

# L'habitat atypique en situation illégale en Tarn-et-Garonne

Les politiques de l'habitat et du logement, en France, ne semblent pas répondre aux demandes et encore moins aux besoins de toutes les populations.

Depuis la révolution, surtout fin du 19<sup>ème</sup>, pour une grande partie de la population le logement s'est particulièrement dégradé et s'est détérioré avec l'industrialisation et la crise liée aux guerres (destruction, démolition...). Au 20<sup>ème</sup> siècle dans les années 1960/70, bien qu'il y ait une amélioration quantitative nette, par la réalisation des grands ensemble, le parc est encore dégradé et indigne. Depuis le début des années 2000, l'accès au logement est de plus en plus difficile et ceci est dû à des facteurs économiques, politiques et démographiques défavorables. Cette nouvelle crise touche les personnes les plus en difficulté, comme toutes les crises, mais aussi ce que l'on appelle les classes moyennes. On parle aujourd'hui de mal-logement.

Le marqueur de la première crise porte sur les questions de l'indigne, de l'insalubre. Le deuxième, porte sur la construction de masse faisant appel au secteur industriel, et le dernier, sur la fin d'un modèle qui avait permis selon Jean FOURASTIE de mettre fin à la pauvreté millénaire ; « les 30 glorieuses » porteuse de changements économiques et sociaux majeurs. Cette crise se situe dans un contexte politique, institutionnel et citoyen diamétralement opposé aux précédentes, on assiste là, à un désengagement de l'action publique qui seule ne saurait, ne pourrait et/ou ne voudrait répondre et dont les conséquences sont une absence de début de solution.

Ce constat d'une discontinuité du mode d'actions de la politique publique par une gestion du court et moyen terme déconnectée du long terme, lié à l'évolution plus récente des modes de vie, aboutit à un déficit actuel de 900 000 logements en France.

Le fossé entre les disponibilités et les besoins se creuse. Une partie de la population, a des besoins et des attentes spécifiques en terme d'habitat. On ne sait pas, ou mal, quantifier la population concernée. La question est la suivante : Comment prendre en compte dans les politiques locales, la diversité des modes de vie de cette population tout en s'inquiétant du quotidien de ces personnes vivant dans un logement inadéquat ?

Un habitat atypique, qui hier encore pouvait paraître marginal (non défini, non connu, non compris ...) se développe. En marge de l'hébergement et du logement apparaît une « zone grise du mal-logement » qui renvoie à différentes solutions d'habitat précaire, voire indigne, habitations de fortune que sont les caravanes, les abris de jardin, les baraques de chantier, mobile-homes, tipis, yourtes, cabanes, bateaux, système D, logement mobile, démontable... et qui répondent à des demandes, des besoins et des situations humaines.

Pour se faire, un certain nombre de familles sont installées sur des terrains inconstructibles, parfois sans eau ni électricité, de façon à disposer d'un lieu refuge et d'y vivre à l'année. Ces terrains font alors l'objet de procédures visant à interdire, soit l'installation ou la construction de ces habitats atypiques justifiées au regard des règlements d'urbanisme.

La ville à trois vitesses qu'évoque Jacques DONZELOT en 2004 ne serait-elle pas aujourd'hui à quatre vitesses correspondant à un quadruple mouvement de séparation : l'embourgeoisement des centres-villes prestigieux, le départ des classes moyennes vers un périurbain moins coûteux et protégé, la relégation des cités d'habitat social et l'exil des mal-logés dans de l'habitat atypique.

L'étude traite de cet habitat atypique.

- Quels sont les besoins des occupants, leurs attentes, d'où viennent-ils, quelle population est concernée par ce mode d'habiter ?
- Quelle est son ampleur, quelles en sont ses caractéristiques, quelles questions soulève-t-il, quel est son devenir ?
- Peut-il être une alternative à un habitat pérenne, une étape dans un parcours résidentiel ?, Est-il un choix par défaut ou un choix de vie spécifique lié à l'espace, le lieu

ou l'environnement ? Est-il une ouverture sur une autre forme/façon d'habiter ?

- Quel est le statut social des occupants ?
- Quel est le statut juridique de cet habitat, où en est la réglementation ?
- Quid des politiques territoriales locales, quel est le positionnement de l'État dans le département ?

Autant d'interrogations sur la politique à mener dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement du territoire quant à ce sujet.

Peu de données existent permettant d'appréhender le phénomène. Dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), le Tarn-et-Garonne travaille sur l'habitat des familles issues de la culture des gens du voyage afin de mieux connaître ce public et répondre à ses attentes. Il ressort d'une étude réalisée à l'échelle d'une intercommunalité, qu'au delà de la spécificité culturelle des tziganes, ces familles sont trop souvent dans de l'habitat informel précaire érigé en auto-construction et parfois dans des situations d'occupations illégales et font parties d'une classe sociale défavorisée. Lors de cette étude, des situations d'habitat marginalisé ont été repérées, ce qui interpelle les élus.

L'objectif est donc de réaliser un diagnostic, de tenter d'évaluer les différentes situations, de recueillir des témoignages d'occupants de cet habitat atypique sur un, deux ou trois territoires sur lesquels le phénomène est significatif afin de tenter de répondre aux questions ci-dessus.

Le diagnostic posé permettra de mieux connaître ces nouveaux modes d'habiter, de mieux comprendre les occupants, de s'interroger d'une part sur la faisabilité de nouveaux modèles d'habiter, et d'autre part sur ces modes de vie différents afin de modifier notre regard, et ainsi d'alimenter la réflexion des partenaires du PDALPD. Ceci pourrait permettre de proposer de nouvelles pistes d'actions quant à la prise en compte ou non de cet habitat, son intérêt et son accompagnement, dans les politiques publiques locales.

#### Proposition du territoire d'étude : Pays du Midi-Quercy

Le Pays Midi-Quercy est un syndicat dynamique, constitué de 49 communes et situé au nord du département du Tarn-et-Garonne. Les raisons qui conduisent à s'interroger sur ce territoire tiennent au fait que deux intercommunalités souhaitent travailler sur le thème de la sédentarisation des Gens du voyage et qu'une autre intercommunalité a une forte problématique habitat atypique marginalisé (hors tziganes).

Il n'existe pas de données sur l'habitat atypique (tel que défini ci-dessus), notamment, car la plupart du temps l'occupation est illégale au regard du code de l'urbanisme. Il n'y a pas non plus à ce jour d'étude ou de diagnostic réalisés auprès des populations ayant ce mode de vie. C'est la raison pour laquelle, la démarche suivante est proposée quant à l'acquisition des données :

##### 1. Phase 1

1. Un pré-repérage auprès des élus, permettra de mieux qualifier et quantifier le/les diagnostics à venir.
  1. Solliciter le président du Pays Midi-Quercy afin qu'il présente la démarche aux élus (PMQ)
    1. Présentation de la démarche en COPIL OPAH du 5 mars 2013
    2. Présentation en comité syndical (à l'appui d'une note) du 8 avril 2013
  2. Envoi par mail d'un courrier et d'un tableau, à compléter. Ce pré-repérage permettrait d'échantillonner une enquête de terrain. (PMQ)
  3. Relance si besoin (PMQ)
2. Synthèse du pré-repérage (MIL)
3. Au vu des résultats (attendus pour l'été 2013) présentés aux élus, il sera proposé de passer à une 2<sup>ème</sup> phase, confiée à un bureau d'études. Le Pays serait maître d'ouvrage. Cette phase pourrait être échelonnée dans le temps en fonction des souhaits des différentes intercommunalités.

## 2. Phase 2

1. Préparation de l'étude diagnostic (Pays/DDT)
  1. Comité technique – CT (Pays, DDT, CG en tant que de besoins les services sociaux locaux)
  2. Comité de pilotage -COPIL (Pays, EPCI, DDT, CG, CAF, MSA, Réseau Relier, représentant GdV...)
  3. Contenu de l'étude (CT)
    1. travail sur un questionnaire d'enquête
    2. travail sur une grille d'entretien
    3. rédaction du Cahier des charges
    4. ...
2. Étude, diagnostic social et familial réalisée à l'échelle du pays en quatre phases, EPCI par EPCI selon un calendrier défini en COPIL. Diagnostic réalisé notamment par enquête (passation directe) et entretien. Bilan intermédiaire par EPCI et bilan final à l'échelle du Pays.
3. Financements envisageables (ou à rechercher)
  1. État : jusqu'à 50 %
  2. FEDER : jusqu'à 33 %
  3. Collectivité : minimum 20 %

*Recherche de financements complémentaires*