ménages accompagnés, des formes plus denses (mitoyenneté ou étage) peuvent être acceptées, sous réserve qu'elles permettent le respect de l'intimité des ménages (entrées séparées, pas de vis-à-vis, pas d'espace commun...).

Il s'agit par ailleurs de prendre en compte dans la programmation l'organisation familiale des ménages selon qu'ils souhaitent vivre en groupe familial ou selon un fonctionnement nucléaire.

La réalisation de « lotissement adapté » permet de prendre en compte les besoins des ménages à l'échelle du groupe familial. Toutefois, il convient de limiter le nombre de logement et de viser une taille d'opération ne dépassant pas 6

35 - Prêt Social Location Accession

à 7 logements. Il sera alors nécessaire de travailler l'implantation des logements au sein du lotissement avec les ménages.

La possibilité de stationner une à plusieurs résidences mobiles permet aussi, de manière plus restreinte, de s'adapter à l'organisation familiale élargie des ménages. La résidence mobile offre la possibilité d'héberger des proches sur une plus ou moins longue durée.



« 13 PLAI avec emplacement caravane » Mozac - OPHIS
Livraison novembre 2009

D'autres ménages peuvent souhaiter vivre de manière plus indépendante. Il est alors possible de développer une offre d'habitat adapté au sein d'une programmation classique ou dans une opération isolée, avec ou sans emplacement dédié à la résidence mobile, selon le besoin.



« Opération isolée » Clermont-Ferrand - Auvergne Habitat
Livraison septembre 2011

En terme de typologie, il convient de développer des typologies adaptées au nombre d'occupants en anticipant les évolutions à court ou moyen terme de la structure familiale et ses conséquences en matière de variation des aides au logement. Les logements adaptés se caractérisent notam-

ment par la production de grande typologie (T5 à T6) ou de toutes petites typologies (T2) ayant un accès extérieur.

Le terrain familial répond spécifiquement aux ménages qui souhaitent vivre en groupe familial élargi et dont la résidence mobile constitue l'habitat permanent. Il est néanmoins nécessaire d'estimer au mieux la capacité de l'équipement et de limiter, dans un souci de gestion, le nombre de places réservées aux résidences mobiles à quatre. Si les besoins sont supérieurs, il sera préférable de privilégier la création d'un second équipement.



« Terrain familial » Neschers-Communauté de communes Couze Val d'Allier (Agglo Pays d'Issoire) - Livraison juin 2013

ASSURER UN LOYER À BAS NIVEAU DE QUITTANCE

Le niveau de loyer envisagé sur le logement locatif social est encadré réglementairement en fonction du zonage géographique. Les valeurs annuelles sont réactualisées chaque année.

Sur le PLAI adapté, la production ou réhabilitation de logements doit se faire dans un objectif de loyer à très bas niveau de quittance. Le taux d'effort recherché pour les ménages doit être inférieur à 25% et le reste à vivre - loyer et les charges locatives déduites - supérieur à 10 € par jour et par unité de consommation.

Il appartient au bailleur (maître d'ouvrage) sans préjudice de l'équilibre financier de l'opération de s'inspirer du cahier des charges du programme de PLAI à bas niveau de quittance pour maîtriser le plus strictement possible à la fois le montant du loyer et des charges et/ou d'innover et de proposer de nouvelles solutions d'habitat.

Ainsi, dans le cadre des logements locatifs sociaux réalisés dans le département du Puy-de-Dôme, le ratio surface

utile / typologie s'inscrit systématiquement dans la recherche d'une optimisation de la surface créée. De même, afin de maîtriser le coût locatif global, les opérateurs cherchent à éviter l'application de loyers accessoires. Les choix architecturaux limitent les annexes (stationnement libre au lieu de garage ou parking) et le montage financier évite l'application de loyer supplémentaire (n'intègre pas l'existence de jardin).

Le prix moyen des loyers constaté pour le logement locatif social adapté dans le département se situe systématiquement en dessous des plafonds PLAI.

Dans le cadre des terrains familiaux réalisés dans le Puy-de-Dôme, la valeur locative est estimée à partir des capacités d'accueil définies en nombre de résidences mobiles. Elle est calculée sur la base de la tarification des aires d'accueil soit 1 € jour et 0,50 € / place caravane. Certains terrains familiaux sont équipés d'une pièce à vivre qui doit concourir à un loyer additionnel. Ce supplément est calculé sur la base de la surface de la pièce à vivre à hauteur de 0,5 € /m²/mois. Afin d'assurer un taux d'effort équivalent à celui consacré par les ménages du parc social bénéficiant d'une aide au logement ³⁶, les ménages dont le quotient familial est inférieur à 460 € (seuil plafond d'ouverture aux subventions FSL) bénéficient d'une diminution du loyer à hauteur de 25% du montant total du loyer (loyer de base + loyer additionnel).

Modalité de calcul de la redevance appliquée sur les terrains familiaux :

CAPACITÉ D'ACCUEIL	LOYER MENSUEL
2 PLACES CARAVANES	61 €
3 PLACES CARAVANES	76 €
4 PLACES CARAVANES	91 €

36 - Le taux d'effort net hors charges pour les bénéficiaires des aides au logement varie entre 6% et 12% en fonction de la situation socioprofessionnelle et du type de logement. Source CAF 2009

SURFACE DE LA PIÈCE À VIVRE	LOYER MENSUEL ADDITIONNEL
16 M ²	8 €
20 M ²	10 €
24 M ²	12 €

PROPOSER DES PRESTATIONS SPÉCIFIQUES PRENANT EN COMPTE LE RAPPORT À L'HABITAT DES VOYAGEURS

La bonne appropriation des logements/de l'équipement et leur gestion peuvent être facilitées par une conception adaptée au mode de vie des ménages en respectant les critères suivants :

- une volumétrie simple, pas de gestes architecturaux ;
- une relation à l'espace extérieur dans la continuité du logement : une préférence pour le plain-pied avec un accès à une terrasse, de préférence couverte, dans le prolongement des pièces de vie ;
- une préférence pour l'emploi de matériaux classiques, type tuiles et crépis (mauvais retour d'expérience sur les toitures bac-acier) ;
- un stationnement privatif non couvert de taille suffisante pour une résidence mobile et son véhicule tracteur ;
- des toilettes indépendantes et séparées des pièces de vie (séjour- cuisine) ;
- des finitions en carrelage partout et des peintures murales lessivables ;
- un chauffage poêle à bois ;
- des volets battants en bois ;
- un point d'eau et un branchement électrique extérieurs ;
- une buanderie ou cellier ;
- une réservation pour un espace de rangement extérieur type abri de jardin...

4. PRECONISATIONS

Favoriser la mixité sociale pour encourager l'inclusion des personnes et faciliter la gestion dans le temps de ces opérations. Il convient d'envisager l'intégration urbaine de l'opération et la mixité sociale dès l'origine du projet soit :

- en développant une programmation mixte : logements adaptés gens du voyage (PLAI/PLUS minoré) et logements classiques dans une même opération.
- en développant l'opération sur un secteur en extension qui permet une intégration urbaine dans le temps.
- en fléchant dans les programmations existantes des logements qui répondent aux grandes caractéristiques d'adaptation (accès extérieur, stationnement) sans ménages ciblés a priori.

Assurer une harmonisation des programmes produits à l'échelle du département. Au titre du principe de cohérence départementale posé par le schéma, il convient d'assurer une certaine harmonisation des programmes de logements ou de terrains familiaux à l'échelle du département, à nuancer selon des caractéristiques propres aux territoires et aux ménages.

La taille des logements et des parcelles doit prendre en compte les besoins des ménages en étant cohérente avec les programmes déjà réalisés.

Surface des logements PLAI réalisés dans le Puy-de-Dôme

TYPLOGIE	SURFACES MOYENNES OBSERVÉES DES LOGEMENTS	SURFACES MOYENNES DES PARCELLES
T2	45 M ²	300
T3	65 M ²	350
T4	78 M ²	400
T5	89 M ²	450
T6	104 M ²	500

Anticiper la gestion des programmes. Les problématiques de gestion rencontrées sur les programmes d'habitat adapté concernent généralement l'occupation des espaces « libres », parcelles sans fonction définie au sein des programmes ou aux abords des opérations. Il est alors nécessaire de prévoir un aménagement qui limite des espaces collectifs et les délaissés pour éviter une occupation inappropriée.

Associer les ménages durant la partie conception (cf p 36)

LA PLACE DES VOYAGEURS

Destinataires des opérations d'habitat adapté, les voyageurs en sont nécessairement des acteurs. L'adaptation, un processus, ne peut être le résultat d'une simple analyse technique, et doit au contraire être réalisée au cours d'un accompagnement conçu comme un espace d'échanges et d'évolution des parties prenantes.

Mais ces opérations étant aussi le fait d'une large concertation d'acteurs, qui doivent pouvoir chacun disposer de marges de manœuvres, il faut caractériser avec précision la participation des voyageurs à chaque étape du programme.



<i>LA PARTICIPATION DES MENAGES AU PROJET</i>	<i>34</i>
<i>L'ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS L'HABITAT DES MENAGES</i>	<i>36</i>

LA PARTICIPATION DES MÉNAGES AU PROJET

1. DEFINITION

Dès la phase étude puis tout au long du projet, durant les phases de conception et de gestion, les ménages sont associés au programme réalisé pour eux-mêmes. Cette participation est une spécificité de l'habitat adapté gens du voyage qui découle des besoins d'accompagnement vers et dans l'habitat décrit dans le chapitre précédent. Elle est nécessaire à l'expression des besoins des futurs usagers et peut favoriser l'appropriation de l'habitat. Elle peut s'exercer de manière individuelle ou collective.

On peut distinguer deux formes de participation, active et passive.

FORME ACTIVE DE PARTICIPATION

Codécision : Il s'agit d'un véritable partage du pouvoir de décision sur les principales options du projet voire sur son opportunité.

Concertation : Les acteurs du projet impliquent les ménages sur un aspect du projet et orientent leur prise de décision en conséquence.

Consultation : Les acteurs du projet recueillent l'avis des ménages pour éclairer leur prise de décision.

FORME PASSIVE DE PARTICIPATION

Observation : Les acteurs du projet considèrent des avis sur les besoins des ménages au travers d'intermédiaires (personnes tiers, données statistiques...).

Information : Les acteurs du projet informent les ménages du projet qui va être réalisé sans attendre de retour particulier de leur part.

L'adhésion des ménages au projet est la condition indispensable avant toute participation. Les ménages doivent adhérer au principe même du logement ainsi qu'au projet porté par la collectivité / EPCI³⁷ et donc à l'offre d'habitat qui leur sera proposée. Aucun mode de participation ne peut garantir leur adhésion. Une participation de leur part peut simplement entretenir cette adhésion.

Entre l'étude diagnostique et la livraison des logements/équipements, les délais d'attente peuvent paraître relativement longs aux ménages et conduire à un certain découragement et désinvestissement dans leur projet d'habitat. Des engagements ou promesses antérieurs peuvent avoir généré de la défiance à l'égard de la collectivité et des institutions.

Leur participation aux différentes phases du programme peut s'avérer nécessaire afin de gérer au mieux cette attente et entretenir ainsi l'adhésion au projet, pensé et conduit ensemble. Chargée de la coordination générale des programmes d'habitat, l'AGSGV63 veille à l'effectivité de cette participation des ménages.

Les étapes clefs durant lesquelles la participation des ménages doit être définie:

- L'étude diagnostique : identification des besoins et plus précisément le produit et sa dimension, la localisation, la typologie, les équipements et annexes, validation de la pré programmation par les ménages.
- La conception : quelle participation est nécessaire pour

une appropriation du logement ? travail sur plans, maquettes, visites de chantier...

L'étude diagnostique et le travail partenarial qui s'engage dans la conduite du projet avec l'ensemble des acteurs concernés amènent à donner sens à la participation des ménages - selon les formes plus ou moins actives/passives décrites précédemment - et à en définir les modalités tout au long du projet.

Ces modalités tiendront compte pour les ménages :

- de l'antériorité de la demande de logement,
- de leur niveau de confiance ou défiance à l'égard de la collectivité et des institutions,
- de leurs capacités d'autonomie,
- du lieu de réalisation du projet : sur site d'habitat actuel ou hors site,
- du type d'habitat actuel et de leur parcours résidentiel,
- de leur composition familiale et de l'importance du groupe familial...
- de leurs activités professionnelles.

L'échelle de participation individuelle ou collective s'apprécie selon différentes raisons :

- l'émergence de problématiques communes à plusieurs ménages,
- la forte cohésion du groupe familial engagé dans le projet,
- l'objectif recherché par la participation...

2. ENJEUX

- Le choix d'un habitat,
- L'expression des besoins,
- La transition vers un nouveau mode d'habiter pour les ménages.

3. PRECONISATIONS

Lors du premier contact avec les ménages et tout au long du projet, **mesurer et vérifier leur adhésion au projet** par des indicateurs tels que :

- › le degré de défiance ou de confiance accordée aux interlocuteurs ;
 - › l'acceptation, le refus ou l'évitement de rencontres et rendez-vous ;
 - › l'acceptation ou le refus de se déplacer et d'accomplir certaines démarches ;
 - › la remise en question fréquente et régulière des accords et engagements ; etc.
- **Définir les besoins d'habitat en concertation avec les ménages** (cf p 24) en portant une vigilance vis-à-vis des contraintes existantes : juridiques, urbaines, techniques, administratives, économiques, financières...
 - **Veiller à ne pas susciter d'effets contre-productifs** par une participation active des ménages qui induiraient des droits supposés sur l'appropriation de l'habitat et/ou un cadre dérogatoire aux obligations du locataire.
 - **Veiller à proportionner la participation des familles à leur réel pouvoir et capacité de décision** : par exemple ne pas donner l'impression d'une possibilité de codécision lorsqu'il ne pourra s'agir que d'une consultation.
 - **Etudier la pertinence de l'échelle de participation individuelle ou collective à chacune des étapes du projet.**

L'ACCOMPAGNE- MENT VERS ET DANS L'HABITAT ADAPTE DES MENAGES

1. DEFINITION

L'accompagnement des voyageurs dans les programmes d'habitat adapté prend une dimension inédite et innovante en prenant en compte une approche interculturelle et pluridisciplinaire.

La réussite des programmes d'habitat adapté nécessite d'une part, une prise en compte des modes de vie et d'organisation - sociale, familiale, culturelle - des ménages, et d'autre part, un accompagnement visant l'appropriation d'un nouvel espace à habiter, d'un habitat dans son environnement du quartier et de la ville.

Les voyageurs peuvent être concernés par les dispositions du PDALHPD³⁸, comme public en difficulté, pour accéder ou se maintenir dans un habitat décent et indépendant sans qu'il ne leur soit défini un accompagnement spécifique.

Or, des spécificités propres à ce public ainsi qu'à la nature des projets développés nécessitent de qualifier les termes

38 - Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées

d'un accompagnement et d'en préciser les modalités ainsi que les acteurs.

2. OBJECTIFS ET BESOINS EN TERMES D'ACCOMPAGNEMENT

En préambule, il convient de rappeler que l'accompagnement des ménages n'a pas vocation à contraindre ces derniers à vivre dans un habitat inadapté à leurs modes de vie. Il n'aura de sens que si l'offre est adaptée, dans sa conception architecturale et environnementale, au mode de vie des personnes.

LA PROJECTION

AIDER A L'EXPRESSION DES BESOINS/DECONSTRUIRE LES REPRESENTATIONS POUR L'IDENTIFICATION DES BESOINS D'HABITAT

La capacité d'expression des besoins dépend du degré d'inclusion sociale du ménage. Le cumul de facteurs d'exclusion (illettrisme, chômage, isolement, problème de santé...) entraîne la difficulté voire l'impossibilité, à se projeter.

Des personnes apparaissent résignées ; elles n'ont jamais envisagé leur relogement. D'autres disent préférer un habitat à un autre mais elles n'expriment pas de réelles motivations, ni de réels désirs. D'autres disent ne pas demander grand-chose, « *juste un bout de terrain où mettre nos caravanes* ».

D'autres ont une demande, parfois mûrie et réfléchie, mais n'ont jamais trouvé la bonne personne pour accompagner leur projet ou restent attentistes « d'un coup de pouce » qui leur permettra d'engager ce projet...

Faire émerger une demande, un désir, l'expression de besoins et d'attentes passe par la création d'un lien, l'instauration d'une relation de confiance. Les relations des « gadjés » aux voyageurs reposent sur une méfiance réciproque, voire une défiance qui trouve son origine dans l'histoire des voyageurs dans leurs rapports aux institutions et administrations. Cela dépasse le cadre des rela-

tions interpersonnelles. Il s'agit donc de recréer du lien, une confiance, une réciprocité dans la relation qui permette d'engager un dialogue et de développer une écoute active dans une approche interculturelle. C'est un travail qui s'inscrit dans la durée.

Il s'agit également de mettre à disposition des ménages un ensemble d'informations adaptées sur la manière dont s'élabore un projet, les réglementations en matière d'habitat, les contraintes de temps, d'environnement, de recherches foncières, de positionnement politique, etc. Tout cela participe d'un travail de déconstruction des projections, parfois simplistes ou ignorantes d'une autre réalité que celle de leur environnement immédiat, mais parfois aussi fruit d'un désir d'un environnement plus approprié en termes de conditions de vie et de confort.

Amener un ménage à appréhender des principes de réalité, de la façon la plus concrète possible, lui permettra de se projeter et d'envisager des perspectives ignorées ou inaccessibles jusqu'alors.

Ensuite seulement pourront intervenir l'aide et l'accompagnement à l'élaboration d'un projet d'habitat réaliste qui prenne en compte toutes ces contraintes réglementaires, techniques, financières, sociales... Pourront alors s'élaborer la définition du besoin d'habitat et l'offre correspondante, travail d'accompagnement VERS l'habitat qui s'appuie sur le recueil du récit de vie tout autant que sur l'évaluation des capacités de projection du ménage et la collecte de données matérielles.

« Dans ce travail en amont, toute la difficulté est de percevoir, à travers discours et pratiques, les situations les plus précaires, où la demande n'est pas toujours en mesure d'être exprimée : c'est là une difficulté qui peut émerger dans des lieux d'habitat très denses (...). Or, c'est peut-être auprès de ces ménages que l'accompagnement doit

*être le plus patient et le plus centré sur l'écoute. »*³⁹

La compréhension des besoins des ménages peut être longue et difficile et ne pas coïncider avec la temporalité du projet. Dans ce cas, il est nécessaire de faire des propositions de relogements au risque d'un refus. Cela permettra d'établir de nouveaux critères pour leur relogement.

L'élément « temps » est un facteur essentiel des programmes d'habitat adapté. L'écoute, l'analyse des demandes des ménages doivent s'exercer sur toute la durée du projet. Entre le moment où celui-ci est engagé et le moment de sa réalisation, trois à cinq années peuvent s'écouler au cours desquelles il est nécessaire d'entretenir la relation et de soutenir la démarche.

AIDER A LA REPRESENTATION DE L'ESPACE

Passer d'une résidence mobile installée sur un espace souvent non délimité et relativement vaste à une maison avec son jardin clos au périmètre parfaitement défini, peut être difficile à appréhender.

L'accompagnement à franchir cette étape est nécessaire pour permettre aux ménages de se projeter et de s'approprier leur futur habitat. Il l'est d'autant plus pour les hommes et les enfants qui passent une grande partie de leur temps à l'extérieur (loisirs, activités professionnelles).

Cette étape devra être adaptée à chacun des ménages: certains sauront lire des plans, se représenteront les superficies et d'autres non. Dans la majorité des cas, l'architecte avec les chargés de missions de l'AGSGV63 font une présentation des plans aux ménages concernés.

Cette méthode est opérante pour une partie d'entre eux mais pour d'autres, la représentation ne prendra réalité qu'à l'entrée dans les lieux, leur donnant alors parfois le sentiment d'avoir été lésés.

39 - Etude relative à l'impact de l'habitat adapté sur les modes de vie des gens du voyage – AGSGV63/RECITS – juin 2016 – page 85,86.

L'APPROPRIATION DE L'HABITAT

DÉMÉNAGER ET QUITTER SON EX LIEU DE VIE

Sur le plan symbolique

« Dans cette démarche d'accompagnement, il est une spécificité à prendre en compte : le lien fort entre la personne et son groupe familial d'appartenance. La sociabilité de l'enfant s'acquiert en communauté, elle n'est pas l'apanage de deux personnes, on l'a vu notamment dans le choix du prénom. L'autorité est partagée et parfois, cela va plus loin : il n'y a pas d'isolement possible, les espaces intérieurs et extérieurs sont l'affaire de tous et partagés comme tels. De fait, la communauté fait partie intégrante de la construction du sujet, ce qui se traduit aussi par sa difficulté à se dégager de son emprise à la fois sécurisante et emprisonnante. Même si la vie en maison fait bouger ces points de repère, notamment pour les jeunes générations, il n'en reste pas moins que cette dépendance affective demeure fondamentale. Et parfois, quitter la communauté (physiquement en allant habiter ailleurs ou en travaillant ailleurs) fragilise extrêmement la ou les personnes concernées. Partant de ce constat, l'accompagnement peut aider le passage de ces moments de rupture, en sécurisant les personnes, en soutenant leur démarche individuelle, en cherchant, avec elles, un équilibre entre ce désir de créer sa propre histoire et le besoin d'appartenir au groupe. En permettant l'expression et l'assouplissement du conflit entre deux espaces psychiques – l'un individuel, l'autre communautaire - avec lequel le sujet serait aux prises. »⁴⁰

Déménager revient à rompre avec des habitudes, un environnement familial. Que le déménagement conduise dans la rue voisine ou dans une autre commune, cela reste un moment de rupture plus ou moins bien vécu par les personnes.

Cette étape est souvent minimisée. Or, les ménages accompagnés dans le cadre des projets vivent pour la plupart depuis plusieurs générations sur le même lieu. Certains ne veulent pas partir : « j'ai grandi ici, je veux que mes enfants

grandissent ici aussi ».

D'autres voudraient partir mais ils sont inquiets de ce que deviendra la maison, la cabane, le terrain après leur départ compte tenu de l'ancrage affectif qui s'y attache : « c'est mon mari qui l'a construite, nos enfants y sont nés ».

La symbolique, objet de l'attachement, s'exprime à plusieurs niveaux:

- Sur le lieu de vie comme évoqué précédemment : les ménages ont construit eux-mêmes leurs maisons, ou ont aménagé le terrain, y ont investi de l'argent, y ont vécu nombre d'événements familiaux...
- Sur le quartier, l'environnement : les ménages y ont leurs habitudes ; un espace est réservé à la célébration des événements familiaux et des fêtes, un autre est dédié à la pratique d'une activité économique...

Si ces dimensions ne sont pas suffisamment prises en compte, elles peuvent représenter un frein pour le relogement et la gestion du projet et avoir des conséquences a posteriori sur des modes d'habiter.

Sur le plan technique

Certains ménages peuvent être freinés pour déménager et occuper un nouvel habitat notamment suite à des impayés de fluides, des appréhensions devant les démarches administratives et techniques...

EMMÉNAGER - HABITER UN LIEU DE VIE

L'habitat est un lieu de vie et non un simple abri où trouver du confort. C'est le lieu de l'intimité du couple et de la famille ; le lieu de l'accueil des amis ; le lieu des événements familiaux, des joies et des drames ; le lieu de l'attachement à un environnement...

Un lieu de vie est surtout un endroit où l'on se sent chez soi et en sécurité. Ceci est particulièrement vrai de la vie en résidence mobile, même en l'absence de voyage. Pour les voyageurs, la résidence mobile dont ils sont propriétaires est source de sécurité car elle est, d'une part la garantie d'avoir toujours un toit sur la tête et d'autre part ce qui

40 - AGSGV63 / RECITS. Étude relative à l'impact de l'habitat adapté sur le mode de vie des gens du voyage - juin 2016

permet de partir quand on le souhaite y compris dans l'urgence, d'éviter des conflits, de s'éloigner ou de s'isoler du reste du groupe...

Passer d'une résidence mobile à un logement n'est donc pas à comprendre uniquement sous l'angle de la surface utile ou de l'amélioration des conditions matérielles, cela renvoie également à ces questions de sécurité, de proximité entre les personnes mais également entre l'intérieur et l'extérieur, à un rapport différent à l'environnement, etc. Il faut apprendre à habiter l'immobile.

Etre en sécurité dans un habitat c'est aussi s'assurer de la qualité du bâti, comprendre le fonctionnement (gestion des consommations d'eau, d'électricité...), avoir un bon rapport locataire/bailleur. Les ménages doivent savoir à qui s'adresser en cas de problème et doivent avoir un retour vis-à-vis de leurs demandes...

L'évolution des lieux de vie suit celle du parcours résidentiel des ménages. L'appropriation de l'habitat pourra être réinterrogée au regard de ces évolutions, y compris durant le temps des projets.

ETRE LOCATAIRE : SIGNER LE BAIL/CONVENTION, ENTRER DANS LES LIEUX, PAYER LE LOYER/REDEVANCE ET LES CHARGES...

En dehors des mensualités de crédits pour leur résidence mobile, la majorité des ménages ne paient souvent aucune charge relative à l'occupation des lieux ou sites occupés avant l'entrée dans un logement/équipement (à l'exception des ménages résidant sur les aires d'accueil).

Les démarches d'abonnement ainsi que les modalités de paiement peuvent être des éléments nouveaux nécessitant un accompagnement.

Devenir locataire, signifie aussi dépendre d'un autre qui a droit de regard sur la manière d'habiter, impose des règles, des usages, des contraintes administratives, etc. Les voyageurs sont dans un mode de relation à la fois très indépendant à titre personnel et très dépendant au regard du groupe. Leur appropriation de l'espace dépend des rela-

tions qu'ils entretiennent avec leur voisinage, des activités économiques qu'ils exercent, de leur autonomie économique et sociale, etc. Le cadre qu'amène la relation locataire/bailleur les place dans une relation de dépendance qu'il est nécessaire que chacun appréhende, autant les voyageurs que les bailleurs, afin d'en mesurer les conséquences et d'en comprendre les enjeux en termes de droits et d'obligations réciproques.

Dans le cadre des programmes d'habitat adapté, l'évaluation des besoins des ménages est réalisée bien en amont de l'entrée dans les lieux avec les référents sociaux lorsque les ménages sont identifiés et ont fait appel. Si un ménage en besoin d'accompagnement n'est pas identifié, il peut être orienté vers le service social auprès duquel il prend attache.

Lorsque l'étude diagnostique et/ou une évaluation de la situation d'un ménage met en évidence un besoin plus précis ou spécifique d'accompagnement, une mesure adaptée peut être proposée type mesure d'accompagnement budgétaire, mesures ASLL⁴¹, AVDL⁴², MASP⁴³, voire bail glissant avec un accompagnement spécifique.

Pour les opérations d'habitat plus individuelles ou les relogements dans le diffus, les délais et conditions d'exécution des projets peuvent être beaucoup moins maîtrisés. Parfois la difficulté à anticiper le relogement rend difficile la mise en œuvre des mesures d'accompagnement. Arrivant trop tard (plusieurs semaines ou mois après l'entrée dans les lieux) ces mesures perdent de leur pertinence. Dans l'attente, souvent, l'assistant(e) social(e) assure l'accompagnement de droit commun sans avoir le temps et les moyens d'une action spécifique. D'autres relais doivent alors être pris, souvent dans l'urgence, pour accompagner les ménages à accomplir certaines démarches et gérer des problèmes au jour le jour.

41 - Accompagnement Social Lié au Logement

42 - Accompagnement Vers et Dans le Logement

43 - Mesure d'accompagnement Social Personnalisé

L'APPRENTISSAGE VERS LE STATUT D'HABITANT

« Habiter, ce n'est pas seulement avoir un toit sur la tête. Cela génère un certain nombre de conséquences dans le rapport à l'espace extérieur/intérieur et la relation au groupe (...). Il ne s'agit pas seulement de former un locataire (apte à régler les charges et à respecter les règles collectives), mais aussi d'accompagner ce cheminement global, qu'il aboutisse à l'inscription durable dans la maison ou la reprise du voyage. » ⁴⁴

Cet objectif d'une insertion durable dans l'habitat et l'environnement renvoie d'une part à l'échelle vis-à-vis de laquelle nous nous situons : l'habitat, le quartier, la ville et d'autre part aux modalités et à la durée de l'accompagnement.

CONCERNANT LES MODALITES ET LA DUREE DE L'ACCOMPAGNEMENT

Un programme d'habitat adapté passe par plusieurs étapes pour les ménages : se projeter, se loger, être locataire, être habitant. Aujourd'hui, il n'y a pas forcément de lien entre chacune de ces étapes qui sont d'ordre et de nature différents. D'autre part, sur le temps du programme, peuvent se succéder plusieurs et différents intervenants et référents sociaux. La question de la transmission devient alors essentielle afin de ne pas perdre le fil de l'accompagnement qui prend source dans l'étude diagnostique à partir de laquelle la démarche s'est construite et qui prend sens dans l'élaboration des différentes étapes évoquées.

La situation des ménages peut évoluer rapidement : déshabitants, événements familiaux, baisse de revenus... Accompagner ces évolutions et leurs conséquences sur le quotidien de la vie des ménages et les aspects de gestion locative peut prévenir de l'échec à une insertion durable dans l'habitat et son environnement.

L'échec n'est pas le fait d'un retour en résidence mobile. Reprendre le voyage peut participer du parcours résidentiel d'un ménage à partir d'un choix libre et éclairé, autonome. En revanche, l'échec est l'inscription dans un processus

de précarisation voire de marginalisation lorsque l'abandon du logement se traduit non pas par un retour à l'itinérance mais par une situation subie d'errance, avec son engrenage de conséquences : dégradation des conditions de vie, insécurité physique, matérielle et sociale, précarité économique, illicéité d'appropriation du domaine public ou privé, instabilité...

CONCERNANT L'ECHELLE

Au-delà de l'apprentissage du statut de locataire, les ménages doivent réussir à se projeter en tant qu'habitants d'un quartier, d'une commune. Dans certains lotissements, les locataires investissent l'espace environnant, au-delà de l'espace privatif attaché à leur habitat. Les trottoirs ou les terrains contigus peuvent être investis et jonchés d'objets divers : pièces mécaniques, ferrailles, abris, niches pour les chiens...

L'enjeu est donc d'accompagner les personnes à respecter les règles du lotissement, comme tout locataire, et à adapter leurs modes de vie à leur nouveau mode d'habitat.

De plus, lors de conflits ou de problématiques touchant à la sécurité au sein du lotissement ou au respect du voisinage, il n'est pas rare de constater que des ménages attendent l'intervention d'un tiers extérieur, partant du principe qu'ils ne sont pas chez eux. Ces questions-là, d'une posture de locataire, d'habitant d'un lotissement et d'un quartier, d'administré d'une ville, doivent être prises en compte et travaillées dans l'élaboration du projet.

3. PRECONISATIONS

- Développer le volet ingénierie sociale dans le cadre de la MOUS ⁴⁵ pour envisager une approche globale d'accompagnement VERS et DANS l'habitat adapté, articulée, de façon distincte et complémentaire à l'accompagnement social de droit commun.

44 - AGSGV63 / RECITS. Étude relative à l'impact de l'habitat adapté sur le mode de vie des gens du voyage - juin 2016

45 - Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

L'ACCOMPAGNEMENT VERS L'HABITAT ADAPTÉ

- Assurer et garantir une continuité dans l'accompagnement des ménages par des intervenants identifiés. La permanence du suivi de l'opération par un élu garantit aux ménages la permanence et le maintien du projet. La présence des acteurs sociaux, y compris durant les « temps morts » garantit également la poursuite des opérations et assure la prise en compte des évolutions et éventuels changements pouvant avoir un impact sur le projet.
- Appréhender l'accompagnement des ménages par une approche interculturelle pour une prise en compte de particularités, favoriser le repérage de valeurs implicites, favoriser la distanciation et l'objectivation de l'expression des attentes et besoins.

L'ACCOMPAGNEMENT DANS L'HABITAT ADAPTÉ

- Apporter aux bailleurs sociaux un appui à la gestion locative propre à la démarche de l'habitat adapté.
- Rechercher les modalités d'une réelle continuité d'accompagnement et de prise en charge des ménages en anticipant les ruptures de suivi (en cas de changement de territoire ou en cas de changement d'intervenant social notamment), en prenant en compte le besoin de coordination et de transmission d'informations.

- Manifester une réelle cohérence entre les règles et obligations affichées et les modalités de réaction et d'action lorsque celles-ci sont transgressées afin de favoriser l'insertion durable dans l'habitat et dans l'environnement.
- Développer une gestion locative dédiée consistant en une activité de gestion de proximité personnalisée et de médiation avec l'environnement dans l'objectif de prévenir les difficultés de l'occupant et de sécuriser la relation bailleur/locataire pour, à terme, aboutir à une relation bailleur/locataire banalisée relevant du droit commun.

ANNEXES

Annexe 1 : Les sigles

44

Annexe 2 : La méthodologie

45

ANNEXE 1

LES SIGLES

APL : Aide Personnalisée au logement

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

AVDL : Accompagnement Vers et dans le logement

DALO : Droit Au Logement Opposable

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DIHAL : Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

FSL : Fonds Solidarité Logement

FNASAT : Fédération Nationale des Associations- Solidaires et d'Action avec les Tsiganes et les Gens du voyage

LOI SRU : Loi relative à Solidarité et au Renouvellement Urbain

MASP : Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé

MOUS : Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PDH : Programme Départemental de l'Habitat

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUS : Prêt locatif à Usage Social

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée

ANNEXE 2

LA METHODOLOGIE

ELÉMENTS DE CONTEXTE

Le premier schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du 18 mars 2002 vise à créer les conditions d'un véritable parcours résidentiel pour les gens du voyage.

Le diagnostic du schéma de 2002 estime à 680, le nombre de familles en besoin d'habitat sur l'ensemble du département et propose une estimation territorialisée de ces besoins.

Au démarrage de la démarche d'élaboration du référentiel départemental, avaient été réalisés 15 terrains familiaux pour 58 places caravanes et 75 logements PLAI sachant que 25 logements PLAI étaient en programmation ou en cours de réalisation.

Le schéma 2012/2018 réaffirme les principes de cohérence départementale et de solidarité des territoires qui ont marqué le premier schéma, et conforte la prise en compte des besoins d'habitat.

Quatre fiches actions sont dédiées à cette orientation autour de :

2 grands objectifs :

- Développer l'offre publique d'habitat adapté (dont les 2 principaux types sont les logements locatifs sociaux (PLAI) et les terrains familiaux).
- Faciliter, sécuriser et accompagner l'accession ou le maintien dans la propriété.

Et 3 principaux objectifs opérationnels :

- Développer la prise en compte des besoins d'habitat des gens du voyage dans les documents de planification en matière d'urbanisme et de programmation de logement (PDH, PLH, PLU...);
- Inscrire ces projets en complémentarité des dispositifs de droit commun existants (DALO, Pôle Habitat indigne...);
- Doter d'un référentiel les différentes parties prenantes des projets d'habitat adapté, faisant le constat que la méthode d'accompagnement d'un projet d'habitat est essentielle pour apporter une réponse adaptée.

Un projet d'habitat adapté gens du voyage dans le Puy de Dôme se définit autour :

- d'un cadre multi-partenarial,
- d'une ingénierie particulière de stratégie et de méthodologie dans un contexte d'environnement social, économique, culturel particulier,
- d'un cadre conventionnel : le Protocole de gestion urbaine et sociale.

Plusieurs objectifs se dégagent pour l'élaboration d'un référentiel départemental de l'habitat adapté :

- Mieux déterminer les modalités d'accompagnement de chacun des acteurs et mieux définir le processus d'adaptation ;

- Définir les notions d'accompagnement et leurs conditions de mise en œuvre et d'évaluation ;
- Mieux harmoniser le partenariat en tenant compte de la diversité des acteurs, des places et rôles de chacun, de leurs limites et contraintes ;
- Définir la notion d'adaptabilité de l'habitat et/ou des projets d'habitat ;
- Apporter une aide aux familles dans la définition, la réalisation et la concrétisation de leur projet d'habitat ;
- Apporter un appui technique aux collectivités dans la réalisation des projets d'habitat ;
- Mutualiser les savoirs, expériences et pratiques : collectivités – services de l'Etat et du Département - bailleurs – services sociaux – AGSGV63...

LES ATELIERS

Sept ateliers ont réuni des partenaires sur plusieurs séances de travail :

1. Le portage et le pilotage politique - 28 participants
2. La participation des familles - 16 participants
3. Le foncier - 12 participants
4. L'étude diagnostique - 8 participants
5. La mise en œuvre opérationnelle - 8 participants
6. L'accompagnement des familles - 16 participants
7. L'inscription des programmes dans leurs environnements - 14 participants

Les objectifs de ces ateliers étaient, à partir des constats et problématiques soulevés par les participants et au regard de leurs expériences de dégager des enjeux et d'élaborer des recommandations et des perspectives de travail.

LES STRUCTURES PARTICIPANTES

Invitées à confronter des pratiques et apporter une contribution à partir de l'expertise acquise dans la conduite des programmes développés dans le département du Puy de Dôme, différentes structures ont été sollicitées pour l'élaboration du référentiel :

- Direction Départementale des Territoires,
- Direction Départementale de la Cohésion Sociale,
- Conseil départemental du Puy de Dôme,
- Circonscriptions d'action médico-sociales,
- Agences territoriales de la DDT,
- Collectivités : Ville de CLERMONT-FERRAND, Clermont-Communauté, Ville de VOLVIC, Communauté de communes RIOM COMMUNAUTE, Communauté de Communes LIMAGNE D'ENNEZAT, Communauté de Communes BILLOM SAINT DIER - VALLEE DU JAURON,
- Bailleurs sociaux : OPHIS, AUVERGNE HABITAT, LOGIDOME, SCIC HABITAT Auvergne et Bourbonnais, DOM'AULIM,
- EPF-SMAF,
- Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole,
- Compagnons Bâisseurs,
- Habitat et Humanisme,
- Caisse d'Allocations Familiales,
- Services sociaux spécialisés : ANEF, UDAF, APART, AD-SEA.

L'ÉCRITURE DU RÉFÉRENTIEL

Les éléments recueillis dans les différents groupes de travail ont fait l'objet d'une rédaction par l'AGSGV63 sous forme de notes de synthèse.

Ces synthèses ont été présentées puis diffusées à l'ensemble des structures partenaires pour des amendements et contributions supplémentaires.

L'ensemble de ces éléments a été repris par l'AGSGV63 pour l'écriture définitive du référentiel.

Le projet de texte a été soumis en relecture aux membres de l'équipe technique du schéma départemental (DDT, DDCS, Conseil départemental, Cabinet du Préfet) ainsi qu'à des personnalités qualifiées.

Le texte définitif a été adopté en tenant compte des contributions et d'une grande partie des remarques, suggestions et observations formulées.

ETUDE

1

Durée aléatoire (variables : nombre de ménages,

Repérage et maîtrise du foncier par la collectivité ou l'EPCI EPF, DDT, collectivité, AGSGV63 p. 22/23



Etude diagnostique des ménages Ménages, AGSGV63, Travailleurs Sociaux,

Communication-approche des ménages p. 25

Aide à

Identifi

Elaboration du protocole de gestion urbaine et sociale Etat, collectivité, EPCI, bailleurs, AGSGV63 p. 18/19

MISE EN OEUVRE OPERATIONNELLE

2

+/- 1
mois

Conception Maître d'œuvre, bailleurs, AGSGV, ménages p. (27-31)

- Aide à la représentation de l'espace p. 37/38
- Rencontres Architecte / ménages
- Travail sur les éléments impactants le budget, le reste à vivre



Réalisation / construction Maître

Déroulement du chantier : commu

+/- 1
an

GESTION LOCATIVE

3

+/- 1
mois

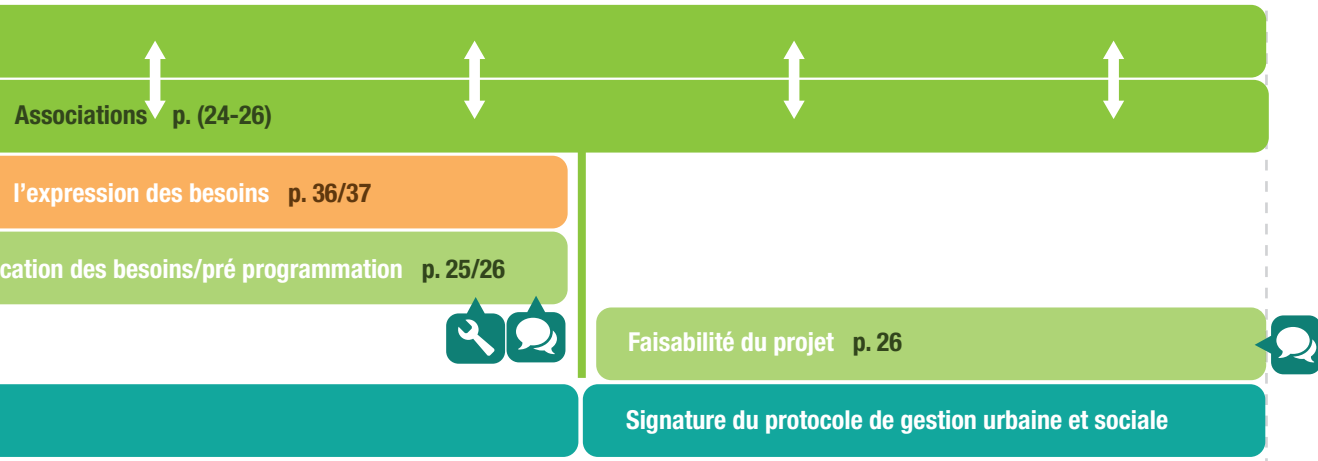
Accompagnement dans le logement Acteurs sociaux, collectivités, AGSGV p. 40/41



+/- 1
an

adhésion des ménages, disponibilité foncière)

2



+/- 2 ans

+/- 3 ans

3

d'œuvre, Maître d'ouvrage p. (27-32)

l'identification étape clefs, visites p. 34/35

Accompagnement administratif p. 38/39

Aide à quitter son ex lieu de vie p. 38/39

Livraison / Entrée dans les lieux

+/- 2 ans

+/- 3 ans

= INSCRIPTION DES PROGRAMMES DANS LEUR ENVIRONNEMENT p. 16/17 et p. 40/41

CREDIT PHOTO

Jean Pierre Courtial et Isabelle Maillet, architectes

Auvergne Habitat

Ophis

AGSGV63

REMERCIEMENTS

A tous les partenaires qui se sont impliqués dans ce travail ;

Aux membres de l'équipe technique du schéma départemental et aux personnes qualifiées
qui ont accepté de faire une lecture approfondie et critique.



<< Elaborer un référentiel départemental des projets d'habitat adapté prenant en compte les trois niveaux d'accompagnement des collectivités, des ménages et des maîtres d'ouvrage >>.

Tel était l'objectif assigné, dans la fiche-action 7, par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Puy-de-Dôme 2012/2018.

Fruit d'un travail partenarial large, ce référentiel s'appuie sur les constats et l'analyse d'une expérience d'une quinzaine d'années des différents acteurs et opérateurs des programmes d'habitat adapté.

Outil d'ingénierie partagée, le référentiel s'adresse à tous les acteurs identifiés : services de l'Etat et du

Conseil départemental, collectivités/EPCI, bailleurs sociaux, opérateurs privés, architectes, Etablissement public foncier, services sociaux publics et privés, associations spécialisées, associations militantes, etc.

Complémentaire de l'étude relative à l'impact de l'habitat adapté sur les modes de vie des gens du voyage, le référentiel poursuit l'objectif de donner à tous les acteurs des programmes d'habitat adapté une connaissance fine des ingénieries développées et une conscience de l'économie générale des projets.



Maison de l'Habitat
129, avenue de la République
63100 CLERMONT-FERRAND
04 73 42 67 71
www.agsgv63.com