

Ville de Blanquefort

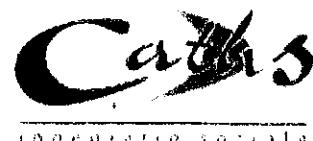
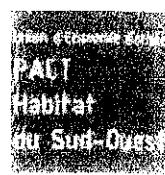
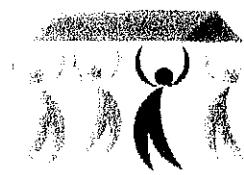


Annexe 1

Résorption de l'habitat insalubre

Site des Gravières

Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne
du 18 avril 2015



Préambule

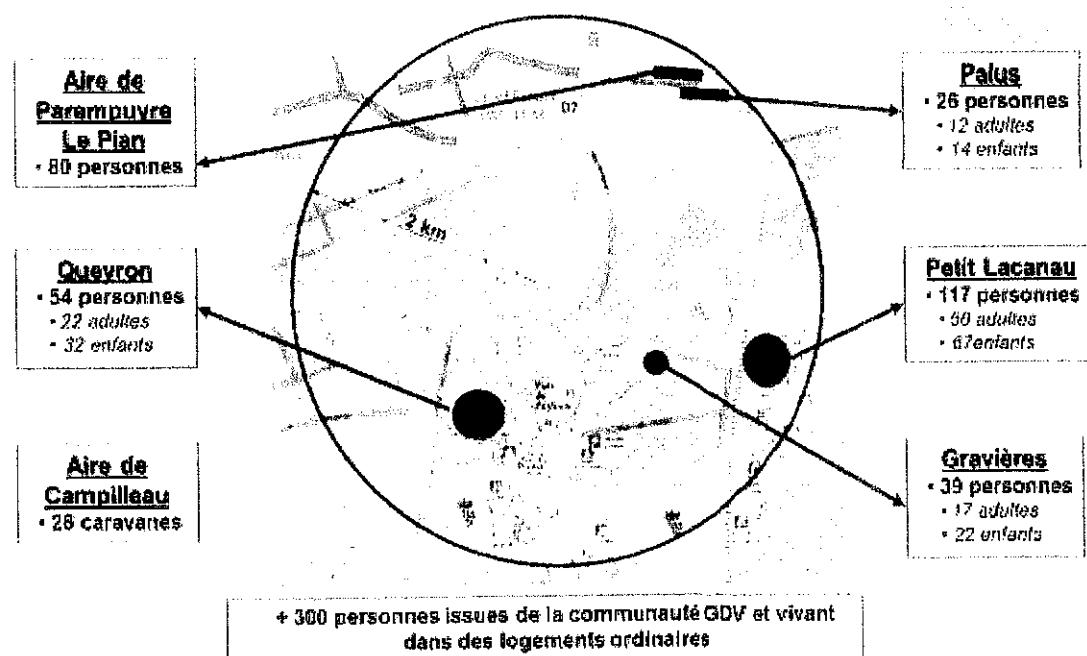
Près de 45 ans de vie commune lient les familles issues de la communauté des gens du voyage au territoire blanquefortais. Les difficultés économiques, l'évolution de la société, la disparition des métiers traditionnels (vannerie, ferrailage) et la rareté des stationnements sont à l'origine de leur sédentarisation.

C'est à la sortie de la 2^{ème} guerre mondiale que cette population s'est installée sur cette commune dont les élites n'ont jamais eu d'attitude rejettante à son égard. Elle se situe sur la route du Médoc et des vignes, où les familles de voyageurs trouvent une activité saisonnière. Les premières familles y ont acquis des terrains dans les années 1970. Au fil des années, les prix des terrains devenant inaccessibles, les voyageurs se sont installés sur des parcelles innocupées appartenant à la Ville de Blanquefort, à la Communauté Urbaine de Bordeaux ou encore à des propriétaires privés.

La ville de Blanquefort compte donc plusieurs sites sur lesquels s'est développée une sédentarisation empirique de petits groupes familiaux.

Après l'opération de résorption du plus important de ces points au Petit Lacanau, la ville a souhaité désormais s'attaquer aux trois autres plus petits lieux identifiés sur son territoire : le Queyron, le chemin de Palus et les Gravières. La MOUS engagée vise à résoudre ces situations par le biais de projets variés et déclinés dans des temps différents, les plus complexes pouvant nécessiter un travail relativement long.

La cartographie ci-dessous, positionne les lieux d'implantation de la communauté des gens du voyage sur la ville de Blanquefort.



Sommaire

1 La MOUS Multisites

2 Le site des Gravières

3 Le projet habitat

4 Documents annexes



1 La MOUS Multisites



Contexte de la MOUS

En 2011, et pour supprimer toutes les poches d'insalubrité qui existent encore sur la commune, la municipalité s'engageait sur une 2ème MOUS avec les mêmes partenaires : CATHS, PACTH HD 33, ADAV 33, FSL, CAF, Conseil Général, Communauté Urbaine de Bordeaux, Etat...

Trois sites sont répertoriés qui donneront lieu à un diagnostic,

- Le chemin de palus,
- La rue des Gravières
- Le Queyron

Ces 2 derniers sites, rue des Gravières et Queyron sont particulièrement frappés par la pauvreté de ses occupants et l'insalubrité des lieux.

Ce travail a été facilité par la forte et ancienne implication des services de la ville de Blanquefort auprès de ces populations. Cette implication traduit une assurance de réelle volonté de faire.

La complexité du problème et le souhait de répondre de façon pertinente et conjointe aux attentes de la ville et de ces familles imposent d'identifier leurs besoins réels, et donc d'entendre et analyser les besoins exprimés par la totalité de leurs membres. Il faut ensuite mettre en perspective les faisabilités techniques et les enjeux urbains de ces différents besoins.

L'enjeu se pose dans une complexité inscrite à la fois dans une territorialité et dans la pratique interculturelle des Gens du Voyage. Ceux-ci, citoyens français de culture nomade, lorsqu'ils ont été amené à s'arrêter par défaut maintenant souvent des repères « socio-ethniques ». Ils sont néanmoins en capacité d'appréhender l'espace urbain et de s'y référer pour exprimer leurs attentes.



De plus leurs inscription dans une forme de séentarité n'est exclusive ni du voyage ni de l'accueil familial. Celui-ci s'inscrit conséquemment dans la problématique de l'étude menée en 2011-2012.

Approche méthodologique

La première phase de l'étude, réalisée en 2010 - 2011, a consisté en l'actualisation et l'orientation dans une perspective opératoire du diagnostic préétabli par les services de la ville et l'ADAV 33. Elle porte sur l'analyse des 3 sites en particulier :

- le site « Chemin de Palus »
- le site de « Queyron »
- le site des « Gravières »

La MOUS a donc engagé une première phase d'enquête de terrain relative à l'actualisation du diagnostic. Conformément au cahier des charges, ce travail a eu pour finalité de préciser les éléments suivants :

- La composition familiale, les modes de scolarisation des enfants, les ressources du ménage, la situation administrative, et son niveau d'insertion sociale et professionnelle,
- La situation de logement : statut d'occupation, nature et qualité de l'habitat,
- L'attachement au mode de vie caravane et/ou à la propriété, les motivations souhaits et capacités d'évolutions résidentielles (forme d'habitat, statuts d'occupation, localisation),
- Les modes de cohabitation internes et l'attachement aux réseaux familiaux.
- S'y ajoute une analyse technique et patrimoniale des constructions habitées existantes

La première étape de cette phase diagnostic a consisté à rencontrer les familles résidentes avec un binôme architecte/intervenant social afin de croiser les données. Les entretiens nous ont permis de recueillir d'une part, les premières données de nature démographiques, sociales et techniques, et d'autre part, de permettre aux habitants de commencer à s'exprimer sur leurs conditions de vie et d'habitat, leurs besoins et leurs souhaits.

Les préconisations par site

Chemin de Palus.

La problématique est essentiellement réglementaire. Ce site est situé en zonage A3 (zone agricole du PLU).

8 ménages sont concernés, ils représentent une population totale de 26 personnes dont 14 enfants dont 12 sont scolarisés (8 en primaire, 4 en collège).

Il s'agit du même groupe familial. Le patriarche du clan, propriétaire d'une grande parcelle a divisé son terrain pour chacun de ces 7 enfants. 5 ont déjà construits sur terrain non constructibles et 2 souhaitent le faire (un des enfants vit actuellement en Algéco). Le 8^{ème} ménage, jeune couple hébergé sur la parcelle de sa mère, souhaite un relogement mais pas nécessairement à proximité du groupe familial aussi l'accompagnement dans du locatif social est en cours.

La ville a fait le choix, dans le cadre de la révision en cours du PLU3.1, de régulariser ces habitations qui sont de bonne qualité et d'autoriser la construction limitée de deux habitations. L'agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine (A'URBA) et les services d'urbanisme

de la ville de Blanquefort et de Bordeaux Métropole étudient un zonage approprié pour répondre à la demande de la ville.

Le Queyron

Ce site est caractérisé par deux sous-groupes issus d'une même famille souche. Certains ménages occupent des terrains privatifs dont ils ne sont pas propriétaires en zonage A3 du PLU. Ils vivent dans des chalets en bois, caravanes, remorques....D'autres sont propriétaires de leur maison.

Sur ce secteur l'assainissement est absent, l'accès à l'eau potable se fait sans autorisation à la borne incendie située à l'entrée du site, le chemin d'accès est en très mauvais état.

Ces 12 ménages représentent une population totale de 54 personnes résidentes sur ce site dont 32 enfants. 17 enfants sur 24 en âge de l'être sont scolarisés (1 en maternelle, 12 en primaire, 4 au collège)

La résorption de l'habitat insalubre sur ce secteur doit s'intégrer dans un plan d'aménagement d'ensemble du quartier déjà étudié par les services de la ville et l'agence d'urbanisme et qui vise à :

- Achever l'urbanisation en lisière de ce secteur Nord de la ville qui a vocation à rester en zone agricole ou naturelle en maintenant enclavé des parcelles bâties avec des propriétaires occupants.
- Aménager le quartier pour finir le lotissement en évitant de créer un habitat spécifique « gens du voyage ». Pour cela il faut proposer une offre d'habitat diversifiée -forme urbaine individuel/semi collectif - statut d'occupation locatif/accession permettant d'intégrer la population gens du voyage existante.

La ville a mandaté l'opérateur public Aquitanis déjà présent sur le Petit Lacanau pour poursuivre la maîtrise foncière engagée par la ville et engager une opération classique d'aménagement avec un programme d'habitat qui comprendra du locatif social, de l'accession aidée à la propriété et de l'accession libre.

Globalement les besoins en programmation identifiés à ce jour sur la partie gens du voyage fait apparaître :

- la nécessité de 2 à 3 terrains familiaux pour des familles qui ne sont pas en capacité de vivre en maisons. Ces terrains d'une superficie de 250/300m² seront équipées d'une construction en dur (sanitaires, cuisine, pièce de vie) financée en PLAI et d'une ou plusieurs caravanes pour dormir. Il s'agit d'un compromis entre la vie en caravane et l'habitat classique en maison.
- 6 / 7 logements en PLAI sur site auxquels il conviendra de rajouter 6 décohabitations dans les 5 ans à venir.

Ce projet d'aménagement global du quartier nécessite des études préalables et des acquisitions foncières. La concrétisation d'un tel projet demandera plusieurs années. D'ores et déjà est en cours d'inscription au contrat CO-DEV commune / Bordeaux Métropole l'étude de la voie structurante à l'intérieur de ce quartier.

Les Gravières

Ce site des Gravières, aux problématiques complexes, nécessite un traitement spécifique pour résorber l'habitat insalubre. Les mesures envisagées dans le cadre de la MOUS Multisites sont développées ci-après.

2 Le site des Gravières

3 Historique du site

A l'origine, ce site était un petit lotissement construit dans les années 60 et destiné aux relogements de familles tsiganes sédentaires sur un modèle banalisé. Ce lotissement se composait de 6 maisons. Suite à un rapprochement familial une septième maison a été érigée dans les années 70.



La plupart de ces familles ont depuis revendu les maisons, sauf deux d'entre elles (*en fait 3, mais une des familles restantes est définitivement sortie de la pratique du voyage et à banalisé sa présence et n'est pas impliquée ni dans les stationnements, ni dans les besoins identifiés*).

Ces deux maisons étaient toujours occupées jusqu'au début de l'année 2014 par des voyageurs sédentarisés ; l'une des deux ayant été démolie, pour autant elles jouent le rôle de fixateur autour desquelles s'est constitué un habitat constitué de garage aménagé, complété par des stationnements de caravanes, de mobilhome, hébergeant ainsi 10 ménages.

Ces logements sont occupés par les enfants et petits-enfants des propriétaires des deux maisons. Excepté dans la maison encore en état, l'accès à l'eau potable n'est pas possible et se fait par un raccordement sauvage à la borne à incendie.

④ Eléments de diagnostic social

Ces 10 ménages représentent une population totale de 39 personnes résidentes sur le site, dont 22 enfants.

Nombre de ménages	10	Nombre d'enfants	22
<i>dont ménages propriétaires</i>	2	<i>dont enfants en âge d'être scolarisés</i>	19
<i>dont ménages hébergés</i>	8	Nombre d'enfants scolarisés	17
Nombre de personnes	39	<i>dont enfants en maternelle</i>	3
<i>dont nombre d'enfants</i>	22	<i>dont enfants en primaire</i>	9
		<i>dont enfants au collège</i>	5

La population adulte est plutôt jeune. Ainsi, résident sur le site des Gravières, 11 personnes adultes dont l'âge se situe dans la tranche 26 à 40 ans, ce qui représente 65 % de la population totale adulte et 20 % de la population totale.

22 enfants résident sur le site de Gravières, ce qui représente plus de la moitié de la population totale, soit 56%. Cette donnée confirme notre premier constat relatif au caractère jeune de la population du site.

Par ailleurs, nous avons observé que la tranche d'âge des 6 à 15 ans, représentent 50% de la population non adultes : 11 enfants sur 22 au total. Il est important de préciser que sur les 22 enfants, 19 sont en âge d'être scolarisé et 17 le sont.

Concernant l'insertion professionnelle, les activités exercées sont des activités d'auto-entrepreneur (élagage, bâtiment), ou des activités liées au travail de la vigne. Les activités d'auto-entrepreneur ont été constituées récemment et pour le moment les personnes ne peuvent vivre de cette activité. Le RSA vient en complément des ressources.

④ Contexte familial

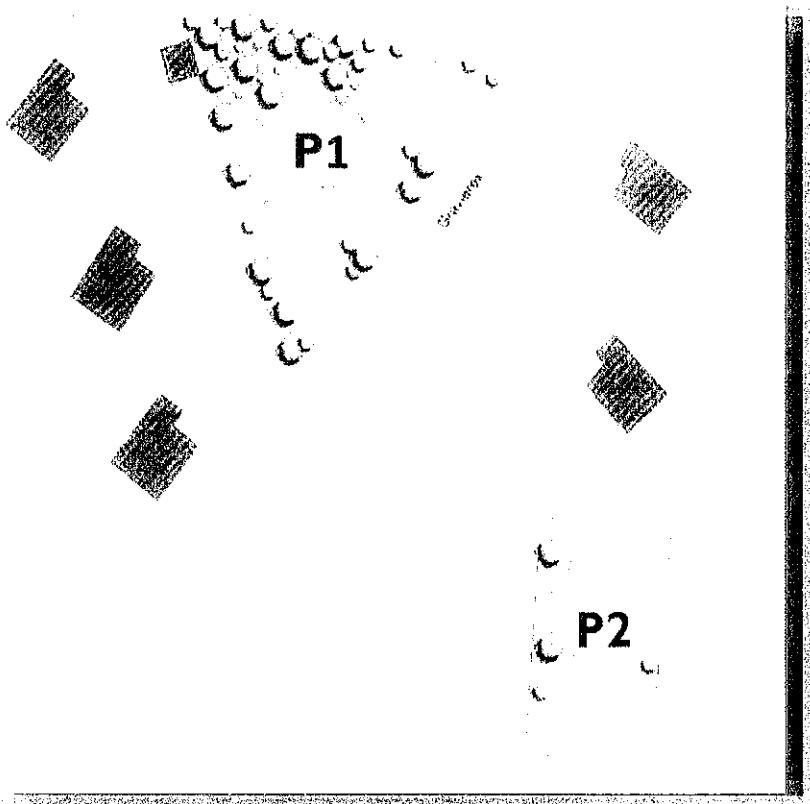
Lors des entretiens individuels, la MOUS a identifié une situation familiale complexe nécessitant une approche pragmatique. En effet, un seul groupe familial compose le site des Gravières.

Sur ce site, l'occupation spatiale s'organise en deux ordres distincts, bien que les ménages entretiennent des liens entre eux.

D'un côté on observe des ménages qui occupent et entretiennent leurs maisons, y compris en ayant transformé un grand garage en un logement. De l'autre côté, nous trouvons des ménages en occupations périphériques d'une maison en état de péril, soit en caravanes, soit en mobilhomes.

Le site se compose donc deux parcelles distinctes, que nous appellerons P1 et P2. La parcelle P1 accueillait une maison appartenant au patriarche du clan. Suite à son décès, un des fils (*ils sont 9 frères et sœurs au total*) est venu vivre sur la parcelle en occupant la maison.

La succession patrimoniale n'a jamais été engagée par la famille suite au décès du patriarche. La parcelle P1 appartient à 26 indivisaires connus à ce jour.



Depuis plusieurs années, le clan familial connaît d'importantes tensions qui l'ont scindé en plusieurs sous-groupes. Sans entrer dans le détail, une sombre histoire a touché l'ensemble de la famille et certains aujourd'hui ne se parlent plus. Il semble donc compliqué de faire aboutir la succession.

Un travail en ce sens a été engagé avec le notaire en charge de la succession. Dans un premier temps nous avons essayé de déterminer les facteurs de blocage à l'aboutissement de ce dossier. Plusieurs ont été identifiés par le notaire.

En effet, les conflits familiaux trop conséquents ne favorisent pas la communication entre les indivisaires et ces derniers n'acceptent pas de se retrouver ensemble pour engager la démarche successorale. De plus, le notaire a décelé une dette importante concernant le paiement de la taxe foncière qui est restée impayée pendant de nombreuses années. Le montant exact ne peut être communiqué par les services des impôts mais il est certain que lors de la vente de la parcelle, l'état récupérera sa part impayée.

Aussi, de par l'ensemble des éléments énoncés ci-dessus, la MOUS a décidé d'orienter le traitement de ce secteur dans le cadre d'une procédure RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).

La RHI est une opération sous maîtrise d'ouvrage publique locale destinée, dans une optique de protection des occupants et de leur relogement, à traiter les immeubles insalubres irrémédiabes et définitivement interdits à l'habitation, par leur acquisition sous déclaration d'utilité publique. Pour engager cette démarche, la première mesure était de prendre un arrêté de péril sur la maison menaçant ruine.



La mairie de Blanquefort a transmis les courriers d'informations préalables à la démarche à l'ensemble des indivisaires. Les occupants de la parcelle P1 ont mal interprétés les propos du dit courrier et ont compris qu'ils devaient démolir la maison. Aussi, un matin d'hiver, la maison a été rasée par les occupants à coups de mini-pelle.

Une visite sur site du service d'hygiène de la ville, en janvier 2014, a constaté la démolition de la maison.

Constat des désordres

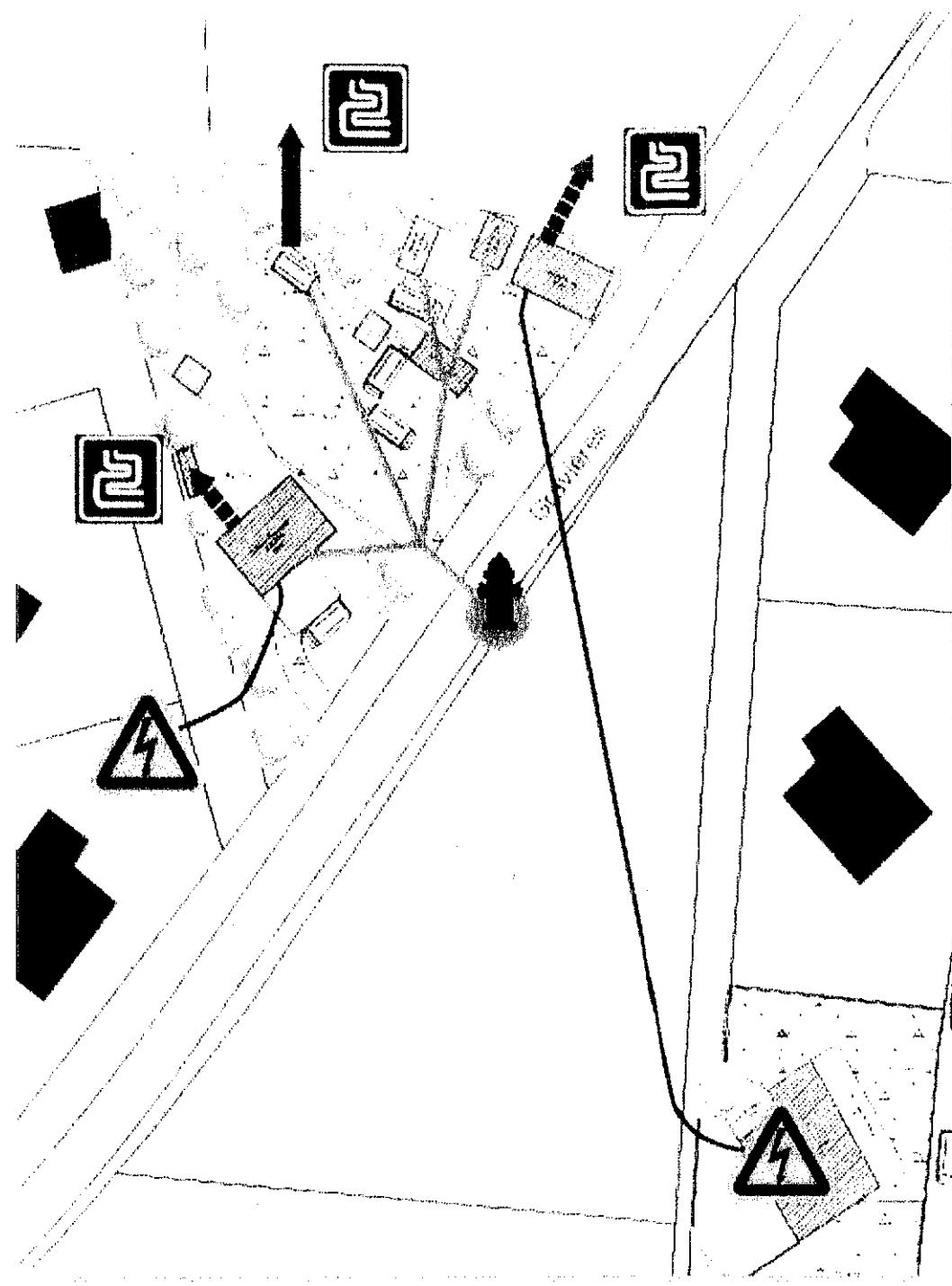
Une seconde visite sur site avec le service d'hygiène en mars 2014 a été organisé afin d'orienter la procédure vers un arrêté d'insalubrité. Cette visite a permis le constat d'implantation d'habitations précaires (mobilhomes, chalets bois, caravanes, algéco...), sans raccordement au tout à l'égout et à l'eau potable.

Actuellement les occupants sont raccordés à la borne à incendie pour accéder à l'eau potable. Cependant les risques sanitaires sont toujours présents car les tuyaux courent à même le sol. Les eaux usées s'évacuent soit sur le site lui-même, soit sur les parcelles voisines.

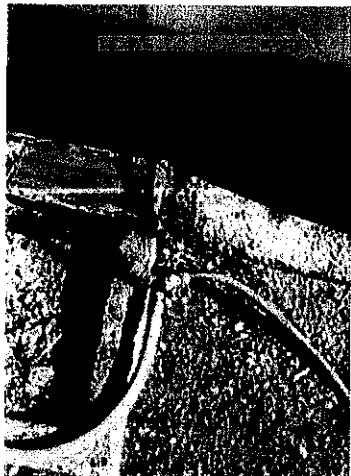
Il en va de même pour l'électricité. Certains sont soit raccordés sur le compteur du voisin avec une autorisation orale, et d'autres le sont sur le compteur de la maison de la parcelle P2.

La cartographie ci-dessous illustre les désordres constatés par le service d'hygiène.

Cartographie des désordres



Reportage photographique des désordres



Raccordements multiples
Depuis la borne incendie



Toilettes de chantier
sans évacuation vers une fosse étanche



Evacuation des eaux usées
sur le terrain voisin



Raccordements de fortune



Installation électrique – Fils à même le sol à proximité des tuyaux d'eau



3 Le projet habitat

Afin de résorber l'habitat insalubre sur site des Gravières, proche du bidonville, la ville de Blanquefort, au travers sa Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale a décidé de lancer une opération de construction de 4 logements sociaux (PLUS et PLAI) sur cette parcelle. Pour mener à terme cette opération, il est nécessaire de s'orienter vers une démarche RHI.

L'arrêté d'insalubrité

Suite au constat du service d'hygiène, il a été décidé de prendre un arrêté d'insalubrité à la parcelle pour résorber l'habitat indigne sur ce secteur. Aussi, le 28 avril 2014, le conseil municipal de la ville de Blanquefort a voté à l'unanimité une délibération définissant le périmètre d'insalubrité sur la parcelle AL 14.

Les démarches ont été engagées par la ville de Blanquefort auprès de M. Le Préfet et le dossier devrait être validé au CODERST le 6 novembre 2014.

Une visite du site a été réalisée en présence de l'ARS et du service d'hygiène le 19 juin 2014 pour constater les désordres afin de présenter le dossier au CODERST. La procédure engagée par l'ARS ne reposera pas sur la quotatation d'une grille d'insalubrité, ne disposant plus d'immeuble à noter.

Aussi, il est envisagé par la direction de l'ARS de s'orienter vers une procédure d'insalubrité à la parcelle constatant l'ensemble des désordres présenté ci-dessus sur un périmètre insalubre donné. Il s'agit en fait de présenter la parcelle comme hébergeant des habitats précaires sans aucun confort, et pouvant être qualifiée de bidonvilles, au sens large du terme.

La DUP Loi Vivien

Les immeubles acquis ont ainsi vocation à être cédés en vue d'accueillir des logements locatifs sociaux PLAI, pour le relogement des familles vivant actuellement sur la parcelle concernée. La valeur du terrain estimée par France Domaine est de 223 000 €.

La ville de Blanquefort, en lien avec Bordeaux Métropole, compétent depuis le 1^{er} janvier 2015 en matière de résorption de l'habitat insalubre, a lancé la procédure de DUP Vivien au profit de l'UES PACT Sud-Ouest qui se portera acquéreur de la parcelle AL 14, en vue de la construction des 4 logements PLAI.



Le projet social et urbain

Le projet social

L'amélioration de l'habitat des gens du voyage constitue l'un des axes prioritaires du PDALPD de la Gironde approuvé le 7 février 2008. En effet, ce dernier a inscrit le développement des réponses adaptées aux gens du voyage sédentaires dans son programme de priorités, en développant une ingénierie spécifique d'accompagnement des projets de sédentarisation, et en mobilisant des outils adaptés pour l'aboutissement de ces projets.

Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage recense les sites d'habitat précaire nécessitant de développer des solutions d'habitat adapté, parallèlement à la création des équipements en aires d'accueil mais il ne donne pas de prescription précise sur le type d'équipement à prévoir dans la mesure où cela nécessite de réaliser des diagnostics sociaux et techniques propres à chaque situation avant de pouvoir préconiser des solutions adaptées.

Derrière le vocable d'habitat adapté, il convient plutôt d'entendre le développement d'une offre d'habitat diversifié comprenant le développement d'un parc de logements traditionnels financés en PLAI, susceptibles d'adaptations correspondant aux besoins et aux modes de vie des familles dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

L'habitat adapté désigne les opérations destinées à accueillir des familles ne souhaitant plus, ou ne pouvant plus voyager, sauf de façon épisodique, mais qui désirent garder au moins partiellement l'habitat en caravane. L'habitat adapté se situe entre les politiques de droit commun et les politiques spécifiques d'accueil des gens du voyage.

L'habitat adapté représente avant tout un habitat choisi en termes de nombre, de localisation et de distribution des pièces (salle à vivre, cuisine, chambres et sanitaires). La place de la caravane est plus marginale et ne fait plus partie du mode d'habitat. Elle demeure néanmoins présente afin de permettre la réalisation des déplacements traditionnels des familles, et/ou afin de gérer les processus immédiats de décohabitation.

Les opérations d'habitat adapté sont réalisées pour des familles ou des groupes familiaux qui sont identifiés et se reconnaissent comme gens du voyage. Ils souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie.

Il s'agit d'un mode d'habitat en maison individuelle proche de ce qui est réalisé par les bailleurs sociaux. Ce type d'habitat peut avoir des aménagements différents des maisons classiques : accès éventuel aux commodités par l'extérieur ou par un cellier ; auvent intégré dans la construction afin d'abriter la caravane, installation d'un chauffage bois dans la salle à vivre, aménagement des parcelles et portails pour accueillir des caravanes.

Ce projet social d'habitat adapté visera également à résorber l'habitat insalubre sur le site des Gravières.

4. Le projet d'aménagement du site

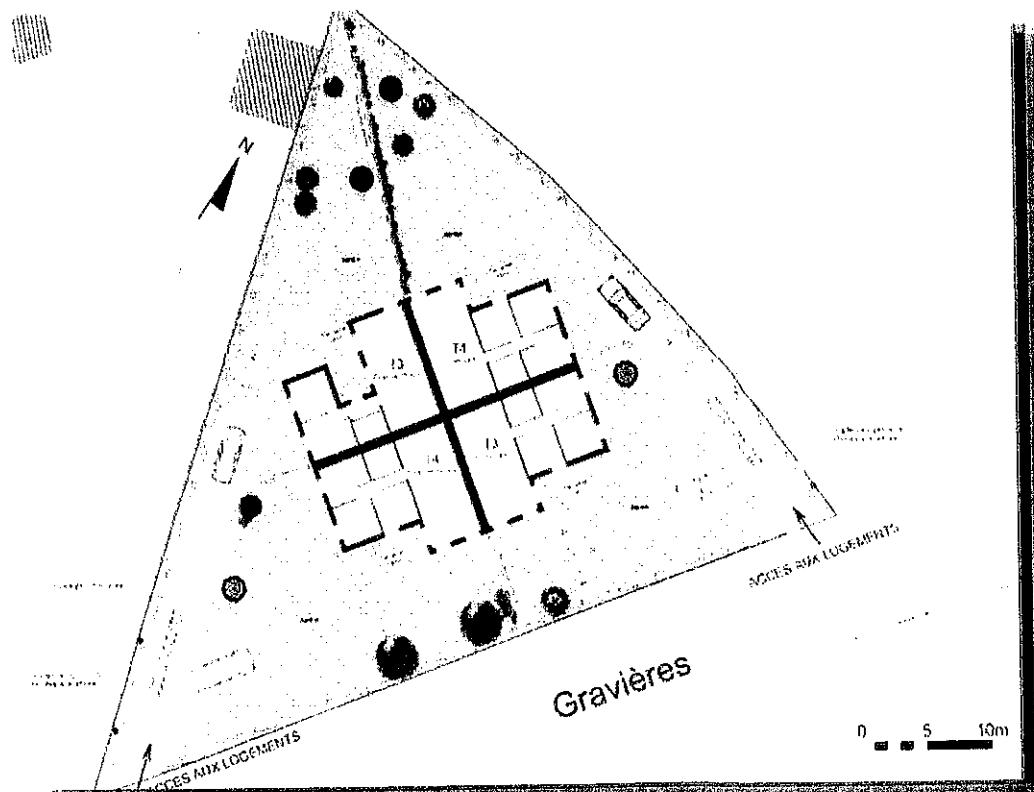
Les dispositifs de droit commun existants en matière de logement peuvent être mobilisés pour répondre aux besoins des gens du voyage sédentaires ou ayant un fort ancrage territorial. Au sein de ces dispositifs, le logement financé en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), qui peut comporter des adaptations, constitue un outil privilégié. La forme d'habitat adapté la plus souvent utilisée dans ce cadre est la maison individuelle avec un emplacement pour la caravane. Les opérations d'habitat adapté pour les gens du voyage financées en prêt locatif aidé d'intégration sont peu nombreuses. La destination des

Pour rappel, sur le site des Gravières, la procédure envisagée permettrait la création de 4 logements sociaux pour le relogement des familles vivant que ce site. La démarche avait initialement été envisagée avec le bailleur social Aquitanis, mais dans un souci de rentabilité économique de l'opération, ce dernier ne peut donner à ce projet.

La ville de Blanquefort et la MOUS se sont donc tournées vers l'UES PACT SUD OUEST pour l'aménagement de cette parcelle avec 4 logements PLAI.

L'UES est un outil créé par les PACT des Régions Aquitaine et Poitou-Charentes permettant de réaliser des opérations de portage immobilier avec différentes formules juridiques. Son objet est d'accroître, en complémentarité avec les organismes HLM, la production de logements locatifs à loyers maîtrisés.

L'UES peut bénéficier des financements du secteur privé (dont Subvention de l'ANAH) ou du secteur public (PLUS, PLAI et PLS).



L'accompagnement social, clé de réussite du projet

La réussite de l'opération est conditionnée à un accompagnement social sur la durée de l'opération.

L'accompagnement social envers les gens du voyage consiste à apporter une aide personnalisée, aux familles présentant des difficultés d'insertion sociale et/ou professionnelle en lien avec leur mode de vie, au travers d'une série d'actions visant à les mobiliser, leur permettre d'accéder aux services et prestations de droit commun. Il contribue à favoriser leur autonomie et leur citoyenneté en associant l'ensemble des acteurs et des partenaires sociaux.

Un partenariat entre la collectivité, les acteurs sociaux et le bailleur est indispensable pour permettre un relogement des familles dans les meilleures conditions de réussite, tant dans la phase d'étude, de conception, de chantier que dans les premiers temps suivant l'entrée dans les logements.

Ce travail d'accompagnement des familles porte essentiellement sur :

- l'appropriation du projet par les familles dès sa conception, sur l'aménagement du site et des maisons dans l'espace, qui sera à côté de qui, sur l'utilisation des espaces communs et sur la conception des habitations
- l'utilisation des équipements et la maîtrise des consommations en eau, électricité et chauffage dans la maison

L'accompagnement social lié au logement a pour finalité, à travers un projet d'insertion établi entre les acteurs sociaux et le ménage bénéficiaire, de permettre à celui-ci :

- de s'approprier et de respecter son logement ainsi que les parties communes
- d'utiliser l'énergie et les fluides de manière pertinente
- de gérer son budget et d'acquitter régulièrement son loyer résiduel et ses charges
- d'améliorer ou créer de bonnes relations de voisinage
- d'accéder aux différents services environnants, publics et privés

L'accompagnement social lié au logement a pour objectif de favoriser l'insertion sociale du ménage par une action éducative globale prenant comme levier d'action le logement. Ces domaines d'application sont les suivants :

- la gestion budgétaire
- l'entretien et l'appropriation du logement
- le mode de vie dans le logement
- les relations de voisinage
- l'insertion dans l'environnement social
- l'accès aux droits

Dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le Conseil général propose des mesures d'accompagnement social lié au logement individuelles et collectives.



L'accompagnement social lors du relogement provisoire

La période de relogement transitoire est une réelle opportunité pour mettre en œuvre un accompagnement social spécifique en lien avec l'intégration des familles dans les maisons PLAI qui leur sont destinées.

L'objectif principal de cet accompagnement social est d'obtenir la meilleure connaissance possible des situations familiales et leur parcours de vie afin de :

- Affiner le diagnostic social, ayant permis de construire une offre adaptée en rapport avec les besoins et moyens des familles
- Permettre aux familles de s'approprier le projet, et d'y prendre part en tant qu'acteur.

Pour ce faire, l'association Départementale des Amis des Voyageurs de la Gironde (ADAV 33) jouera un rôle déterminant dans cet accompagnement social. L'ADAV 33 est un partenaire impliqué dans ces démarches de résorption de l'habitat insalubre ou illégal des familles Gens du Voyage sur le territoire girondin.



Approche et méthodologie

L'accompagnement social auprès et avec les familles, et les liens avec les partenaires, s'effectue à toutes les phases du projet :

- Repérage des besoins et diagnostic de situations
- Elaboration et montage du projet
- Concrétisation
- Entrée dans les lieux des familles, avec les apprentissages nécessaires et l'accompagnement au changement de mode d'habiter
- Appropriation du logement par ces dernières (intérieur – extérieur – environnement)

En effet, la durée du relogement transitoire doit favoriser l'appropriation des familles au futur mode d'habiter. Cette période intercalaire aura pour objectif de formaliser avec les familles l'ensemble des démarches nécessaires à l'entrée dans les lieux et notamment tout ce qui concerne la gestion des fluides. Jusqu'à présent, les familles ne sont pas dans une démarche de règlement de charges locatives et ce relogement provisoire sera une réelle opportunité pour mettre en place l'apprentissage nécessaire au paiement des factures et aux charges inhérentes à une location de biens immobiliers.

Cet accompagnement est défini selon les méthodes et valeurs du travail social :

- Proximité des intervenants
- Intégration et articulation de la dimension interculturelle et sociale
- Mise en lien du projet habitat avec un projet global (insertion / scolarisation / santé / citoyenneté...)

L'accompagnement social doit également permettre de tisser des liens avec les acteurs sociaux et éducatifs du territoire, pour une inclusion territoriale des situations et l'accès aux services généralistes (services administratifs et sociaux, MDSI, CCAS, Écoles, divers services et équipements du quartier et de la ville).

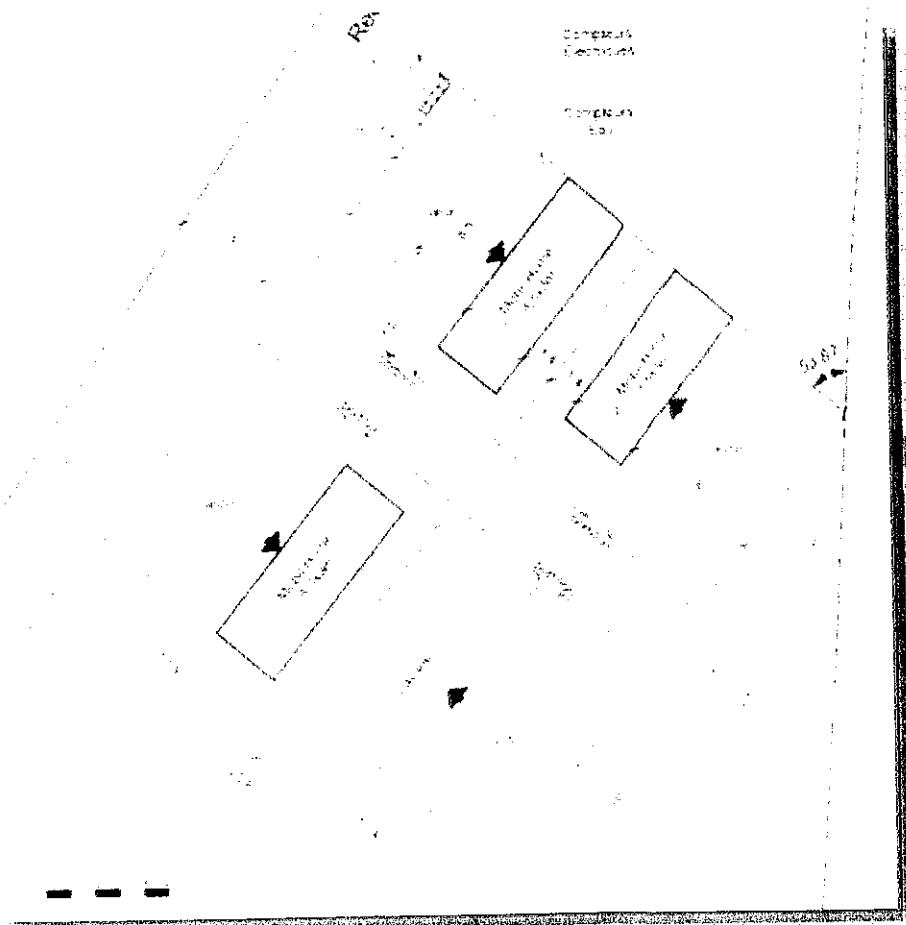
orientations autres. En parallèle la disposition d'une eau qui permet le lavage tous les matins des enfants est un facteur reconnu d'amélioration de l'assiduité scolaire.

- **l'enjeu pédagogique** : sensibilisation des familles, gestion des consommations, paiement des factures, responsabilisation des familles à l'usage de l'eau, revêt ici une démarche pédagogique pour préparer le relogement définitif.

La participation de tous ses utilisateurs est fortement souhaitable, surtout pour des gens qui, même mal distribuée, n'ont jamais participé à cette contribution et pour lesquelles ce nouveau confort ne doit pas ouvrir la voie à des gaspillages.

Un accompagnement bien en amont est nécessaire pour que les familles assimilent leurs nouvelles responsabilités, ce qui peut rendre que meilleur le projet de relogement de la commune, et ainsi prévenir les problèmes d'endettement ou d'impayés. Un groupe de travail multi partenarial (FSL, CAF, ADAV, CCAS, MDSI, MOUS) sera mis en place, afin de transmettre aux familles, les informations et les apprentissages nécessaires à la gestion de leurs consommations en eau, le fonctionnement et le paiement des factures et de conforter l'accompagnement social.

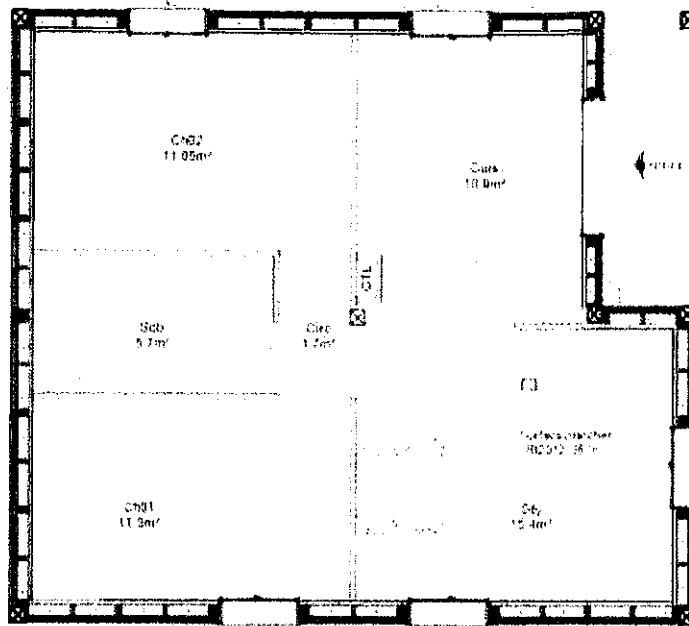
L'implantation prévue pour le relogement provisoire est représentée sur la carte ci-dessous :



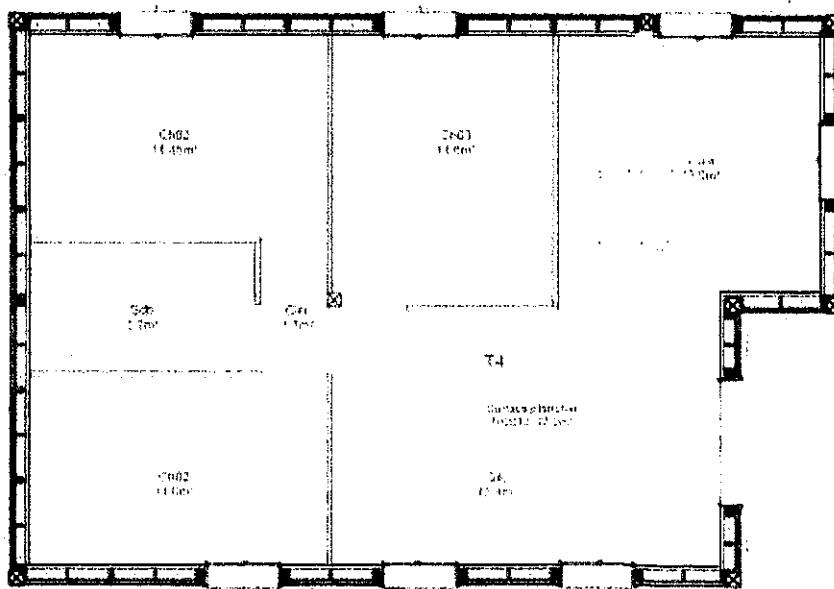
Le terrain sera entièrement préparé pour permettre l'accueil des familles. Un niveling est nécessaire pour accueillir sur une surface plane les caravanes et mobilhomes des familles. De plus, une clôture en grillage sera érigée afin de délimiter précisément l'emplacement de chacun.

④ Plan des logements

④ Plan d'un logement T3



④ Plan d'un logement T4



④ Plan de situation

48 rue des Gravières
33290 BLANQUEFORT

④ Plan cadastral

Parcelle AL14

4 Les documents annexes

Une gestion locative adaptée mise en place à la livraison des logements

La gestion locative adaptée vise à favoriser l'accès et le maintien des personnes les plus démunies dans un logement autonome, en apportant une sécurité et des garanties au propriétaire bailleur. Elle consiste en une activité de gestion « rapprochée et attentive » comportant un suivi individualisé, éventuellement un accueil et une animation au quotidien, et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement, vis-à-vis d'un public en sortie de l'exclusion.

Pour ce faire, ce type de gestion locative tend à favoriser l'insertion des personnes dans le logement. Tout l'enjeu consiste à s'appuyer sur des partenariats impliquant de nombreux acteurs institutionnels et associatifs (FSL, CAF, DDE, CCAS, travailleurs sociaux, élus en charge du logement, associations de solidarité...). Il s'agit ainsi d'assurer la médiation entre les locataires et l'ensemble des acteurs ayant un lien avec eux.

Plus souple et personnalisée qu'une gestion locative classique (en cela qu'elle veille à prévenir les dérapages et éviter les contentieux afin de privilégier la dynamique d'insertion), la Gestion Locative Adaptée met l'accent sur la pédagogie et la proximité. Pour autant, considérant que la sanction crée aussi du droit et fait partie intégrante de la pédagogie nécessaire à l'insertion des personnes, elle n'exclut pas la mise en œuvre de procédures contentieuses si besoin.

L'objet de cette gestion locative est ainsi de sécuriser le rapport locatif afin que locataire et propriétaire soient tous deux gagnants. Pour mener à bien cette démarche de gestion locative adaptée, notre service immobilier social, le Sires, assurera cette prestation.

SIR S

Pour certaines familles, l'accompagnement ne doit pas cesser une fois l'entrée dans les lieux réalisée. En effet, s'adapter à un nouvel environnement voire à un nouvel habitat peut être déstabilisant pour ces ménages. Un suivi spécifique peut s'avérer nécessaire et porter par exemple sur la tenue du budget ou le respect des règles de fonctionnement qui régissent le nouveau lieu de résidence.

Aussi, une fois le relogement effectué, dans un souci d'économies d'énergie, notre conseiller Info-énergie se déplacera au domicile des locataires pour les informer sur les éco-gestes à tenir pour consommer le moins possible et comprendre les factures afin de maîtriser la consommation de fluides.

Pour assurer cette gestion locative adaptée, l'équipe du Sires se composera des profils suivants :

- Un gestionnaire locatif
- Une conseillère en économie sociale et familiale
- Une conseillère en économie d'énergie.