

5- BESOIN D'UN ANCRAGE LOCAL ?

LE TERRAIN
FAMILIAL,
UNE
SOLUTION
ADAPTÉE !

HABITAT ADAPTÉ DES LOGEMENTS
ÉPHÉMÈRES OU MOBILES :



NOTIONS-CLÉS

- Obligation des communes
- Prise en compte de la diversité des modes d'habitat dans l'offre de logements sociaux.

OÙ EN SOMMES NOUS ?

Le terrain familial est un terrain, bâti ou non, sur lequel sont installés des résidences mobiles (caravanes, roulotte, camions aménagés...) destinées à l'habitat permanent. Ce terrain constitue un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété.

L'habitat adapté permet l'installation d'habitats légers mobiles autour d'un logement classique et peut être considéré comme terrain familial dans un cadre locatif ; Le locataire peut donc recevoir sa famille vivant en habitat léger s'il est situé en zone U.

La loi ALUR, en reconnaissant l'habitat léger ou démontable comme un habitat permanent, permet l'installation de ces habitats pour des personnes qui ne sont pas issues de la communauté des gens du voyage sur des terrains familiaux non normatifs.

La loi ALUR n'a pas défini précisément les normes techniques appliquées aux terrains familiaux. Mais elle a établi les possibilités légales d'installer des personnes sans résidences ni domiciles fixes sur sa commune. L'ensemble de ces habitats est pris en compte dans les quotas de logements sociaux que la commune doit fournir à ses citoyens. Pour les communes n'ayant pas rempli leurs obligations d'accueil des personnes sans résidence ni domicile fixe (en termes de terrains familiaux ou d'aires d'accueil), un dispositif leur permet d'être conformes avec la loi SRU depuis novembre 2018 : il suffit qu'elles s'engagent à le faire dans le cadre d'une intercommunalité, ce qui leur permet d'expulser ou d'exercer des mesures répressives ; Il en va de même pour les communes qui cotisent à la réalisation ou à la gestion des équipements obligatoires.

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

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

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration.



LES PROBLÈMES SOUVENT RENCONTRÉS

Habiter en caravanes sur un terrain privé nécessite une autorisation. En effet l'installation de résidences mobiles plus de trois mois dans l'année sur un terrain privé est soumise à déclaration préalable (R 421-23 j du code de l'urbanisme) et aux règles fixées dans le document d'urbanisme local.

Cependant de nombreux freins à cette possibilité sont constatés :

- Le document d'urbanisme ne permet pas l'installation de résidences mobiles.
- La déclaration préalable est refusée au motif que le terrain est en secteur inconstructible.
- Les demandes de raccordements aux réseaux (eau et électricité notamment) ne sont pas accordées.

Raisons qui entraînent ces situations :

- L'absence de prise en compte de ce mode d'habitat dans les documents d'urbanisme et donc l'illégalité des documents d'urbanisme.
- Les abus des collectivités pour autoriser ou non les raccordements.

LES BONS RÉFLEXES

- Déposer une déclaration préalable et garder une copie. Et justement : ce dépôt ne présente-t-il pas lui-même quelques risques à le faire ?
- Si le terrain se situe dans un secteur non destiné à l'habitat (espaces boisés classés, périmètres protégés, en zone agricole) : faire une demande de logement adapté à la résidence mobile et un recours DALO avec la reconnaissance de ce besoin.
- Suivre les révisions ou les élaborations des documents d'urbanisme et se présenter lors des enquêtes publiques auprès du commissaire enquêteur pour faire valoir son droit à habiter en résidence mobile sur la commune.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Une étude quantitative de 2015 menée par la FNASAT gens du voyage estimait que le mal logement des personnes résidant en habitat mobile concerne 260000 personnes (étude s'appuyant sur le PDALPD et le SDAGV).

Entre 2010 et 2014, la DIHAL a enregistré 865 places pour des résidences mobiles financées réparties sur un peu plus de 30 départements. Et qu'entre 2005 et 2014 ce sont 514 logements adaptés qui ont été financés en PLAI.

Les places d'aire d'accueil relèvent des équipements publics obligatoires et ne peuvent être comptabilisées comme logements mais comme des lieux de séjour et d'habitat temporaire.

On peut supposer qu'aux prochaines élections HLM, les habitants de terrains familiaux pourront élire leurs représentants.

Dans sa décision du 24 Novembre 2014, le Défenseur des droits demande d'appliquer la loi sur le droit au logement opposable, dite loi DALO, aux familles vivant en caravane, en prévoyant la possibilité de bénéficier au titre du logement social adapté de l'aménagement de leur terrain familial.

CE QUE DIT LE DROIT

- Droit à l'habitat et à une vie privée et familiale

- les documents d'urbanisme doivent prévoir des secteurs d'habitat pour tous les modes d'habitat. (L. 101-2 du code de l'urbanisme),
- le mode d'habitat en résidence mobile doit être pris en compte par les politiques et dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adoptés par l'Etat et les collectivités (article 1 Loi Besson de 2000)
- le droit à une vie privée et familiale (article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme) doit être mis en balance avec le droit de l'urbanisme dans tout jugement (arrêt Winterstein et autres c. France, CEDH du 17 octobre 2013).

- Droits sociaux = accès à l'eau, chauffage...

- Droit à la protection juridique : aides juridictionnelles...

Arguments = droits fondamentaux, atteinte à la vie privée, décence, dignité humaine.

CE QUE L'ON PEUT FAIRE

- Contester par recours amiable puis juridique le refus de déclaration préalable au motif que le document d'urbanisme ne répond pas aux objectifs fixés par la loi (mixité sociale, réponse à la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat).
- Saisir le défenseur des droits.
- Utilisation de l'article 8 de la CEDH (Arrêt Winterstein en civil / ECLI:FR:CCASS:2017:CR00257 en pénal).
- Argumenter pour obtenir un soutien aux installations autonomes (électricité, eau). Cela résoudrait les questions de raccordements et tout le monde s'y retrouve !

ILS/ELLES ONT DIT



"J'étais propriétaire d'un terrain sur lequel on ne me laissait pas m'installer, j'ai fait une demande DALO qui m'a été accordée. Dès lors, le Préfet ne peut pas faire intervenir la force publique. On ne peut m'expulser dans la mesure où l'on doit me reloger sur un terrain familial locatif inscrit dans les schémas, avec équipements obligatoires. Par défaut, mon terrain a obtenu le statut de terrain familial privé."

(Frédo, Septembre 2019)

"Nous étions sur une aire d'accueil, le Maire a voulu la fermer et en faire construire une autre car nous étions trop nombreux. Nous avons fait une demande de terrain familial à la Mairie. Mais, nous n'avons pas été entendus, le nouveau terrain est divisé en deux, un côté pour les personnes de passage et un autre pour les sédentaires dont je fais partie. Il n'est pas aux normes ; le goudron se décolle ; les douches sont vétustes... Le terrain est situé sur l'ancienne décharge, la mairie reçoit des subventions mais ne s'en occupe pas. Cela fait quinze ans que je me bats seul en vain, lassé, je loue depuis une maison avec ma famille pour vivre dans des conditions décentes."

(Eugène, Septembre 2019)

BIBLIO, SOURCES, LIENS

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

<http://circulaires.legifrance.gouv.fr/index.php?action=afficherCirculaire&hit=1&r=27446>

circulaire du 19 avril 2017 relative à la loi n°2017-86. Relative à l'égalité et à la citoyenneté. Présentation des nouvelles dispositions relatives aux gens du voyage :

https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2017/06/circ_19_avril_2017_intd1705027c.pdf

CONTACTS

- HALEM : association@halemfrance.org Tel: 06 18 94 75 16
- FNASAT : Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tziganes et les Gens du voyage.