

4D

Les terrains privés



© AGSGV 63

OBJECTIFS / FINALITÉS

Les terrains privés occupés par des gens du voyage constituent un enjeu fort pour les collectivités, les propriétaires de terrains et les riverains car ils participent au développement de l'offre d'habitat sur le territoire. Ils peuvent constituer une alternative aux terrains familiaux locatifs (traités dans les fiches 4A, 4B et 4C), qui restent insuffisants en nombre et aux logements locatifs sociaux.

Les terrains privés constituent un enjeu en cas de situation de « mal-habitat » : lorsque ces terrains correspondent à des situations d'habitat indigne, d'infractions aux règles d'urbanisme (travaux non-conformes aux règles d'urbanisme en vigueur, sans autorisation ou non-conformes à l'autorisation obtenue) ou conflictuelles vis-à-vis des usages pratiqués (ferraillage, etc.).

Le souhait d'accéder à la propriété est aussi une aspiration légitime des gens du voyage. Cependant, un certain nombre d'entre eux rencontrent des difficultés pour accéder aux prêts immobiliers car :

- il existe une insuffisance ou une irrégularité de leurs revenus et/ou l'exercice d'une activité indépendante. La suppression de l'allocation personnalisée au logement (APL) pour les accédants à la propriété est venue renforcer ces difficultés ;

- le maintien sur la propriété peut poser problème, parce que le type de constructions et leur situation au regard des règles d'urbanisme ne permet pas de solliciter les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat privé.

En raison de ces facteurs, l'ancrage territorial irrégulier, appelé parfois cabanisation est devenu une pratique fréquente, à des fins d'habitat permanent ou occasionnel.

L'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 dispose que : « deux annexes au schéma départemental recensent les terrains privés aménagés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme pour l'installation de résidences mobiles et les terrains mis à la disposition des gens du voyage par leurs employeurs, notamment dans le cadre d'emplois saisonniers. »

Cette fiche reflète la diversité des terrains privés qu'occupent les gens du voyage et met l'accent sur les difficultés rencontrées en termes de légalité de ces terrains et de décence. Il est important que ces terrains soient recensés.

LA DÉFINITION DE TERRAINS PRIVÉS

Selon l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.

Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles, y compris dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) conformément à l'art L.151-13 du même code. Ils peuvent comporter des constructions et installations annexes aux caravanes.

Ils se distinguent des aires permanentes d'accueil et des terrains familiaux locatifs dans la mesure où ils ne constituent pas un équipement public et ne sont pas réalisés par et pour le compte d'une collectivité. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété.

Les terrains mis à la disposition des gens du voyage par leurs employeurs dans le cadre d'emplois saisonniers constituent une autre catégorie de terrains privés visés par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

Si la loi ne fait référence qu'aux terrains privés régulièrement aménagés, il convient dans le cadre de l'élaboration/révision d'un schéma d'élargir le champ et d'identifier également des situations d'habitat potentiellement insalubre ou indigne, peu ou pas prises en compte par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). C'est également l'occasion d'identifier les situations posant problème au regard des règles en matière d'urbanisme ou d'environnement et d'analyser celles qui peuvent être ou non régularisées en fonction du règlement du document d'urbanisme applicable.

À noter que le PDALHPD (art 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990) et le PLH (art L. 302-1 du CCH) doivent notamment prendre en compte les actions inscrites au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

LE RECENSEMENT DES TERRAINS : COMMENT PROCÉDER ?

Au regard de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, le recensement des terrains privés et des terrains mis à la disposition des gens du voyage par leurs employeurs doit être réalisé et figurer en annexe du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Pour effectuer ce recensement, une enquête auprès des EPCI, voire des communes est indispensable. Des questions précises permettront de déterminer la typologie du terrain, le nombre de personnes présentes, ainsi que les problèmes potentiels à traiter. Il est recommandé de recueillir des informations sur les raisons de l'installation (itinérance contrainte au sein d'un territoire restreint, manque d'offre, etc.) et sur la durée d'installation (plusieurs mois, années, etc.).

Un exemple de questionnaire à adresser aux collectivités est joint en Annexe A6.2 du présent guide.

DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE TERRAINS PRIVÉS

Les terrains privés constituent une catégorie hétérogène. Selon que les occupants des terrains sont locataires ou propriétaires, selon la localisation du terrain, situé en zone constructible ou non, les situations sont très diverses.

■ La « cabanisation » et ses enjeux

Le phénomène d'ancrage des gens du voyage est parfois appelé « cabanisation ». La cabanisation¹ est une pratique

consistant, à des fins d'habitat permanent ou occasionnel, à occuper sans autorisation une parcelle inconstructible et le cas échéant y édifier des constructions.

Elle consiste à occuper ou implanter des constructions ou installations diverses sans autorisation, dans des zones inconstructibles, le plus souvent agricoles ou naturelles. Elle peut prendre des formes très diverses : cabanons et autres constructions précaires, modulaires, remorques de camions aménagées, caravanes, résidences mobiles de loisirs (RML), habitations légères de loisirs (HLL), maisons, villas, etc.

Les enjeux de la cabanisation sont multiples :

- enjeux sociaux dus à l'exclusion des populations concernées, lorsque la cabanisation est la conséquence de l'absence de logements financièrement accessibles ;
- enjeux d'hygiène et de salubrité lorsque cette cabanisation se traduit par la relégation des familles dans des lieux insalubres où sont absents les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité et conduit à des raccordements illégaux ;
- enjeux de sécurité publique tenant à l'exposition des occupants aux risques naturels (avec ou sans PPR ; il existe des secteurs inondables ou vulnérables au feu, par exemple), mais aussi dus à l'éloignement ou l'inaccessibilité des services de secours ;
- enjeux environnementaux avec la pollution des écosystèmes par le déversement des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et les atteintes aux paysages ;
- enjeux de sauvegarde du patrimoine notamment naturel ;
- enjeux économiques avec un possible manque à gagner pour l'économie locale.

Cette situation crée de multiples dépenses pour la collectivité : non perception des taxes, collecte des déchets, etc.

Les actions pour prévenir et lutter contre la cabanisation et les stationnements illicites

Des démarches de prévention doivent être engagées pour endiguer le phénomène. Elles peuvent prendre des formes diverses :

- la sensibilisation des agents en charge de la police de l'urbanisme pour prévenir en amont les installations illégales voire pour multiplier les procédures pénales à l'encontre des intéressés à des fins de sanctions (administratives, fiscales voire pénales),
- l'information des professionnels et des gens du voyage,

1. Source : charte du 4 décembre 2008 de lutte contre la cabanisation, les constructions irrégulières et l'habitat précaire dans l'Hérault.

- l'élaboration d'une stratégie foncière,
- l'information obligatoire de la SAFER² des mutations entre vifs à titre gratuit (art L. 141-1-1 du code rural et de la pêche maritime) et des donations dans la mesure où elles sont réalisées au profit de personnes extérieures au cercle familial (art. L. 143-16 du même code), droit de préemption SAFER.

Le fait de recenser toutes les situations permettra de dimensionner les actions à conduire.



UN EXEMPLE DE BONNE PRATIQUE SUR LA PRÉVENTION ET LA LUTTE CONTRE LA CABANISATION

Les actions mises en œuvre dans le département de l'Hérault (34)

- Une **charte sur la lutte contre la cabanisation, les constructions irrégulières et l'habitat précaire** a été signée entre le préfet du département et les communes du département concernées. La charte vise à matérialiser les engagements que l'Etat et les communes jugent nécessaire de prendre, en collaboration avec le Procureur de la République, pour enrayer le développement de la cabanisation, mettre fin aux constructions précaires et vulnérables, identifier les situations de précarité sociale, prévenir les atteintes à l'environnement et à l'image du département et, progressivement, y porter remède. Cette charte est ouverte à toute collectivité territoriale du département de l'Hérault qui entend se joindre à l'effort collectif et contribuer ainsi au bien-être des habitants. La charte a été signée en 2008 puis mise à jour en 2015.
- La DDTM de l'Hérault (34), lauréate d'un appel à manifestation d'intérêt ministériel visant à sélectionner des **projets innovants utilisant l'intelligence artificielle pour l'amélioration des services publics**, a proposé d'utiliser cette méthode pour effectuer une détection automatique et régulière de certains "objets" à partir de photos satellites (caravane et camping-car, mobile-home, construction, piscine, etc.) dans des zones sur lesquelles ils ne devraient pas apparaître (site classé, secteurs soumis à des risques, zones naturelles ou agricoles, etc.).



UN EXEMPLE DE BONNE PRATIQUE SUR LA PRÉVENTION ET LA LUTTE CONTRE LA CABANISATION

Les actions mises en œuvre dans le département des Pyrénées-Orientales (66)

- Une charte de lutte contre la cabanisation signée entre le Préfet, l'ensemble des communes du département et 7 autres partenaires, a été signée en 2006 (1^{re} charte en France). Cette charte a été réactualisée en 2015 constituant ainsi un maillage de compétences territoriales, juridiques, policières, fiscales, institutionnelles et sociales. Les signataires de cette charte (services de l'Etat, collectivités territoriales, entreprises et organismes publics) se sont engagés à mener de manière concertée des actions relevant de leurs compétences respectives. Et pour assurer le suivi de la mise en œuvre de cette charte, un comité de pilotage a été créé pour traiter des situations complexes, notamment dans le cadre des exécutions d'office des décisions de justice (5 démolitions ont été réalisées en 2019). Une personne a également été désignée en DDTM pour animer cette charte.
- Une application internet pilote dénommée « **LUCCA** », administrée par la DDTM 66, a été créée en septembre 2018. **Cet outil s'adresse au grand public et les informe sur le phénomène de cabanisation**, sur les actions menées et plus généralement sur les dispositions pénales du code de l'urbanisme. Cette application propose également un espace « adhérent » réservé exclusivement aux communes et intercommunalités qui leur permet de créer des dossiers d'infraction par la rédaction d'actes de procédure pénale sécurisés juridiquement et la simplification dans la démarche déclarative auprès du parquet de Perpignan.

Cette application est actuellement en cours de déploiement dans les départements de l'Hérault et de l'Aveyron.
- L'association Solidarité Pyrénées dans les Pyrénées Orientales **accompagne les personnes concernées par une procédure contentieuse au titre de la cabanisation**. L'association est le relais entre les occupants et la préfecture. L'accompagnement est axée principalement sur la construction d'un lien de confiance. La majeure partie des interventions est basée sur la médiation entre un projet résidentiel idéalisé par les familles et une réalité territoriale liée au logement.

2. Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.

■ L'installation sur un terrain privé appartenant à un tiers sans autorisation

La responsabilité du propriétaire étant engagée en tant que personne pénalement responsable, celui-ci doit saisir le président du Tribunal judiciaire par référé pour occupation illicite de son terrain et doit en informer le maire de la commune.

L'infraction peut toutefois être constatée directement par le maire si un arrêté municipal interdit le stationnement de caravanes en dehors des emplacements prévus à cet effet ou si le règlement du document d'urbanisme n'autorise pas ce type d'installation.

Avant toute action, il est fortement recommandé de prendre contact dès le premier jour avec les gens du voyage par le biais de la négociation et de la médiation.

Le IV de l'article 9 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 prévoit le cas particulier d'un terrain privé affecté à une activité économique puisqu'il dispose « *qu'en cas d'occupation, en violation de l'arrêté prévu au I ou au I bis, d'un terrain privé affecté à une activité à caractère économique, et dès lors que cette occupation est de nature à entraver ladite activité, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel d'usage sur le terrain peut saisir le président du tribunal de grande instance aux fins de faire ordonner l'évacuation forcée des résidences mobiles. Dans ce cas, le juge statue en référé.* »

■ L'installation sur un terrain appartenant à l'occupant

Trois cas sont possibles :

■ l'installation est autorisée par le règlement du PLU.

Il y a obligation de disposer d'une autorisation d'urbanisme (article L. 444-1 du code de l'urbanisme) : déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ces installations peuvent être autorisées, à titre exceptionnel, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) créés dans des zones naturelles, agricoles ou forestières, dans les conditions prévues au L. 151-13 du code de l'urbanisme.

■ l'installation est interdite par le PLU.

En sa qualité d'officier de police judiciaire (art. 16 du code de procédure pénale), le maire (ou ses adjoints) est tenu de relever l'infraction en dressant un procès-verbal et d'en transmettre une copie sans délai au Procureur de la République. En effet, l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme dispose que tout officier ou agent de police judiciaire, ainsi que tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités dûment commissionnés (par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme) et assermentés peuvent dresser des procès-verbaux constatant des infractions au

titre du code de l'urbanisme. Le délai de prescription est fixé à 6 ans. Le procès-verbal d'infraction constitue la première étape de la procédure judiciaire et permet au Procureur de la République de mettre en mouvement l'action publique. L'établissement de ce procès-verbal permet de signifier à l'occupant que la commune est active dans la lutte contre les occupations illégales. Durant cette phase, le dialogue avec l'occupant est important pour l'accompagner à trouver une alternative.

■ l'installation illégale demeure régularisable.

Il revient au maire de décider des suites à donner soit en menant un dialogue constructif avec l'intéressé soit, parallèlement à la procédure pénale, en activant la procédure administrative récemment introduite dans le code de l'urbanisme dans ses articles L. 481-1 et suiv. (art. 48 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique). Cette procédure qui fixe un délai pour s'exécuter, peut jouer un rôle incitateur pour la régularisation de la situation litigieuse notamment avec la possibilité d'y assortir une astreinte journalière dans la limite de 500 euros par jour de retard, sans jamais pouvoir dépasser un montant total de 25 000 euros.

En fonction notamment de la nature du terrain, des enjeux en cause et de la situation des occupants, une régularisation peut être envisageable via le dépôt de :

- > une déclaration préalable (article R. 421-23k du code de l'urbanisme)
- > un permis d'aménager (article R. 421-19l du code de l'urbanisme)
- > un permis de construire a posteriori ou via la révision du PLU.

Ici doit être signalée une vigilance particulière à l'égard des familles occupant depuis plusieurs années illégalement un terrain qu'un maire souhaiterait expulser. En effet, **la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH), par un jugement du 13 octobre 2013**, a fait valoir que l'expulsion de 26 familles (42 adultes et 53 enfants), pour la plupart gens du voyage, qui habitaient, depuis plusieurs années, en caravanes, à Herblay, dans le Val d'Oise, était illégale. En effet, même s'il y avait bien méconnaissance du droit de l'urbanisme, aucun examen de la proportionnalité de la mesure d'expulsion n'avait été faite au regard des conséquences pour les familles.

En outre, les besoins des occupants qui avaient demandé à avoir un terrain familial, n'avaient pas été pris en compte de manière suffisante selon le juge. Le juge a mis en balance l'illégalité avec l'ancienneté de l'occupation, la longue

tolérance de la commune, l'intérêt supérieur des nombreux enfants scolarisés et l'absence de mesures de relogement. Par conséquent, une illégalité au droit de l'urbanisme ne justifie pas à elle seule une expulsion.

POINT DE VIGILANCE

Le foncier est un des leviers principaux d'intervention en fonction des modes d'occupation et leur durée. Dans nombre de cas, les occupations illégales et la gestion des propriétaires privés obligent à mettre en place des interventions de maîtrise publique du foncier. Il est important donc de définir un plan d'action foncier et de porter les procédures publiques adaptées (déclaration d'utilité publique, expropriation, expulsion, etc.).



© AGSGV 63

DIFFÉRENTES SOLUTIONS ENVISAGEABLES

■ La régularisation des situations en modifiant le zonage du terrain dans le PLU ou en déplaçant les personnes

Compte tenu de leur situation et des contraintes réglementaires et techniques qui les régissent (terrains soumis à des risques ou à des nuisances, isolement...), les occupations sur des terrains en situation irrégulière au regard des documents d'urbanisme ou environnementaux ne peuvent pas toujours faire l'objet d'une régularisation.

En revanche, dans le cas où une telle régularisation est possible et recherchée, elle peut être envisagée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. L'ancienneté de l'implantation ou une implantation en milieu urbanisé peuvent être deux critères pour rechercher la régularisation.

Il est recommandé de classer les terrains en secteur U indicé dès lors que ceux-ci sont situés en frange du bourg ou du village. Les terrains délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (STECAL) sont classés dans des secteurs de type A indicé. Il est interdit de délimiter une zone U au

sein d'une zone A. Dans cette hypothèse il faudra recourir au STECAL. Le règlement de secteur devra autoriser clairement le stationnement des résidences mobiles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que l'édification de certaines constructions : annexes, sanitaires, locaux d'appoint, construction à usage d'habitation à définir selon les cas.

Si ce n'est pas possible de modifier le zonage, l'échange de terrains pour aboutir à une situation légale sera à envisager en associant les représentants des notaires, la SAFER, etc.

En effet, le rôle de la SAFER et des notaires est crucial. S'agissant de la SAFER, elle est destinataire de toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) lorsque les ventes se font en zone A et N du PLU, qu'elle transmet à la commune (via l'outil web « Vigifoncier »), ce qui permet à la commune d'en avoir connaissance et de pouvoir réagir en demandant à la SAFER d'exercer son droit de préemption. S'agissant des notaires, ils ont un rôle d'information. Avant que la famille ne signe une promesse ou un acte d'achat, il faut vérifier si le terrain convoité est constructible ou non en incitant fortement l'acquéreur potentiel à demander un certificat d'urbanisme qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Dans ce cadre, le notaire a un rôle d'importance.

Exemples de régularisation et d'action pour lutter contre les infractions au droit de l'urbanisme :

Exemple 1 : Une famille a acheté un terrain de 1 200 m² en zone naturelle protégée, au début des années 2000 en Loire-Atlantique. Mais la réglementation interdisait toute construction sur ce terrain. Souhaitant régulariser la situation, la Ville leur a proposé d'**échanger leur terrain avec une autre parcelle**. Depuis 2011, la famille est propriétaire d'un terrain à la Lande des Bauches (Couëron), où elle a pu installer sa caravane et construire une pièce de vie de 40 m² avec des sanitaires et un espace cuisine.

Exemple 2 : En Ile-et-Vilaine, on décomptait en 2013 plus d'une centaine de terrains acquis par les gens du voyage. Des terrains majoritairement situés en zone agricole ou naturelle et en infractions avec les plans locaux d'urbanisme. Le schéma 2019-2025 comporte une fiche action sur cette question. Le porteur de l'action est un chargé de mission du Conseil départemental et les partenaires sont les services de l'État, les EPCI et les communes. Il s'agit d'un **recensement, au niveau départemental, de toutes les situations problématiques au regard du droit de l'urbanisme** et au vu de ce recensement de faire des **préconisations** en fonction des situations rencontrées et en adéquation avec les

règles d'urbanisme en vigueur. Il s'agit aussi d'apporter aux communes des conseils de résolution possible.

D'autre part, des **actions de prévention** sont prévues par un chargé de mission du Conseil départemental en organisant des actions de sensibilisation (réunion spécifique, envoi d'une documentation explicative sur les constructions ou installations illicites sur des terrains privés achetés par des gens du voyage) auprès des services d'urbanisme des mairies et des notaires du département.

En outre, un **accompagnement des gens du voyage dans les démarches relatives à l'achat de terrains constructibles** doit être mis en place (renseignements sur les possibilités juridiques d'installation ou de construction sur le terrain désiré par le voyageur). Enfin, sera élaboré avec les collectivités, un outil de communication sur la politique du territoire en matière d'habitat caravane et d'aménagement de terrains familiaux, permettant de poursuivre un double objectif auprès de tous les acteurs.

■ **Accompagnement et sécurisation du maintien et de l'accession à la propriété**

L'accession à la propriété concerne les logements, mais aussi des terrains privés aménagés en vertu de l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme.

Comme dans le reste de la population, le souhait de devenir propriétaire correspond à la volonté de posséder un lieu d'habitat que l'on peut aménager comme on veut et de disposer d'un patrimoine qui sera transmis. Chez les gens du voyage cela correspond aussi à une aspiration à plus de sécurité, c'est-à-dire à ne plus subir des expulsions à répétition. Mais si l'accès à la propriété apparaît souvent comme une solution à des situations précaires vécues, il est aussi idéalisé du fait de la méconnaissance du statut de locataire et de la confusion entre le droit de l'urbanisme et le droit de propriété.

L'accession à la propriété ne peut pas être la solution pour tous les ménages, notamment les ménages les plus précaires. On compte parmi les gens du voyage des ménages aux niveaux de revenus très divers et l'accession à la propriété peut être envisagée pour un certain nombre d'entre eux.

La situation des ménages souhaitant accéder à la propriété doit être analysée :

- d'un point de vue financier
 - > les revenus du ménage sont-ils suffisants et assez réguliers ?
 - > quelle est l'évolution des ressources ?
 - > quels apports initiaux ?
- d'un point de vue social

> s'agissant d'un logement, quel est son parcours dans le logement ? A-t-il déjà été amené à payer régulièrement des charges liées au logement ? Est-il primo-accédant ?

> Le ménage a-t-il besoin d'aide pour gérer son budget (maîtrise des démarches administratives, gestion des factures, anticipation des dépenses exceptionnelles...) ?

Les réponses à ces questions permettront le cas échéant de mobiliser un accompagnement social plus ou moins poussé, notamment au moyen des maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Plusieurs outils (contrats, dispositifs, etc.) sont disponibles afin de faciliter l'accession à la propriété ou la conservation du statut de propriétaire, ce qui permet de responsabiliser les occupants et donc de diminuer les risques de gestion :

> le bail emphytéotique, le bail à construction, la location-vente, la vente à terme, le Prêt Social Location Accession (PSLA), la Société Civile Immobilière d'attribution (cf. encadrés),

> L'auto-construction totale ou partielle du bâti apparaît comme un moyen de minimiser les coûts de réalisation (dans le cadre des projets en accession), tout en s'appuyant sur les compétences des gens du voyage (savoir-faire dans les métiers du bâtiment) ou d'associations spécialisées (Compagnons Bâisseurs ou autres). Elle nécessite, cependant, un accompagnement rapproché pour en maîtriser la forme et peut être couplée avec un chantier d'insertion.

> Le bail réel solidaire : contrat qui unit un organisme de foncier solidaire (OFS) et un preneur. L'OFS conserve la propriété du foncier, du terrain, tandis que le preneur, le ménage détient la propriété du bien immobilier.

Dans le cadre de la prise en compte de terrains aménagés existants au PLU, il est recommandé de penser un **dispositif d'accompagnement** :

> **Juridique et patrimonial** : un certain nombre de terrains occupés sont issus de successions non réglées. Un accompagnement à la clarification du statut d'occupation est souvent indispensable.

> **Technique** : définition et réalisation des travaux nécessaires pour être en conformité avec le document d'urbanisme (extension des réseaux, individualisation des compteurs, mise aux normes de l'assainissement...), accompagnement à la régularisation de la construction via la demande d'autorisation d'urbanisme et sensibilisation aux règles d'urbanisme liées au terrain occupé.

> **Social** : définir les travaux en fonction du budget et du mode de vie de la famille.

> **Financier** : inclure la sécurisation des terrains familiaux privés dans le cadre des aides financières locales (fonds de solidarité logement des conseils départementaux par exemple) et nationales (fondations et œuvres d'intérêt général).



EXEMPLE DE BONNE PRATIQUE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Lezoux (Puy de Dome) : vente à terme par une collectivité

En 2015, afin de résoudre une problématique d'habitat (statut d'occupation, indignité), la commune a porté une vente en paiement à terme avec garantie hypothécaire. Il s'agit d'un contrat de vente classique comportant une clause particulière quant au paiement du prix de vente. Ce paiement se fait de façon échelonnée alors que le transfert de propriété est bien effectif au jour de la signature de l'acte de vente. En cas de non-paiement par la famille, la garantie hypothécaire entre en jeu. Les mensualités de remboursement ont été établies sur 60 mois en tenant compte des ressources de la famille et des allocations logement accession (coût total du projet : environ 29 000 €). En devenant propriétaire, la famille a pu entreprendre les travaux nécessaires dans ce logement.



EXEMPLE DE BONNE PRATIQUE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Jans (Loire-Atlantique) : bail emphytéotique

Une mère de famille était propriétaire de son terrain, mais n'avait pas les moyens de l'aménager. Le projet consistait à aménager le terrain avec une pièce destinée au séjour, une cuisine, une salle de bain, un WC et une pièce pouvant servir de débarras. L'objectif était de permettre une installation pérenne de la famille élargie avec un espace commun, des sanitaires et un assainissement individuel. Le terrain, d'une superficie de 1 345 m², situé dans un hameau proche du bourg, en zone constructible, a été cédé en bail emphytéotique à la commune pour une durée de 21 ans.

La cession en bail emphytéotique à la commune (à l'époque la compétence en la matière incombait à

la commune) permet à celle-ci de louer le terrain à la famille et de faire réaliser, par une association, en maîtrise d'ouvrage déléguée, la construction et les aménagements nécessaires. À l'échéance du bail emphytéotique, qui correspond à la durée d'amortissement de l'opération, la famille récupérera son bien.



EXEMPLE DE BONNE PRATIQUE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Kaltenhouse (Bas-Rhin) : auto-construction

Les coûts des logements ont été réduits grâce à l'implication de la famille dans la construction des pavillons. L'association AVA Habitat et nomadisme a signé une convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la famille et l'a accompagné sur de nombreux aspects techniques : élaboration des plans, choix des matériaux et des options techniques, travaux... La famille a participé directement à certains travaux de construction, sous la direction du chef de chantier et de l'architecte de l'association.

COÛT D'INVESTISSEMENT TTC

Coût des matériaux	
Coût raccordement et taxes	
Coût location/outillage	
Coût total TTC	54 342 €

PLAN FINANCEMENT

Apport de la famille (prêt)	10 305 €
Fondation Labbé Pierre	10 000 €
Conseil Général	15 000 €
CAF	6 600 €
Conseil Régional	6 006 €
Crédit immobilier d'Alsace	5 431 €
Emmaüs	1 000 €
Coût total TTC	54 342 €

QUELQUES DÉFINITIONS :**Bail emphytéotique de droit privé**

Bail de longue durée (au moins 18 ans et d'au plus 99 ans), il s'agit d'un droit réel immobilier, qui doit faire l'objet d'une publicité foncière et qui peut être saisi ou hypothéqué. À l'issue du bail emphytéotique, les constructions ou améliorations réalisées par le locataire deviennent la propriété du bailleur, en principe sans indemnité, sauf clause contraire.

Bail à construction

La durée du bail est de 18 minimum et jusqu'à 99 ans. Le locataire s'engage à construire, réhabiliter ou améliorer des édifices sur le terrain du bailleur ou propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail. Le locataire est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, ce qui lui permet de profiter de toutes les améliorations réalisées. Le contrat signé entre les deux parties stipule le montant du loyer qui est révisable tous les trois ans (son montant dépend du revenu brut de l'immeuble).

Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

C'est un dispositif aidé de location-accession accompagné d'aides publiques (prêt, taux de TVA réduit, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties).

La société civile immobilière (SCI) d'attribution

La SCI est constituée en vue de la construction d'un bien immobilier. Elle a vocation à être dissoute lors de l'attribution aux associés des lots en pleine propriété. Ce sont les associés qui décident des statuts de la SCI.