

4B

La gestion des terrains familiaux locatifs



© CCAS de Châteauroux

OBJECTIFS / FINALITÉS

Les terrains familiaux permettent de répondre à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu qui offre la possibilité du départ et la sécurité du retour.

Cette fiche a pour objet de préciser les différentes modalités de gestion des terrains familiaux locatifs (TFL) et l'accompagnement auquel peuvent prétendre les ménages qui y résident.

Seul le statut « **locataire avec une maîtrise d'ouvrage publique** » est traité dans cette fiche, le statut « privé » est traité dans la fiche n°4D du présent guide.

LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE (EPCI) COMPÉTENTS POUR LA GESTION ET L'ENTRETIEN DES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS

La compétence « habitat des gens du voyage » appartient aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre depuis la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Cette nouvelle compétence obligatoire s'applique à l'ensemble des EPCI depuis le 29 janvier 2017, y compris la Métropole du Grand

Paris, la Métropole d'Aix-Marseille et les EPCI composés exclusivement de communes de moins de 5 000 habitants.

L'EPCI ou les communes compétentes remplissent leurs obligations en (article 2 de la loi n° 2000-614) :

- créant des terrains familiaux locatifs,
- entretenant et en assurant la gestion des terrains familiaux locatifs dont le schéma départemental a prévu la réalisation sur leur territoire,
- contribuant au financement de l'entretien et de la gestion de terrains situés hors de leur territoire. Pour cela, ils peuvent conclure une convention avec un ou plusieurs autres EPCI ou avec d'autres communes pour les communes non membres d'un EPCI.

Les collectivités compétentes assument la gestion des terrains en régie ou la confient par convention à une personne publique ou privée.

LE RÔLE DES BAILLEURS SOCIAUX

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN » (article 88) permet à des organismes d'habitations à loyer modéré¹, à titre subsidiaire, de créer, d'aménager, d'entretenir et de gérer des terrains familiaux locatifs dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli. L'EPCI ou la commune peut être propriétaire et déléguer la gestion à un bailleur social.

LES MODALITÉS DE GESTION

Le décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires d'accueil permanentes et aux terrains familiaux

1. Les offices publics de l'habitat, qui sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, les entreprises sociales pour l'habitat, qui sont des sociétés anonymes, ainsi que les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

locatifs destinés aux gens du voyage détaille les dispositions concernant les règles applicables à leur gestion et à leur usage (article 11, 12, 15 et 16).

L'ATTRIBUTION DU TERRAIN FAMILIAL LOCATIF

Les terrains sont attribués par le bailleur. **Un ménage ne peut se voir attribuer qu'un seul terrain familial locatif.**

L'article 15 du décret prévoit que lors de leur mise en service et en cas de vacance (suite à un congé donné par l'une ou l'autre des parties, un abandon, un décès si personne ne remplit les conditions pour bénéficier de la transmission du bail...), le bailleur procède à des mesures de publicité pour en informer les gens du voyage, par le biais, au moins, d'un affichage en mairie, d'une information des associations de gens du voyage représentées au sein de la Commission départementale consultative des gens du voyage ou à défaut au sein de la Commission nationale consultative des gens du voyage, ainsi que d'une mise en ligne sur le site internet de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune, lorsqu'il existe.

Pour leur attribution, il est notamment tenu compte du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions d'habitat actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Pour l'instruction de la demande, la liste des pièces justificatives pouvant être exigées du demandeur par le bailleur est définie par arrêté du ministre chargé du logement.

L'article 15 dispose que les demandes sont examinées par une **commission d'attribution** créée auprès du président de l'EPCI ou son représentant ou du maire ou son représentant. Elle comprend au minimum le président de l'EPCI ou son représentant, le maire de la commune d'implantation du terrain familial locatif, ou son représentant, le préfet ou son représentant, le bailleur lorsque la gestion n'est pas assurée par l'EPCI ou par la commune, ainsi qu'une personnalité désignée par une association représentative des gens du voyage et de la diversité de leurs modes d'habitat et de vie, ou par une association intervenant auprès des gens du voyage présente dans le département, ou une personnalité qualifiée en raison de sa connaissance des gens du voyage.

LE BAIL

L'article 16 dispose que le bail est conforme à un modèle établi par arrêté du ministre chargé du logement. Il précise sa date de prise d'effet, sa durée, qui ne peut être inférieure à trois ans, ses modalités et conditions de renouvellement et de résiliation,

le montant du loyer, le cas échéant les conditions de sa révision éventuelle, le montant du dépôt de garantie, la surface louée et la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont le locataire a la jouissance. Un état des lieux est établi à l'arrivée et au départ du locataire et est joint au bail.

À noter que toute construction ou toute transformation des locaux ou équipements par le locataire est soumise à un accord écrit du propriétaire (article 12).

LE LOYER

L'article 16 prévoit que le loyer est acquitté mensuellement à terme échu et donne lieu à la remise d'une quittance sans frais par voie dématérialisée ou par papier sur demande.

Le loyer peut faire l'objet d'une révision annuelle chaque année au 1^{er} janvier en fonction du dernier indice de référence des loyers publié, tel que prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

L'article 16 dispose également qu'un dépôt de garantie d'un montant maximum équivalent à un mois de loyer est acquitté au bailleur à la signature du bail. Il est restitué au moment de la résiliation du bail déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. La délivrance du dépôt de garantie donne lieu à récépissé.

LES POINTS DE VIGILANCE

BIEN ANTICIPER LES CONTRAINTES EN MATIÈRE DE GESTION

- S'assurer que les familles ont la capacité de s'acquitter de leur loyer. Le montant des loyers doit être adapté aux capacités des ménages, ces derniers ne pouvant percevoir une des allocations logement délivrées par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF). En effet, les TFL ne sont pas considérés comme des logements et les résidences mobiles y stationnant (elles peuvent le faire moins de huit mois dans l'année) doivent conserver des moyens de mobilité. Cependant, des crédits d'action sociale peuvent être alloués par les CAF. Le loyer appliqué devra tenir compte de cet état de fait et il peut être préconisé que le reste à vivre des ménages occupant un terrain familial soit aligné sur celui d'un ménage occupant un logement social. Il doit être tenu compte du fait qu'au-delà des charges courantes, le ménage peut avoir des dépenses relatives aux résidences mobiles (prêt caravane et assurance) qui demeurent sur un TFL le mode d'habitat permanent de la famille.

- Assurer une gestion locative adaptée (similaire à ce qui peut être engagé pour les logements PLAI adaptés) pour veiller à une bonne appropriation du TFL. Un accompagnement des ménages au respect des obligations de locataire sera peut-être nécessaire. Une présence régulière d'un agent de la collectivité gestionnaire, du délégataire ou du bailleur peut être nécessaire durant les premiers mois de mise en location. Le TFL n'est pas un équipement d'accueil. La collectivité gestionnaire – ou son délégataire – est dans une relation bailleur/locataire. S'agissant d'un équipement spécifique mixant des équipements à usage privatif et des résidences mobiles, propriétés de leurs utilisateurs, il convient de déterminer les modalités et conditions de respect des droits et obligations de chacun.
- Veiller à l'usage qui peut être fait du TFL vis-à-vis des activités professionnelles (théoriquement cette question devrait avoir été traitée en amont de l'attribution du TFL dans le cadre du diagnostic) et plus globalement veiller à la préservation du cadre de vie et l'entretien des parties communes s'il en existe (cas des TFL en lotissement).



UN EXEMPLE DE BONNE PRATIQUE

À **Nescher (63)**, la livraison des terrains et l'entrée dans les lieux des ménages ont été réalisés en mars 2013.

Le projet inclut 11 terrains familiaux pour 34 places caravanes avec des parcelles variant entre 206 m² pour 2 places caravane et 356 m² pour 4 places caravane. Les 11 terrains familiaux sont chacun équipés d'un espace privatif incluant douche et WC et 8 d'entre eux sont dotés d'une pièce de vie d'une surface comprise entre 16 m² et 24 m².

La communauté de communes Couze – Val d'Allier a assuré la maîtrise d'ouvrage du programme.

La valeur locative du terrain familial est estimée à partir de sa capacité d'accueil prévue en nombre de caravanes. Elle est calculée sur la base de la tarification des aires d'accueil soit : 1 € jour + 0,50 € par caravane prévue. Ceci représente sans la pièce à vivre :

CAPACITÉ D'ACCUEIL	LOYER MENSUEL
2 places caravanes	61 €
3 places caravanes	76 €
4 places caravanes	91 €

Le loyer additionnel pour la pièce à vivre est de :

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

N.B : Depuis la parution du décret n° 2019-1478, la pièce de séjour est un élément obligatoire, le loyer tiendra compte de cette nouvelle surface qui ne sera pas comptabilisée en loyer additionnel.

Cet élément de confort concourt à un supplément de loyer mensuel calculé sur la base de la surface de la pièce à vivre à hauteur de 0,5 € / m² / mois.

Afin d'assurer un taux effort équivalent à celui consacré par les ménages du parc social bénéficiant d'une aide au logement (entre 6 et 12 % en fonction de la situation socioprofessionnelle et du type de logement), les ménages dont le quotient familial est inférieur à 460 € (seuil plafond d'ouverture aux aides FSL) bénéficient d'une diminution du loyer à hauteur de 25% du montant total du loyer (loyer de base + loyer additionnel). Finalement le loyer mensuel perçu varie entre 46 € et 77 € pour un taux d'effort variant entre 2 et 13 %.

LES AIDES AU LOGEMENT ET À LA GESTION

Les EPCI ne peuvent pas bénéficier de l'aide au logement temporaire (ALT2) pour assurer le fonctionnement et la gestion des terrains familiaux locatifs contrairement aux aires d'accueil permanentes.

INVENTAIRE DES TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS POUR LE DÉCOMPTÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DITE « SRU »

Les terrains familiaux locatifs en état de service, dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, qui ont été aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, peuvent être retenus dans le **décompte des logements locatifs sociaux** (article 97 de la loi Egalité Citoyenneté et article L. 302-5-IV du Code de la construction et de l'habitation). **Le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant un logement pour un terrain.**

À noter que l'inventaire des terrains mis en service est établi par le gestionnaire (article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation). L'article 18 du décret n° 2019-1478 détaille les modalités de ce décompte.

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

L'accompagnement social n'est pas obligatoire (non mentionné à l'art. 6 de la loi de 2000), mais il peut être conseillé à l'entrée sur le terrain familial, pour une durée plus ou moins longue selon le ménage. Il doit être adapté à la spécificité du mode d'habitat et aux besoins de chaque ménage. Un diagnostic social détermine les besoins en adéquation avec les attentes des familles. L'accès aux droits (notamment les aides sociales comme le RSA), la recherche d'emploi, l'aide aux devoirs, peuvent être aussi des thématiques qui nécessitent un accompagnement.

Parmi les accompagnements possibles on peut citer, à titre d'exemple, les mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP) et la mesure d'accompagnement social judiciaire (MAJ).



UN EXEMPLE DE BONNE PRATIQUE

Création de terrains familiaux à Saintes (17)

Le projet de « la Grande Charbonnière » fut initié en 2008 par la commune de Saintes, pour des familles de gens du voyage ancrées sur un terrain de la route de Varsay, insalubre.

L'équipe en charge du projet était constituée d'un élu en charge du projet, d'une cheffe de projet employée par la ville, d'une technicienne du CCAS, d'une personne en charge de l'accompagnement des gens du voyage et de deux agents chargés de la maîtrise d'œuvre.

Le projet initial prenait en compte 23 familles recensées en 2004. Une nouvelle équipe municipale a arrêté le projet à 9 terrains familiaux locatifs. Un des aspects notables de ce projet est la réalisation d'un théâtre forum entre les gens du voyage et les riverains afin de travailler sur les représentations négatives et le vivre-ensemble. Si certaines familles n'ont pas été prises en compte dans le projet, l'ensemble des acteurs semblent satisfaits. Une appropriation du projet par les gens du voyage ainsi qu'un moindre besoin d'accompagnement sont constatés.