

Mémoire - juillet 2006

v 0607152010

-

Logements

Éphémères ou Mobiles

-

consensus des réseaux

-

Ce document est le dénominateur commun entre les différents groupes énumérés en 2e de couverture. Par delà de cette base consensuelle, chaque groupe garde ses spécificités, son identité, son autonomie et son entière indépendance.

un Plan Écologique Global d'Occupation du Territoire

Nous proposons une étude à long terme, visant à définir un Plan Écologique Global d'Occupation du Territoire destiné à **définir le point d'équilibre durable entre l'espèce humaine, les autres espèces et notre habitat collectif ;**

Nous prévoyons le besoin de tendre vers **une organisation globalement plus parcimonieuse en énergie et en matières premières non renouvelables ;**

Dans une optique de gestion du court terme, nous suggérons la mise en pratique à titre expérimental d'**un droit d'aménagement concernant les terrains non constructibles**. Des zones de fragilité environnementale exceptionnelle pourront être mises en réserve décennale renouvelable ;

Nous proposons que ce droit d'aménagement soit assujéti à une **densité d'implantation basse** (de l'ordre de 10 habitants/km² ?) et à un mode d'implantation basé essentiellement sur l'habitat mobile ou éphémère avec **non artificialisation des sols, réversibilité de l'aménagement et respect global de l'environnement**.

Nous envisageons que, outre les résidences mobiles, cet aménagement qui favorisera des hameaux de 10 à 100 personnes environ, se fera dans la mesure du possible avec **des matériaux et des savoir faire locaux**.

Nous préconisons **une grande autonomie des hameaux notamment en ce qui concerne les réseaux**. Des solutions à la fois écologiques et autonomes du type toilettes sèches, phytoépuration, captage d'eaux de pluie, production et utilisation de biogaz, production d'électricité solaire et éolienne...y préfigureront une plus grande indépendance en eau et en énergie, tant locale que nationale.

Dans un esprit d'autonomisation, nous recommandons que les aménagements soient prévus de telle sorte qu'ils **permettent une activité économique de basse intensité**, par exemple l'agriculture vivrière, mais aussi le perfectionnement des équipements d'autonomisation énergétique et phréatique citées ci-dessus.

Afin d'éviter la ghettoïsation, nous prévoyons que chaque hameau disposera d'un "centre" commun propre à recevoir des activités sociales, économiques et culturelles communes à l'ensemble des habitants, mais aussi **des événements ouverts sur un public extérieur**.

Afin de piloter et maîtriser cette expérience et en évaluer les retombées, **une cellule d'appui technique et de suivi, chapeauté par des représentants des Halémois, de la population non-halémoise, et des pouvoirs publics** pourra servir de médiatrice notamment dans la phase de mise en place de ces hameaux, en suivre l'évolution et la pertinence et proposer des modifications si nécessaire en fonction de l'évolution de la situation globale.

Ce document se veut base pour une plate-forme commune

Vu que, refusant vie urbaine et collectif vertical, des personnes de plus en plus nombreuses font le choix d'une vie plus simple et plus près de la nature ;

Vu que, sur l'ensemble du territoire, le foncier construit est devenu inaccessible à une grande partie de la population, qu'il s'agisse d'accession à la propriété ou de simple location ;

Vu que, tout aussi inabordable, le foncier constructible est, lui aussi, hors portée pour cette même population ;

Vu que, la totalité du territoire français résultant d'interactions avec l'homme, il n'y a aucune raison de l'exclure de telle ou telle partir ;

Vu que, afin de préserver de notre biosphère ce qui peut encore l'être, il est nécessaire de chercher le point d'équilibre entre notre espèce et notre environnement tant biologique que physico-chimique ou climatique ;

Vu que nous préconisons une harmonisation des niveaux de vie sur l'ensemble de la planète, et ce tant pour des raisons éthiques que géopolitiques ;

Vu que le niveau de consommation d'énergie et de matières premières actuel en France n'est pas soutenable dans la durée à l'échelle de la planète ;

<i>Nous revendiquons un droit au logement opposable</i>	7
<i>Préambule</i>	9
<i>Au cœur de l'espace vital de chaque individu, le logement</i>	11
<i>Le droit au logement est un acquis</i>	13
<i>Créons les réseaux de l'auto-éco-construction</i>	15
<i>Il faut que ça change</i>	17
<i>S'installer pour survivre</i>	19
<i>Quoi, où et comment</i>	21
<i>Une démarche basée sur l'harmonie et le respect</i>	23
<i>Laisser les lieux en meilleur état qu'on ne les aura trouvés</i>	25
<i>Charte</i>	27
<i>Habitat mobile</i>	29
<i>Habitat transportable</i>	31
<i>Habitat démontable</i>	33
<i>Habitat éphémère</i>	35
<i>Habitat de pays - Habitat reconstruit</i>	37
<i>Eau et Assainissement</i>	39
<i>Energie</i>	41
<i>Une maison autonome</i>	43
<i>Feux de forêt, montées des eaux... les situations d'urgence</i>	45
Annexes¹	
<i>Annexe 1, Biens vacants et sans maître (circulaire 2006)</i>	47
<i>Annexe 2, Terres incultes & manifestement sous-employées</i>	53

¹ Les annexes 1 et 2 sont des reprises des chapitres 4 et 5 du Mémoire - avril 2006 - v 0605051128 - Création d'écohabitats - Concilier la mise en œuvre des droits à la subsistance et au logement, avec les devoirs à l'égard de la Terre - Les outils fonciers des collectivités territoriales - Les énergies renouvelables - Proposition de loi relative aux jardins collectifs - Biens vacants et sans maître (circulaire 2006) - La législation de réquisition des terres incultes - Béa Mesini - HALÉM - association des HABitants de Logements Éphémères ou Mobiles

Dans ce contexte et suivant une logique de reconnaissance de la diversité du logement allant de pair avec la diversité des individus et de leurs choix, nous réclamons une reconnaissance claire et entière des résidences mobiles et éphémères en tant que logements avec tous les droits et tous devoirs qui en découlent.

Le maintien des critères de dignité et de salubrité dans des conditions de diversité d'habitat impliquent une prise en compte de différences telles la relation à l'espace selon le type de la demeure et son implantation.

La solvabilisation du parc dépendant de la disponibilité du foncier, il faudra utiliser toutes les ressources de l'état et des collectivités locales pour construire les indispensables logements conventionnels en dur.

L'évolution de la réglementation concernant les terrains familiaux pourrait renforcer cet apport et favoriser le respect du choix d'habitat de chacun.

Nous proposons donc une évolution de ce texte pour permettre que le maître d'œuvre soit une personne physique ou morale autre que la collectivité locale, que soit autorisé l'aménagement sur des terrains non constructibles sous réserve d'une non artificialisation des terrains, d'aménagements réversibles (mobiles, transportables, démontables, éphémères...) et que soit envisagé selon les cas le non-raccordement aux réseaux : tout-à-l'égout, EDF, eau.... Ceux-ci pourront être remplacés par des solutions à la fois plus autonomes, mais aussi respectueuses de l'environnement, tels la phytoépuration, l'électricité solaire, ou le captage d'eaux de pluie...).

Un plafond de densité de population à l'hectare devra être fixé en fonction de la nature des terrains, de manière à respecter l'équilibre d'un écosystème comprenant une présence humaine à la fois faible et respectant son environnement avec lequel elle vis en harmonie sans essayer de le dominer.

Nous revendiquons un droit au logement opposable

Chacun doit pouvoir exiger des pouvoirs publics un logement compatible avec ses besoins et ceux du foyer dont il fait partie.

Le logement doit être digne et salubre, à la portée de ses moyens financiers, adapté à ses besoins sociaux, familiaux, professionnels, culturels et à son choix de mode de vie urbain ou champêtre, sédentaire ou nomade.

En aucun cas, la résidence éphémère ou mobile ne doit être imposée à des personnes dont le choix serait un logement en dur.

De la même manière, toute personne optant pour une résidence éphémère ou mobile doit pouvoir vivre son choix de vie sans être victime de discrimination.

Éléments de réflexion

Les jugements d'expulsion... ont progressé de 9 % entre 2003 et 2004 et de 45 % au cours des six dernières années. ... plus de 100 000 ménages voient leur bail résilié chaque année, et sont donc menacés de se retrouver à la rue. Les statistiques concernant les demandes de concours de la force publique, les autorisations données par les Préfets, et les interventions effectives de la force publique connaissent une hausse exponentielle. Respectivement, sur les six dernières années : + 46%, + 66% et + 56%.¹

Notre domicile recèle ce que nous avons de plus précieux, de plus intime, à la fois dans l'ordre et le désordre, la souffrance et le plaisir ; nous savons aussi très bien qu'une part de notre inconscient que nous nous efforçons de masquer, de juguler dans notre vie quotidienne, est là, étalé, apparent, mêlé au reste...²

Pour chacun d'entre nous la maison est essentielle. Elle représente l'espace où se fonde notre existence et nos plus profondes racines. Elle représente le lieu de nos origines. Comme une enveloppe, avec son dedans et son dehors, notre foyer est un refuge. Nous pouvons nous y étioler ou nous y accomplir. La maison parle de notre relation au monde...²

La précarité est un état de fragilité et d'instabilité sociale dont l'avenir et la durée ne sont pas assurés et qui risque, s'il se prolonge, de faire glisser ceux qu'il affecte vers l'exclusion.

Elle peut se définir aussi comme "l'absence d'une ou plusieurs des sécurités permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. L'insécurité qui en résulte conduit à la grande pauvreté quand elle affecte plusieurs domaines de l'existence, qu'elle devient persistante, qu'elle compromet les chances de ré-assumer ses responsabilités et de reconquérir ses droits par soi-même dans un avenir prévisible". Chacune des insécurités qui peut affecter les individus correspond à différents processus de fragilisation, de précarisation (précarisation de l'emploi et du travail, érosion des solidarités familiales, conséquences des carences de qualifications et de formations initiales, fragilisations dues à la maladie).³

¹ http://www.inegalites.fr/article.php3?id_article=482 Observatoire des inégalités - Analyses - Le mal logement en 2006 - le 7 février 2006

² http://www.serpsy.org/chronicite/espace_therapeutique.html#IV - Soins Etude et Recherche en PSYchiatry... schizophrénie et soins à domicile en psychiatrie de secteur - Espace de réflexion et d'échanges autour de la relation soignant / soigné

³ http://www.inegalites.fr/article.php3?id_article=482 Observatoire des inégalités - Analyses - Le mal logement en 2006 - le 7 février 2006¹ Sujets en situation de précarité, facteurs de risque et évaluation. Mesures de protection sociale. Morbidité et comorbidité : diagnostic, complications et traitements. - - Examen Classant National : Question(s) 46 Module(s) 3 - [Par M. Massourbre C (Collège National Universitaire de Psychiatrie), M. Kovess-Masfety V (Collège National Universitaire de Psychiatrie), et-al. - Site éditeur Université de Rouen, Faculté de Médecine-Pharmacie.

La relation de l'homme et de l'espace n'est rien d'autre que l'habitation pensée dans son être " (Heidegger, [1954] 1958, 188).

Préambule

Ce début du 3ème millénaire, voit une situation de montée des tensions exacerbée par l'accentuation des inégalités, une densité de population pouvant dépasser les 20 000 habitants au kilomètre carré dans Paris¹, et le sentiment de "no future" vécu par des populations qui se sentent exclus à jamais.

Une poudrière de plus en plus instable donc et prête à exploser de plus en plus facilement, violemment, et de manière de plus en plus étendue, au moindre incident. Une réponse qui se limite au répressif et sécuritaire ne fera que contribuer à augmenter les tensions en présence.

Il est nécessaire de proposer des alternatives véritables, réelles et accessibles à la totalité de la population.

Le droit à l'espace vital et à la subsistance font partie des droits fondamentaux de chaque individu

Ces droits n'étant pas assurés pour l'ensemble de la population, le contexte actuel impose l'ouverture de nouveaux espaces de liberté permettant à l'individu de mieux prendre en main sa destinée.

Loin d'être une simple soupape de sécurité évitant l'explosion imminente, il s'agit de favoriser le foisonnement d'innovations porteuses d'avenir.

D'après un rapport de l'INSEE publié mardi 23 mai 2006, les ménages français n'ont jamais été aussi endettés, principalement à cause du logement. Un crédit sur cinq est contracté sur une durée de trente ans et ce dans un contexte où la pérennité des revenus est de moins en moins garantie.

¹ <http://loisirs-idf.com/tourisme-Presentation.php>

France - 2006

Seule une demande de logement social sur trois peut être satisfaite (1 300 000 ménages pour 433 000 logements en 2004).¹

À côté de cela, la pression sur le foncier n'a jamais été aussi grande (hausse de 70 % du prix de l'ancien de 1998 à 2004).²

À cela viennent se rajouter les résidences secondaires. La France établit le record du monde avec plus de 3 millions de résidences secondaires. Elles représentent 10% du parc total de logements. Le temps moyen d'habitation y est de 44 nuitées par an. Elles sont donc inutilisées pendant 88 % du temps.³

En France, 3,6 millions de personnes vivent au dessous du seuil de pauvreté⁴. 6 millions de personnes vivent des minima sociaux⁵. "L'emploi ne permet plus désormais d'échapper à la pauvreté."⁶

Les foyers et les différentes formules d'accueil temporaire ou d'urgence ne suffisent plus et "de nombreuses informations font état de la mobilisation des budgets sociaux des villes et des départements pour financer des chambres d'hôtel"⁷.

Au plus loin d'un logement décent, les moins prioritaires, souvent des hommes seuls, parfois sans aucun revenu, vivent à la rue. Acculés à "se débrouiller" pour survivre par n'importe quel moyen, d'aucuns ont formé des véritables tribus dans les forêts de l'Oise ou de l'Ariège et si certains groupes ont trouvé un équilibre en bonne intelligence avec leur environnement, tant naturel qu'humain, d'autres, acculés par le besoin, sont devenus des véritables prédateurs et il est des coins de France au 21^e siècle où il est dangereux de se promener seul en forêt.

Nous n'avons pas les moyens d'estimer le coût financier de ces dysfonctionnements, mais le coût humain est extrêmement élevé. Au delà de la terminologie pudique de "très éloignés de l'emploi", des personnes "normales" se trouvant dans ce type de situation en deviennent parfois des véritables aliénés, des "mutants" rejetés par la cité comme dans nos romans de science-fiction.

¹ *L'état du mal-logement en France, rapport annuel 2006, Fondation Abbé Pierre, p. 269.*

² *50 Propositions pour la relance du logement en Île de France, Rapport Pommelet, mai 2005*

³ http://www.residence-secondaire.fr/residence_secondaire/index.php - *Le Guide résidence secondaire*

⁴ *Données INSEE 2001, seuil à 50% de la médiane avant impôts, soit 602_ par mois et unité de consommation (Évolution des niveaux de vie de 1996 à 2001 publié en janv 22204 dans INSEE Première N° 947 de janvier 2004). Si l'on fixe le seuil à 60% de la médiane, l'on passe à 7 millions de pauvres environ ! http://www.libres.org/francais/conjoncture/archives/conjoncture_0306/pauvrete_c1106.htm*

⁵ *Observatoire des inégalités, http://www.inegalites.fr/article.php3?id_article=444, Source données : Cnaf, Msa, Unedic, Cnamts, Cnav*

⁶ *Sciences économiques et sociales, Paris, http://ses-paris.scola.ac-paris.fr/article.php3id_article=24*

⁷ *L'état du mal-logement en France, rapport annuel 2006, Fondation Abbé Pierre, p. 125.*

Au cœur de l'espace vital de chaque individu, le logement

Chaque individu se structure autour de son espace vital. Véritable cœur de cet espace, le logement joue un rôle déterminant dans l'épanouissement harmonieux de l'individu.

- rareté du logement social suite à la pression sur le foncier et à l'inflation du prix des logements
- précarité croissante d'une partie chaque fois plus grande de la population
- exigences de plus en plus élevées de la part du bailleur rarement disposé à partager le risque lié à l'imprévisibilité de l'emploi
- difficulté donc d'accéder au logement pour une partie grandissante de la population
- difficulté aussi de disposer d'espace. Par delà le logement proprement dit, l'espace disponible pour des activités de subsistance, sociales ou oisifs

3,2 millions de personnes connaissent une problématique forte de mal-logement¹. Parmi eux, environ 100 000 personnes sont sans domicile², 60 000 sont dans des structures d'hébergement et d'insertion (hors hébergements d'urgence)³, 455 000 sont locataires ou sous-locataires d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel² et 100 000 ménages environ sont en procédure d'expulsion ou en situation ultra-précaire (squat...)². Entre 150 000 et 300 000 personnes sont hébergées chez des tiers dans des conditions très difficiles². 286 000 foyers (environ 715 000 personnes) ont des gros problèmes de paiement de loyer (impayés > 2 mois)¹.

"Avant d'être "jeté au monde "(...) l'homme est déposé dans le berceau de la maison ".

Gaston Bachelard - La poétique de l'espace

¹ L'état du mal-logement en France, rapport annuel 2006, Fondation Abbé Pierre, p. 269.

² Observatoire des inégalités Analyse "Le mal-logement en 2006" 7 février 2006 à http://www.inegalites.fr/article.php3?id_article=482

³ Rapport du Sénat N° 22, 2003 ; estimation.

Extraits du 9^e rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées

Droit au logement : construire la responsabilité

Le droit au logement est un droit fondamental, c'est un droit reconnu par plusieurs lois :

- **Loi Quillot de 1982** "le droit à l'habitat est un droit fondamental",
- **Loi Mermaz de 1989** "le droit au logement est un droit fondamental", qui s'impose et crée des obligations pour la collectivité,
- **Loi Besson 1990** "Garantir un droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation..., toute personne a le droit à une aide de la collectivité, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir",
- **Loi de lutte contre les exclusions 1998** qui réaffirme un devoir de solidarité.
- **Le Conseil Constitutionnel** lui a par ailleurs donné une valeur (supra)constitutionnelle dans son avis du 19 janvier 1995 : "la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle", se référant au préambule de la constitution de 1946.
- **Reconnaissance par le Conseil de l'Europe** qui en fait un droit individuel, universel et justiciable (recommandation 2-2000-3).
- Au niveau mondial **le pacte sur les droits économiques, sociaux et culturels de 1966**, ratifié par la France donc ayant force de loi, "reconnait le droit à toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisant".

Le **haut comité** regrette que le droit au logement ne soit pas explicitement inscrit dans la constitution française, aux côtés d'autres droits fondamentaux, et souhaite qu'il soit intégré dans la future constitution européenne.

Le droit au logement est un acquis - il fait partie du contrat social.

La légitimité de l'état repose sur un donnant-donnant équitable. C'est cette équité qui permet de distinguer une relation symbiotique d'une relation parasitaire.

C'est sur cette réciprocité que se construit la nécessaire confiance qui fait que les citoyens acceptent de porter le poids de l'état en contrepartie d'une certaine sécurité.

Le logement fait partie de cette sécurité.

Il est irrecevable qu'un état, au niveau de développement et de richesse où se trouve la France, ne veuille ou ne puisse remplir ce contrat.

Il est inacceptable que devant cet état de fait, il aille plus loin en entravant des initiatives spontanées qui tendent à apporter des éléments de réponse immédiatement applicables.

Cette inacceptabilité est double :

- inacceptabilité d'une entrave injustifiée ;
- inacceptabilité de la fin de non recevoir donnée à une démarche constructive dans un domaine où l'état se sait impuissant au moins à court et moyen terme.

Les différentes forces, luttes et associations se rassemblent, les diverses expériences, aides et projets individuels ou collectifs se mutualisent, les réseaux locaux éparpillés un peu partout se fédèrent et se coordonnent. Un consensus prend forme.

Extraits du 9^e rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées

Droit au logement : construire la responsabilité

- recenser et mobiliser les actifs fonciers publics notamment les réserves foncières de l'Etat et des collectivités locales, immobilisées et/ou manifestement sous-employées (cf le rapport G. de Robien, Relancer l'habitat en Ile de France par la mobilisation des actifs fonciers publics, P. Pommelet, Ponts et Chaussées, octobre 2003),
- mobiliser à des fins de logement social les biens vacants et sans maître (Direction des interventions domaniales DNID)
- recenser et réhabiliter les terres en friche.

Créons les réseaux de l'auto-éco-construction

Il est indispensable de mettre en place une nouvelle charte régulant l'occupation de l'espace

Vu le contexte foncier, économique et environnemental actuel, et dans le but de respecter le droit de chacun à un lieu, un moyen et un choix de vie, il est indispensable de mettre en place une nouvelle charte régulant l'occupation de l'espace. Ceci d'autant plus que nous ressentons le besoin vital de préserver, voire de recréer, une harmonie avec le restant de l'écosystème et de préserver les terrains agricoles.

La situation actuelle, aggravée par la spéculation, limite l'accès au foncier à une clientèle aisée, notamment en ce qui concerne le bâti et les terrains constructibles.

Le prix du foncier n'est déjà plus accessible aux agriculteurs désirant s'installer, il l'est encore moins à ceux qui souhaitent rompre avec la société urbaine, ceux qui, en s'installant en zone rurale, veulent acquérir plus d'autonomie, réinventer leur alimentation, leur consommation d'énergie, leur habitat, ceux qui veulent construire des communautés maîtrisant leurs usages dans la simplicité volontaire.

Compte tenu de l'ampleur des besoins et le délai prévisibles pour qu'ils soient résorbés¹ et parallèlement à l'incontournable construction de logements sociaux du type conventionnel, il est nécessaire de faciliter et d'organiser le droit à l'installation, à l'habitation hors normes, à l'auto construction...

¹ Et encore, le seront-ils jamais tant que ne change pas le fonctionnement de plus en plus libéral de notre société et sans que ne soit ouvert le nécessaire débat sur la décroissance et la maîtrise démographique.

Le droit de propriété : usus, fructus, abusus

L'espace communautaire est souvent absent pour tout autre groupe que le foyer, ou alors c'est le café avec sa consommation obligatoire d'alcool, de caféine ou de sodas sucrés ou édulcorés. Lieu interdit donc aux impécunieux et favorisant la surconsommation régulière de produits nuisant à la santé.

Il en résulte l'appropriation, "en bande" d'espaces communs. Cette appropriation ne se passant pas sans heurts, la "bande" doit alors développer un niveau d'agressivité suffisant pour imposer cette appropriation ou abandonner son terrain. Ne survivent donc que les écoles de violence, les autres groupes s'atomisant et libérant des individus isolés, paumés, brimés, développant une violence interne qu'ils retournent contre eux-mêmes (comportements suicidaires dont l'alcool, les opiacés, mais aussi certaines formes de conduite automobile...) ou contre l'extérieur. Il est vraisemblable que ce processus, qui va de paire avec l'augmentation de la densité de la population, contribue aux explosions de violence de plus en plus déchaînées desquelles nous sommes témoins.

Le droit de propriété comporte trois attributs :

- l'usus qui est le droit d'utilisation du bien ;
- le fructus qui est le droit de percevoir les fruits et les produits ; un fruit est un revenu qui se renouvelle (une récolte, un loyer...), un produit est un revenu qui amoindrit la valeur du bien (une carrière, une mine) ;
- l'abusus qui est le droit de disposer de sa propriété comme on l'entend : donation, vente, destruction...¹

Ce qui nous concerne ici est l' "usus". Cependant ce droit d'utilisation dépend à son tour du droit d' "abusus".

S'il n'est pas question de remettre en cause ici la notion de propriété privée, il serait peut-être opportun d'en revoir les règles afin d'en limiter la portée.

Partant du principe que la terre est un bien inaliénable et indivisible de la communauté des êtres vivants, la propriété privée resterait en fait au niveau du "fructus".

L' "abusus" ne peut être qu'une délégation des droits communs dont la limite ultime doit être l'intérêt de la communauté, parfois appelé le sens de la vie.

¹ (<http://www.ac-versailles.fr/cerpeg/ressdiscipl/droit/propriete.htm>)

Il faut que ça change

Les gouvernements successifs ne peuvent ou ne veulent pas répondre aux besoins premiers de tout le monde et notamment en ce qui concerne le gîte et le couvert : le logement et la subsistance.

Au fur et à mesure que la population augmente, au fur et à mesure que de plus en plus de personnes viennent vers ici, au fur et à mesure que les eaux montent, l'espace devient plus rare.

L'articulation entre l'espace vital individuel, l'espace "communautaire" géré par le groupe proche¹ et l'espace public est un facteur déterminant de l'épanouissement personnel et de la socialisation de l'individu.

Cette articulation échoue dans les cas de plus en plus fréquents où l'espace vital et/ou l'espace communautaire reste introuvable ou impropre à assurer ses fonctions.

Outre l'absence totale de l'un ou l'autre de ces espaces, pour des raisons économiques (espace inabordable) ou administratifs (le cas des clandestins), il y a de nombreux cas de maîtrise insuffisante de l'espace (par exemple les femmes exposées au risque de violence domestique, de violence raciste ou de harcèlement).²

Même quand il existe, l'espace vital ne remplit pas forcément sa fonction. Ceci est notamment le cas dans de nombreux logements du type "cité" où l'espace vital est souvent rendue inopérant pour cause notamment de continuité sonore : impossibilité, selon le contexte, d'écouter la musique, faire l'amour, faire ses devoirs, être tranquille...

Devant cette absence criante de solutions institutionnelles, il y a un besoin impérieux de réponses innovantes, de responsabilisation, d'initiative, d'autonomisation de l'individu...

¹ chacun peut appartenir à plusieurs groupes proches : famille, amis, collègues...

² Examen des statistiques sur le sans-abrisme en Europe – Fédération Européenne d'Associations Travaillant avec les Sans Abri – Bill Edgar, Joe Doherty, Henk Meert - novembre 2003

Habiter

Aujourd'hui, l'expérience acquise par les premiers néo-installés nous permet de penser les conditions pour faciliter l'élargissement de cette alternative ; cette réappropriation des territoires ruraux pour en vivre et y vivre !

Il s'agit de construire des réseaux d'auto-constructeurs basés sur des groupes locaux, rassemblant différentes communautés de base. Ces réseaux permettront le soutien d'architectes et l'aide juridique et administrative pour ceux qui en ont besoin. Les formations techniques, les chantiers d'entraide permettront de ne plus se décourager devant l'inconnu et l'ampleur de la tâche. Ces réseaux commencent à se construire, riches de projets et d'imaginaires, il faut aider à **fédérer cette demande essentielle à la vie : habiter.**

Habiter, investir un lieu, (re)construire une perception des différents espaces (individuel, collectif, public), des relations corps/espace, soi/autrui... C'est une réinsertion possible pour des "cassés" de notre société et une alternative pour ceux qui sentent ne pas/plus pouvoir y vivre sans dommage.

S'installer pour survivre

L'urgence est d'abord de s'installer pour survivre. Ensuite il faut rendre possible les conditions de la vie choisie.

Chaque mode est différent, il y a ceux qui arrivent dans un camion aménagé et ensuite s'installent sur le sol, ceux qui construisent des cabanes, ceux qui récupèrent des bâtiments à l'abandon, ceux qui achètent un petit maret "inconstructible"...

Chaque cas est particulier, mais tous veulent conquérir leur autonomie, prendre le pouvoir sur leur propre vie, devenir acteurs de la cité plutôt que de sombrer dans l'assistanat.

Le regroupement, l'acquisition collective du foncier, la mise en réseau, l'entraide et la coopération... font partie des démarches susceptibles d'offrir une sortie de l'impasse.

Sans faire abstraction de la faiblesse des moyens et du manque de formation de beaucoup des candidats à l'installation, les obstacles principaux sont souvent administratifs et juridiques.

Sans droit, sans argent, sans expérience, nos émigrés de l'intérieur ressemblent aux sans papiers qui s'installent dans les immeubles à l'abandon des grandes villes.

Population et économie

Les conditions que nous avons évoquées par la notion de faible impact sont comparables à certains égards au mode de vie traditionnel avec des faibles densités de population dispersées, mais le plus souvent regroupés dans des petits campements ou hameaux. Sans être autarcique, l'économie est parcimonieuse, économisant toutes ses ressources et notamment celles qu'elle aurait du mal à remplacer, que ce soit des ressources locales peu ou non renouvelables ou des ressources tirées de sources lointaines.

Elle est aussi à dominante locale, trouvant ou développant les réponses à ses besoins à partir des ressources locales, qu'il s'agisse de ressources minérales, végétales, animales, climatiques ou humaines dont les connaissances et le savoir-faire appartenant à l'héritage local. Sans être fermée à l'échange de biens ou de savoir-faire, elle commence par balayer devant sa porte et n'échangerait en aucun cas des biens de première nécessité correspondant à des besoins locaux contre des produits superflus dont l'écoulement dépend d'un travail organisé de création du besoin.

Ce souci local l'amène tout naturellement à gérer ses ressources de façon durable, mettant l'accent sur la qualité plutôt que la quantité de vie et évoluant progressivement vers une simplification choisie, le bien-être prenant la place de la plus-value en tant que motivation principale des actes et autour de la recherche duquel s'organise le fonctionnement de la société.

Le rapport à l'environnement est basé sur une recherche d'équilibre et non d'exploitation. La philosophie de vie est basée sur l'être et non sur l'avoir. La communauté est le lieu d'épanouissement de l'individu. Le but visé est l'épanouissement de l'individu par le biais de l'harmonie avec tout l'entourage, humain ou non. Les notions de profit et de rentabilité changent de sens et ne peuvent être retenus que s'il s'agit d'une plus value générale atteinte en accédant à un stade supérieur d'harmonie.

Quoi, où et comment

Le besoin d'une approche innovante propre à libérer de nouveaux gisements de foncier en direction de personnes souhaitant une approche plus autonome de leur vie et notamment de leur habitat étant démontrée, il s'agit d'en définir les modalités.

Une notion unique servira de base à cette définition.

Faible impact

Il s'agit de l'impact écologique, mais aussi social, économique, esthétique, énergétique, hydrologique... Après tout, l'écosystème englobe tout cela.

Aucune partie de la France ne peut être considérée comme exempte d'interaction avec l'homme. Même la forêt primaire en Guyane est habitée par des amérindiens depuis de nombreux siècles et ce sont ces habitants traditionnels qui ont contribué à façonner et entretenir les paysages de ce que nous considérons comme la nature plus ou moins "sauvage".

Sauf cas particulier de zones très fragilisées avec des espèces en voie de disparition où une "mise en quarantaine" provisoire peut avoir un sens, tout type de terroir a évolué avec l'homme et peut continuer à évoluer avec lui dans certaines conditions.

Ces conditions sont avant tout quantitatives : la densité supportable est fonction de la nature du terrain, de l'écosystème local mais aussi du type d'implantation et du mode de vie qui s'y pratique.

Vivre autrement.

Vivre dans un habitat non conventionnel, actuellement considéré comme "hors normes".

Ce travail s'inscrit dans le processus d'élaboration d'une grille consensuelle définissant l'acceptable par opposition à l'inacceptable. En fait il s'agit d'élaborer de nouvelles normes plus proches de l'harmonie et des sources de la vie, quitte à s'éloigner de la logique d'une économie basée sur la liberté de dominer, de réduire à la soumission économique.

Vivre.

Non pas survivre, mais vivre, c'est à dire pouvoir s'épanouir dans un environnement ne comportant pas de dangers inconsidérés, un environnement non pathogène et propice au développement de la personne, potentiel tant physique qu'intellectuel, créatif, spirituel... et même économique.

Chaque foyer, constitué d'une ou plusieurs personnes qui se sont choisis avec leurs éventuels ascendants et/ou descendants doit disposer d'un lieu où déployer son activité économique et sociale, mais aussi et surtout où le groupe et chaque personne la composant doit disposer de son espace vital.

Il s'agit d'un espace privatif, où les autres ne pénètrent qu'à l'invitation ou avec l'acceptation de ou des personnes habitant cet espace. Il doit être sûr, protégeant les personnes et leurs biens contre des intrus, mais aussi hors zones inondables ou sujettes à des avalanches, glissements de terrain ou autres catastrophes naturelles prévisibles¹. Il doit être sain, protégeant contre les intempéries et, s'il y a lieu, contre les trop grandes variations de température². Il ne doit être pathogène ni pour le corps, ni pour l'esprit³.

Les goûts et les couleurs ne se discutant pas, l'esthétique sera laissée à l'appréciation de chacun.

Mobile ou fixe, cette structure doit s'intégrer à son milieu, non par un quelconque code édictant ce qui est beau et ce qui ne l'est pas, normes qui ne peuvent être qu'arbitraires et passagers, comme nous le démontre l'histoire de la mode dans tous les domaines, mais par des critères plus proches de la vie, basés sur une harmonie avec

¹ Selon les caractéristiques des phénomènes prévus, il peut y avoir des solutions techniques, comme des maisons sur pilotis pour une zone inondable. En fait, il s'agit généralement de différences quantitatives et non qualitatives. Plus la marge de sécurité est grande, moins il y a de terrains surs, ce qui limite encore une offre face à une demande en constante augmentation. La sélection est alors économique. Il serait intéressant de pousser beaucoup plus loin les études de pathogenèse individuelle et sociale. Vaut-il mieux avoir les pieds dans l'eau une fois tous les 100 ans, ou vivre à longueur de vie dans une cité glauque où l'on entend les (més)amours du voisin, où les pelouses sont des espaces de non droit jonchées de seringues usagées par les victimes pour qui la drogue reste la seule échappatoire accessible, où les vieux se font racketter, les jeunes filles sont putes, soumises ou les deux à la fois et où des dealers indics bénéficiant de protections occultes font leur loi ? Les traits ne sont pas plus forcés qu'il ne se doit pour toute caricature qui doit rendre visible ce qui est devenu invisible à force de être côtoyé jour après jour.

² En Guyane, par exemple, les maisons traditionnels des Amérindiens sont dépourvus de murs inutiles dans un environnement toujours tempéré et où les voleurs étaient inconnus. Le toit, par contre est une protection essentielle contre les pluies tropicales. Son étendue délimite l'espace vital du foyer .

³ Contrairement à certaines de nos " cités "...

Une démarche basée sur l'harmonie et le respect

- **respect de l'individu : les structures et les contraintes ne sont acceptables que dans la mesure où elles apportent plus à l'individu qu'elles ne lui coûtent ;**
- **respect de la qualité de la vie : le "plus" cité ci-dessus est un plus qualitatif et non quantitatif ;**
- **respect de l'autre quelle que soit sa race, ses croyances, son sexe, ses mœurs et même son espèce ;**
- **pour toutes ces raisons, respect de l'écosystème, clé de voûte de la qualité de la vie, élément majeur du respect de soi et de l'autre ;**
- **gestion parcimonieuse donc des ressources en fonction de leur vitesse de renouvellement.**

Hors résidences mobiles ou facilement démontables comme c'est le cas d'une yourte ou d'un tipi, il s'agit en fait d'utiliser des matériaux et le savoir-faire locaux, de privilégier le renouvelable, le réversible, la non artificialisation du site.

Les "critères" retenus

Économiques

Entraide plutôt que business : l'apport humain enrichit beaucoup plus que l'argent.

L'investissement en travail remplace bonne partie de l'investissement financier. Les solidarités jouent, la construction est l'œuvre du groupe d'où un renforcement de l'intégration. Au besoin il peut y avoir une comptabilité sur le modèle des Systèmes d'Echange Locaux (SEL).

Pas de "laissés pour compte".

Sociaux

Défense de nos biens communs : la terre, l'eau, les ressources de la planète qui ont, chacune, son rythme de renouvellement.

Faire progresser nos droits communs : droit de se loger, droit à la terre.

Accomplir nos devoirs : avant la loi des hommes, la loi de la vie.

Reconquête de territoires affectivement, nutritivement, écologiquement et socialement libérés.

Construire pour se construire.

Environnementaux

Respecter la nature : l'individu est lié au devenir de la planète.

Utilisation de matériaux locaux et naturels, en accord avec son biotope.

Agir contre le réchauffement climatique et les catastrophes dites "naturelles".

Réduire les déchets et les pollutions en tout genre.

Favoriser l'autonomie

Relocalisation des énergies : la France est dépendante à 97 % pour son gaz, à 99 % pour son pétrole et à 100 % pour son uranium et de son charbon.

Profitons du potentiel d'énergie renouvelables que possède le territoire : notre écosystème !

Gagner en sécurité, en économie, en emploi local et durable.

Réappropriation de nos propres histoires, techniques, règles de bon sens, autonomie des nécessités vitales.

Accès à l'autonomie alimentaire par le droit d'usage de terres cultivables abandonnées ou manifestement sous-employées, jachères, exploitations agricoles en déshérence ou en rupture de repreneur agricole, terres en sommeil appartenant à l'état ou aux collectivités...

Chacun doit laisser les lieux en meilleur état qu'il ne les aura trouvés

Dans la pratique du calcul de l'impact parfois sujet à interprétation, il nous semble que la règle d'or doit être que chacun doit laisser les lieux en meilleur état, mais, au pire, dans le même état, qu'il les aura trouvés.

Il s'agit bien ici d'une notion de vie, de vitalité de l'écosystème exprimé notamment en richesse de la biodiversité et en équilibre du système.

Un comportement ne peut être jugé en dehors de son contexte, ainsi le cahier de charges que doivent respecter des personnes s'installant sur une friche industrielle ou une terre anciennement cultivée en exploitation chimique pourra être moins contraignant que celui d'un groupe s'installant en plein parc naturel ou sur une terre peu polluée par des entrants de synthèse.

En fait ce sont des associations lieu-habitat-mode de vie qui doivent être prises en considération pour mesurer leur impact, donc leur acceptabilité.

Habitats

L'investissement d'un terrain doit satisfaire à plusieurs conditions.

L'occupant doit être propriétaire du terrain, ou doit bénéficier d'un accord du propriétaire pour son installation que ce soit à titre onéreux ou gracieux.

Ou encore il peut s'agir de parcelles en état d'abandon manifeste (articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales), de biens vacants et sans maître (article 1.47 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales) ou encore de terres agricoles incultes ou manifestement sous employées (loi du 19 février 1942 relative à l'inventaire et la mise en valeur des terres incultes reprise par les lois d'orientation agricole en 1960, 1962, 1963 et 1978. En 1985 la Loi n° 85-30, Janvier 1985, art. 23 et 24 a étendue cette notion aux "parcelles manifestement sous-exploitées").

Nous proposons que dans tous ces cas le particulier ou groupe de particuliers ayant fait la demande à l'origine de la procédure soit prioritaire pour l'attribution de ce bien.

Ceci sous forme d'un bail emphytéotique viager de groupe, ayant comme ultime date d'expiration, par-delà la date du décès de l'individu preneur du bail, le départ du dernier successeur direct ou du dernier conjoint ou du dernier "co-habitant" ayant au moins 12 mois d'ancienneté dans les lieux au moment de l'extinction des droits des autres ayant-droits.

S'agissant d'un "droit d'usage" le bail pourra être cassé à partir du moment où les lieux seraient "habituellement" inoccupés, c'est à dire non occupés plus que 6 mois par an durant une période de 3 années consécutives.

Caravanes et camping-cars sont de plus en plus souvent munis d'une salle d'eau. Pas de problème d'assainissement pour les personnes s'arrêtant sur des aires d'accueil ou des terrains de camping où les installations nécessaires sont déjà disponibles.¹

¹ Pour les campements en dehors de ces situations, voir "Eau et Assainissement", page 39.

Charte

Les situations varient selon le lieu et l'habitat, mais c'est la notion de faible impact qui prime, insérée dans une démarche de respect de l'environnement global et accompagnée de la règle que chacun doit laisser les lieux en meilleur état qu'il ne les aura trouvés.

Une fois qu'il en aura fait la demande, le postulant se verra proposer une journée de sensibilisation au cours de laquelle lui sera remise une copie du cahier des charges à respecter, la journée servant à en expliciter le contenu et l'application en fonction des situations et des modes de vie de chacun.

S'agissant d'une démarche qui tendrait à devenir quasi obligatoire et qui s'adresse à une population majoritairement à bas revenu, le coût pour le postulant devra rester modique.

Il lui appartiendra alors d'indiquer s'il se sent prêt à une visite de validation. Dans le cas contraire, il aura la possibilité d'indiquer tout de suite une date ultérieure ou alors de laisser en suspens et de reprendre contact le moment venu.

Lors du passage de validation, si les choses correspondent aux engagements de la charte, tant pour les produits que pour les pratiques, le postulant signera l'engagement de respecter le cahier des charges et se verra remettre un écusson, comparable à la pastille verte pour les véhicules, qu'il pourra montrer en cas de contrôle, voire apposer de façon visible sur son habitat s'il le désire.

La signature et le respect de la charte donnera la possibilité à ses signataires de résider dans des logements hors normes selon les modalités de la charte.

Le diable étant dans les détails, il est probablement utile d'en préciser un certain nombre.

Il pourrait s'agir d'un label s'adressant aux personnes physiques.

*Parce que nous respectons la nature,
l'environnement et les hommes, nous ne
souhaitons pas faire tout et n'importe quoi !*

**L'implantation d'habitats mobiles, éphémères ou d'autres types
d'autoconstruction sera assujettie à des conditions**

Deux normes principales seront appliqués à toutes les implantations évoqués ici.

Non-artificialisation & réversibilité

La nature des terrains investis sera respectée.

Ni artificialisation, ni imperméabilisation. L'usage du bitume et autres revêtements comparables sera exclu. Les chemins n'étant pas destinés à un usage intensif, un empierrage devrait suffire. Des systèmes de drainage et la répétition de l'empierrement pourront compléter le dispositif si besoin.

Les constructions ou installations devront être mobiles, transportables, démontables ou autrement amovibles afin qu'ils partent avec les derniers usagers.

Dans le cas de constructions inamovibles, il devra s'agir de l'un des cas suivants :

- constructions éphémères en matériaux biodégradables d'une durée de vie sans entretien de l'ordre d'une décennie. Laissées vacantes elles retournent donc à la terre (paillotes, pisé, bois...)
- reconstructions à l'identique ou dans le même esprit de constructions anciennes délabrées ou en ruines (avec possibilité d'introduire des modifications rendus nécessaires par un changement d'affectation)
- constructions dans l'esprit, selon les méthodes et avec les matériaux traditionnels du pays

Quel que soit le cas de figure, aménagement, construction et/ou réhabilitation devront correspondre au cahier des charges e les habitants devront signer et respecter la charte. Dans des cas extrêmes de non-respect grave et répété et dans le cas où toute tentative de rappel au respect de la charte aurait échoué, un réaménagement ou un relogement forcé vers du logement conventionnel pourra être imposé.

Habitat mobile

*Caravanes, camping-cars, péniches, véhicules aménagés...
Automoteurs ou tractables ils possèdent l'équipement
nécessaire pour prendre les voies routières ou les voies d'eau.*

Occupation éminemment réversible du terrain, ce type d'habitat pourrait être permis partout excepté sur les zones très fragilisées évoqués ci-dessus¹ en bordure d'autoroutes et routes à grande circulation et en bordure de mer dans la zone comprise entre la marée haute et la marée basse. Il peut même être accepté à proximité d'un monument historique ou d'un site classé à condition d'être complètement caché par de la végétation ou d'autres éléments de la même nature que le paysage et dans la mesure où l'ensemble n'obstrue pas la vue du monument ou du site classé.

Un investissement différent de l'espace donnant beaucoup plus d'importance à l'espace extérieur dans l'ensemble de l'espace investi, la réflexion sur les résidences mobiles doit obligatoirement comprendre l'emplacement.

La seule façon constructive d'aborder ce problème plutôt que d'essayer d'évaluer le mouvant, l'inévaluable serait de créer les conditions pour que des terrains, des emplacements soient disponibles, à la fois pour les nomades, les semi-sédentaires et les sédentaires réunissant les conditions de salubrité, de décence et de non dangerosité, mais aussi adaptés au mode de vie des personnes qui les auront choisis.

Il suffit de démarrer une résidence mobile ou de l'accrocher à un module tracteur pour la changer de place laissant le lieu peu ou prou inchangé par rapport à ses caractéristiques avant son arrivée.

¹ Voir page 17, dernier paragraphe

Environnement, autonomisation et développement local

Tous les types d'habitat évoqués ici devront correspondre à une démarche de respect de l'environnement, d'autonomisation de l'individu et de favoriser le développement local.

Matériaux et aménagement

Éco-bilan. Tous les éléments utilisés devront avoir un **bilan environnemental global favorable**, compte tenu de ses caractéristiques, mais aussi de sa production, de son élimination et aussi de la vitesse de renouvellement des matières premières et des énergies utilisées tout le long du processus.

Dans un souci de favoriser le développement local avec le maintien, voire l'émergence de petites structures locales respectueuses de l'environnement et proposant des produits et services de qualité, **ces produits seront produits localement.**

La logique du local s'impose dans la mesure où le produit ou service remplit le cahier des charges du constructeur, où il a un bilan environnemental positif et dans la mesure où il se situe dans les deux-tiers les plus bas de la fourchette du prix livré pour la gamme de produits ou services comparables disponibles sur le marché local. Dans le cas d'un conflit entre ces différentes considérations, le meilleur compromis sera retenu.

La même logique sera appliquée pour l'eau, l'assainissement, l'énergie

Des matériaux de construction écologiques et biodégradables (peut-être avec un seuil minimum à définir) et issues de l'environnement régional proche (agricole, sylvicoles, carrières locales) Ex : pierre, chaux, terre, maître organique (bois, liège, laine, chanvre, lins, textiles...)

Des installations visant l'autonomie énergétique, utilisant donc des **énergies renouvelables et non polluants** (ex : bois, solaire, éolien, gaz naturel, biocarburants, géothermie.)

Habitat transportable

Mobile homes, conteneurs aménagés etc. Uniquement terrestres, ils sont autonomes et sont posés sur le sol ou sur des cales sans fondations particulières, mais ne possèdent pas l'équipement ou l'agrément leur permettant de prendre la route, même remorqués.

Autonomes et potentiellement modulaires, ce sont des "boîtes" aménagées : conçus pour (mobile homes, habitat modulaire de chantier...) ou détournés de leur usage initial (conteneurs, wagons de chemin de fer...) ils sont aménagés et transportables sans qu'il ne soit nécessaire de démanteler autre chose que d'éventuels raccords externes (arrivées d'eau, de gaz, d'électricité, d'évacuation d'eaux grises...), des points d'ancrage (rares) ou les extensions légères du type auvent ou terrasse.

Moins faciles à déplacer que les résidences mobiles, leur rapidité de réaction en cas d'urgence dépend de la disponibilité d'un véhicule porteur adéquat. Plus le porteur requis est spécifique, plus les aléas sont importants et le délai long.

Assainissement & gestion des déchets :

Pour les campements les moins importants, notamment les aménagements passagers, et surtout là où il y a peu de risque de contamination des nappes phréatiques, des toilettes sèches avec compostage des produits sont une solution adéquate, mais partout ailleurs, les micro-stations de phytoépuration semblent préférables.

Accaparant peu de surface, 2 à 3 mètres carrés par personne environ, elle recyclent l'eau et rendent une eau potable en fin de parcours.

Les lentilles d'eau qui forment une partie importante de la masse verte assimilant les produits azotés et contribuant à l'épuration, peuvent être utilisées comme engrais vert ou en alimentation pour un poulailler contribuant ainsi à une activité agricole vivrière.

Peu de boues sont produites, notamment dans la mesure où les habitants mènent un mode de vie et utilisent des produits en harmonie avec leur environnement, exemptes de métaux lourds et d'autres polluants, ils peuvent être compostées en toute sécurité.

Le choix de vie simple et proche de la nature fait d'il y a peu de déchets. Souvent de nature organique, ils iront alimenter d'éventuels animaux domestiques ou, compostés ou simplement enfouis, ils retournent à la terre. Une partie des emballages (papiers et cartons) est utilisée comme combustible. Le solde sera composé essentiellement de plastiques, verre et déchets liés aux véhicules.

La décomposition et le recyclage des déchets organiques, dont les toilettes sèches, sont compris dans le fonctionnement normal de la nature à condition de ne pas lui en imposer plus qu'elle ne peut en absorber, cette quantité dépendant à son tour du contexte écologique (faune et flore, mais aussi climat, hydrologie, géologie, etc.) et de la nature des déchets.

Ces critères sont parmi ceux qui devront intervenir, avec la nuisance causée aux autres espèces par la présence, le passage et les activités humaines, pour déterminer la densité d'habitation maximale selon les terrains et le nombre maximale d'habitants de chaque campement.

Si un grand campement permanent pose des problèmes proches de n'importe quel autre type de groupement humain, les campements de quelques dizaines d'individus posent d'autant moins de problèmes qu'ils sont composés de personnes très conscientes de la nécessaire harmonie avec l'environnement.

Habitat démontable

Tipis, yourtes, toiles de tentes etc. démontables dans la journée et qui peuvent changer de place en laissant guère de traces de leur séjour.

Ce sont les habitats hors normes qui "passent" les mieux, faute d'être réellement acceptés.

Cette acceptation est liée à leur fragilité et leur précarité qui ne font pas trop craindre une implantation permanente.

Il s'agit d'une des situations les plus marquées de choix d'une simplicité volontaire. Une malle alimentaire, une malle vestimentaire, quelques ustensiles de cuisine et de stockage d'eau, des tapis, des nattes, des couvertures, quelques objets personnels... C'est un catalogue quasi exhaustif de ce qui constitue l'ameublement d'un tipi.

La vie s'organise dehors et autour du feu central. L'eau sera puisée au point d'eau le plus proche. Si le campement est destiné à durer un peu plus longtemps, un tuyau amène parfois l'eau un peu plus près.

LE GÉNIE DES MOYENS SIMPLES

Terre, carton, paille : un rien suffit pour construire solide.

Des murs en ballots de paille

La construction en ballots de paille est écologique, économique et non toxique. Les propriétés d'isolation (facteur isolant de R-40) et de résistance au feu de la paille sont reconnues.

<http://decormag.ca/decormag/client/fr/MaisonJardin/DetailNouvelle.asp?idNews=621&idSM=209>

Solides et en carton

Légères, faciles à monter, durables et recyclables. Les structures de carton qu'a mises au point Shigeru Ban sont étonnantes... La forme cylindrique des tubes offre une grande résistance aux contraintes. Le matériau est accessible partout et, spécialement traité, il peut être à la fois ignifuge et imperméable... En l'an 2000, il s'est fait connaître en Europe en réalisant le pavillon du Japon à l'exposition de Hanovre, dont le dôme de 75 m de long et de 15 m de haut - en carton - a marqué les esprits.

©Hiroyuki Hirai

Une maison de paille

... maison(s) en ballots de paille... construites en Amérique du Nord... solides... À moins d'y entrer, on ne soupçonne pas que les murs sont faits de paille compactée.

"Beaucoup des matériaux utilisés dans les maisons modernes sont malsains", dit Madeleine Sauvé. Avec son époux Jocelyn Simard...le couple a choisi la paille pour ses vertus écologiques : c'est un résidu qu'on revalorise, et on en trouve dans toutes les régions auprès des agriculteurs... L'homme de 33 ans termine tout juste la construction en solo de sa propre demeure, à l'ouest du Québec. Il a d'abord construit une structure en bois, avant de monter ses murs en ballots de paille. ... une architecte d'Ottawa pousse l'audace en utilisant la paille comme structure. Elle la compresse au maximum, pose le toit, et attend quelques mois que le tout se soit tassé, avant de poser un crépi. Les murs de ces maisons sont évidemment plus épais que la normale, soit l'épaisseur d'un ballot de paille. Mais comme la paille est un merveilleux isolant, c'est parfait pour les hivers québécois !

(C.D.) ©EQm

HABITER LA TERRE

... les maisons en banco (terre) ou en pisé (terre et paille) connaissent un regain d'intérêt... la terre offre de nombreux avantages. Bien assemblées, les briques résistent au temps (qu'on pense à la Citadelle de Bam, en Iran, qui a tenu plus de mille ans avant de s'effondrer en décembre 2003 à la suite d'un tremblement de terre)... le prix de ces maisons reste accessible puisqu'elles exploitent une matière que les habitants peuvent se procurer sur place.

P.P. ©EQm

<http://www.en-quete.net/index.php?no=5&page=29>

Habitat éphémère

Habitations en matériaux biodégradables : paille, chaume, roseaux, bambou, bois, pisé... peu de pierres. Sans fondations et sans artificialisation du sol. C'est un processus réversible : laissée à lui-même l'habitat "retourne à la nature" dans une décennie environ.

L'habitat éphémère est "immeuble". Bien que de construction légère, il n'est pas amovible. Certains, conçus sur le principe des panneaux à la manière des préfabriqués, peuvent être déconstruits et reconstruits ailleurs, mais il s'agit d'une opération longue (de l'ordre de 1 ou 2 jours dans les meilleurs des cas).

Prévu pour d'une durée de vie de l'ordre de la décennie, l'habitat éphémère ne dure plus longtemps que s'il est refait en permanence. Souvent des modules plus anciens sont déconstruits pour fournir des matériaux et de la place pour des constructions plus récentes avec une évolution dans la conception allant de paire avec l'évolution du groupe concerné, de sa composition, de ses besoins et de ses moyens (y compris les leçons tirées du passé).

Nous sommes en présence de méthodes de construction qui n'autorisent guère la construction d'immeubles de plusieurs étages. Des petites unités ayant, au maximum, un étage, ont peu de chances de se transformer en pièges pour les habitants en cas d'incendie.

Construit en matériaux naturels, peu transformés, extraits de l'environnement proche, l'habitat éphémère fait partie du paysage naturel, tout comme un nid d'oiseau ou un terrier de lapin.

Dans l'esprit du respect du site, la reconstruction de bâtisses en ruines participe à une démarche de rénovation et non à une occupation nouvelle d'un site jusqu'alors sauvage.

Dans un esprit de conservation du patrimoine, non seulement de ses éléments exceptionnels, mais d'un vaste éventail des éléments de qualité qui participent à notre héritage commun, la reconstruction se fera à l'identique avec, éventuellement, quelques entorses résultat de la prise en compte de certains éléments de sécurité non prises en compte au départ et/ou d'un éventuel changement de destination du bâtiment.

Le débat alors est l'opportunité ou non de rénover des bâtiments selon leurs qualités intrinsèques, mais aussi leur situation et le besoin auquel peut répondre leur reconstruction.

S'agissant le plus souvent de bâtiments plus ou moins isolés, l'indépendance des réseaux est aussi importante ici qu'elle peut l'être pour l'aménagement de terrains pour des résidences mobiles ou éphémères.

Habitat de pays

Habitat reconstruit

Habitat ne correspondant pas aux autres catégories, mais réalisé de manière artisanale avec des matériaux locaux qu'il soit ou non en dur, avec ou sans fondations et qu'il soit innovant ou suivant les traditions du pays.

Habité depuis des millénaires, la France ne possède pas de territoires ne portant pas l'impréte de l'homme.

Le dernier siècle à pourtant vu l'abandon de nombreuses terres, voire des bâtisses et même des hameaux et villages entiers pour favoriser des concentrations urbaines et périurbaines.

Revenus à la mode cet foncier rural abandonné devient l'objet de spéculation et fini par être voué à une occupation très partielle en tant que résidences secondaires pour des personnes relativement fortunées.

Cependant la population croissante des défavorisés est interdite d'accès au logement, à l'espace et même de retour à la nature, retour qui peut, pour ceux qui la choisissent, conduire à une autonomisation avec prise en charge de leur propre destinée.

Dans un cadre rural où une activité agricole vivrière peut assurer une partie de la survie, les minima sociaux deviennent crédibles en tant que subventions à l'entretien du patrimoine, tant naturel que d'origine humaine. Nous passons donc de l'assistanat à l'insertion.

Reconstituer un paysage équilibré où l'homme vit en harmonie avec la nature dans un contexte bucolique en évitant que cela ne devienne une urbanisation de la campagne.

Bâtisses existantes en dur, abandonnées, délabrées ou en ruines, remises en état à l'identique ou avec les changements nécessaires pour les changer d'affectation tout en restant dans le même esprit que la construction d'origine.

Phytoépuration et autonomie en eau

Une approche autonomisante, aux antipodes du "tout nous est dû" du consommateur passif..

Des toilettes sèches, souvent un simple trou dans lequel chacun prendra soin de recouvrir les excréments d'une ou deux poignées de terre ou de sciure ou encore de paille ou de feuilles sèches... après chaque utilisation. Aucune eau ne sera versée dans ce dispositif et le papier sera brûlé à part... le trou est rempli de terre et la nature résorbe cette matière organique qui l'enrichit et qui contribue au bon fonctionnement du cycle naturel. ... reboucher le trou une fois plein et en creuser un autre un peu plus loin peut souvent suffire à condition que la nappe phréatique ne soit pas trop proche ni le sol trop perméable. ... si le campement venait à dépasser quelques dizaines de personnes... Il faudra ... créer un système où les excréments et la matière qui a servi à les recouvrir tombent dans un récipient qui sera périodiquement vidé à un endroit spécifique pour que se fasse le compostage (éventuellement avec apport de déchets organiques et récupération de méthane).

Le système le plus satisfaisant et le mieux adapté à l'assainissement de groupes installés dans la durée est la phytoépuration.

Les eaux grises de toute provenance, mais dans lesquelles on évitera les tensioactifs, parfums et autres produits de synthèse à cycle de biodégradation pour les remplacer par des produits issus de matières premières agricoles à cycle court et éventuellement adaptés à une production artisanale locale, voire une autoproduction, vont à un premier bac qui sert à séparer d'éventuelles quantités importantes de graisses qui pourraient nuire aux bacs en aval¹. D'autres solides en suspension se déposent au fond de ce premier bac. À partir de là, l'eau est filtrée par un fond épais de sable, puis par un fond de charbon de bois ou d'os. Elle passe en fait par plusieurs bacs successifs, chacun garni d'une sélection de plantes propres à désinfecter l'eau, à récupérer tous les éléments organiques dissous ou en suspension à la désodoriser et à la rendre généralement propre à la consommation.

C'est donc une eau potable qui est soit consommée en bout de chaîne, soit rendue à la nature ou utilisée pour l'arrosage des jardins.

... un hameau disposant d'un système de captage et de stockage d'eaux de pluie... ne demandant pas nécessairement de l'eau potable et alimentant un système de bacs de phytoépuration ($\approx 3\text{m}^2$ de surface ensoleillée par habitant) de ses eaux grises et de l'excédant d'eaux de pluie, peut vraisemblablement atteindre une totale autonomie en eau/assainissement.

Essentielle à la vie, l'eau entre pour 75 % dans la composition du nourrisson, 60% pour l'adulte et 66 % en moyenne pour l'ensemble des être vivants.

¹ Les graisses pourront être brûlés ou recyclés en alimentation animale si prélevées avant le mélange avec le produit des toilettes, les boues de décantation seront compostées et rendues à la nature, parmi les plantes des bacs, les lentilles d'eau qui produisent des quantités importantes de verdure seront utilisées en alimentation animale (volaille...) ou en engrais vert sur le potager.)

Eau et Assainissement

Article 3 de la Directive Européenne 91/271

"Lorsque l'installation d'un système de collecte ne se justifie pas, soit parce qu'il ne présenterait pas d'intérêt pour l'environnement, soit parce que son coût serait excessif, des systèmes individuels ou d'autres systèmes appropriés assurant un niveau identique de protection de l'environnement sont utilisés."

Considérée comme abondante pendant des siècles dans nos contrées, sa rareté est fonction de la population multipliée par la consommation, mais aussi d'une exigence croissante de qualité et d'une pollution croissante des sources et de différents facteurs qui contrarient l'absorption et qui concourent à un ruissellement rapide, souvent avec érosion de la couche superficielle.

Dans toutes les propositions d'habitat faites ici, la densité, mais aussi le nombre absolu d'habitants par "hameau" est faible et nous nous adressons dans la plupart des cas à des zones peu peuplées.

Les gens de passage qui s'arrêtent pour de périodes allant d'un ou deux jours à quelques semaines tout au plus sont en habitat mobile ou en habitat démontable. Munis de l'équipement nécessaire ils vont s'approvisionner à des points d'eau existants et/ou acheter de l'eau pour leur consommation alimentaire et sont beaucoup plus parcimonieux que le consommateur moyen.

Pour l'hygiène, ils s'appuient sur leur propre équipement (caravanes et véhicules équipés, douches solaires portatives...) ou sur existant en place : aires d'accueil, terrains de camping, douches publics...

Les groupes moins mobiles installent le plus souvent leur équipement d'assainissement / épuration autonome.

À la fin du 18^e siècle, les hygiénistes estimaient les besoins domestiques entre 20 et 30 litres par jour. Actuellement, dans les pays de l'OCDE, la moyenne de consommation domestique s'établit à environ 180 litres par habitant et par jour. Elle atteint même plus de 400 litres dans certaines villes des Etats-Unis. Parallèlement, dans beaucoup de villes d'Afrique, la consommation quotidienne reste inférieure à 30 litres.

¹ *Impérialisation des sols, labours dans le sens des pentes, élimination des fossées, pauvreté des terres agricoles en matière organique, sols de labour...*

² <http://www.cieau.com/toutpubl/sommaire/texte/6/contenu/6161.htm>

Chauffage, cuisson, éclairage, électroménager, outillage électroportatif, appareils liés aux technologies de l'information...

Énergie pour quoi faire ?

C'est la question qui se pose avant de pouvoir faire des propositions sur les moyens d'y répondre.

À partir du moment où l'on se situe " hors réseaux " pour des raisons de faisabilité, de distance, d'amortissement des investissements nécessaires, mais aussi par choix, par souci d'autonomie et d'indépendance... il est nécessaire d'accorder les moyens de subvenir aux besoins aux besoins auxquels on se propose de subvenir.

Vie simple, en recul par rapport au modèle ambiant de surconsommation, ne veut pas dire un retour à la bougie – si ce n'est pour dîner aux chandelles !

Selon les besoins de la maisonnée et les conditions locales, les capteurs solaires (thermiques pour produire de l'eau chaude, photovoltaïques ou thermiques avec reconversion en électricité (par exemple parabole + moteur Stirling linéaire produisant directement de l'électricité sans passer par l'étape intermédiaire de conversion en mouvement circulaire), des micro centrales hydroélectriques, des éoliennes... mais aussi l'utilisation du bois ou du biogaz viennent alimenter un habitat déjà conçu en fonction d'une optimisation énergétique.

Des maisons " bioclimatiques " utilisant des masses importantes chauffées par le soleil (fonction serre) leur procurant une importante inertie thermique arrivent à maintenir une température de 18° pendant plusieurs jours sans aucun autre chauffage quand il fait 0° dehors pour peu que la maison soit bien isolée.

C'est ce type d'approche en l'adaptant à chaque cas particulier selon les possibilités, les souhaits et les besoins de la maisonnée mais aussi au climat et au potentiel énergétique locaux qui peut rendre viable des sites isolés tout en respectant les critères de salubrité et de décence, mais aussi de qualité de vie et de très faible impact environnemental avec des moyens économiques modestes.

Énergie

Rareté et cherté des combustibles fossiles, dangers du nucléaire, dépendance de la France sur les pays producteurs, poids exorbitant de l'énergie dans le budget des foyers... les raisons ne manquent pas pour rechercher des réponses alternatives

L'énergie nucléaire de fusion, que l'on suppose relativement propre et pour laquelle le combustible serait abondant et très répandu, reste incontrôlable.

Même maîtrisée elle supposerait vraisemblablement des méga centrales de très haute technologie. Le risque zéro n'existant en aucun domaine, l'échelle même d'une éventuelle catastrophe dans ce secteur fait froid au dos.

Au-delà du problème sécuritaire, des telles centrales produirait d'énormes quantités d'énergie à un endroit donné, ce qui aggraverait le problème de sa distribution, déjà extrêmement complexe, coûteux en argent, énergie et vies humaines¹, mais aussi grand destructeur de paysages avec des territoires quadrillés par les lignes Très Haute Tension, Haute Tension, Moyenne Tension etc. et générateur d'une importante pollution électromagnétique qui aurait un effet néfaste sur la santé des personnes habitant à proximité.

Biomasse, bio-combustibles, chauffage et électricité solaires, énergie éolienne... pas de panacée universelle, mais des éléments de réponse

¹ La pose et l'entretien des lignes est un métier à très haut risque.

Toilettes - Jardin

Toilettes sèches - Mise en œuvre

... Un caisson en bois avec une structure de chaise/tabouret sciée en deux et une planche de contre plaqué de 2 centimètres d'épaisseur que nous avons copieusement lasuré avec une lasure écologique...

Le récipient est une poubelle de 50 litres en plastique.

Acheter le récipient avant de construire le caisson, pour adapter la hauteur. Dans notre cas, la poubelle de 50 litres ... (50cm) ... assure une autonomie d'une semaine à 10 jours pour une famille de 2 adultes et 3 enfants. Lorsque nous la vidons (aux 2/3 pleine), elle fait près de 20 kilos, c'est donc plus aisé manipuler à deux, ou alors on peut aussi utiliser un petit diable.

Matériau - Coût

Contre plaqué	16 Euros
Bouchon	4 Euros
Poubelle	6 Euros
Copeaux / Sciure	gratuit
Total	26 Euros

Principe

Pour démarrer, il faut disposer une litière de copeaux de bois ou de sciure dans le fond de la poubelle, sur une couche de 7 à 10 centimètres environ.

Une poubelle de 30 litres remplie de copeaux ou de sciure permet de verser deux louches de copeaux de bois ou de sciure après chaque passage. Une autre petite poubelle recueille les papiers toilette (c'est facultatif, ils peuvent être compostés). La sciure "fonctionne mieux", il en faut moins en quantité et elle absorbe mieux. Les copeaux sont plus agréables à manipuler et plus faciles à manipuler pour de jeunes enfants.

Toilettes sèches - Modèle : Joseph Orszagh

L'utilisation d'une litière de copeaux et/ou sciure permet d'obtenir un rapport Carbone / Azote favorable au compostage et à la décomposition rapide des matières en milieu aérobie humide (avec de l'oxygène). Les copeaux neutralisent toute odeur.. La poubelle est vidée sur le tas de compost dans le jardin une fois par semaine environ pour nous (deux adultes et deux enfants)... les micrororganismes, de par leur activité et leur métabolisme... réduisent énormément le tas qui ne fait plus au bout de quelques mois qu'un tiers de son volume initial.

Le compost sera utilisé au jardin potager.

Notre jardin

...le compostage est un processus d'assainissement en milieu aérobie beaucoup plus sain que l'assainissement en phase liquide.

Un récent rapport de l' AFSSA sur l'agriculture biologique indique (ligne 2421) que "le compostage réduit le nombre, voire élimine, les bactéries pathogènes non sporulées sous l'influence de différents facteurs (température, temps)". Ce qui n'est souvent pas le cas avec les boues de stations d'épuration qui sont épandues dans les champs, par les agriculteurs. Le lombricompostage peut optimiser encore le système mais la récolte de vers est assez fastidieuse.

Une maison autonome

La terre, l'humus, le bois-chauffage et construction, le jardin, le puits, la terre-matériau de construction (crue, adobe, pisé, terre-paille), la terre-jardin nourrie par le compost et toilette sèches (recyclage des déchets organiques alimentaires), la terre-phytoépuration (eaux grises)...

- L'électricité provient pour 1 tiers du soleil (avec des panneaux solaires photovoltaïques), et pour les 2 tiers de l'éolien.
- Comme la quantité d'électricité produite est trop importante, le surplus est employé pour le chauffage de l'eau. Cela assure ainsi un quart de la production d'eau chaude.
- Pour le reste de l'eau chaude, une moitié vient des panneaux solaires thermiques, et un quart vient du chauffage au bois.
- L'eau sanitaire, en elle-même provient pour 25% du puits au fond du jardin, et pour 75% de la récupération des eaux de pluie.
- Le chauffage de la maison est lui aussi assuré par un mix : un tiers de l'énergie est reçue de manière entièrement passive grâce à la serre qui capte les rayons du soleil et réchauffe l'air. Les 2 tiers restants proviennent de la combustion de bois dans le poêle et la cheminée.
- Quant à l'alimentation, la moitié est satisfaite par les légumes du jardin.

Une maison autonome... en équilibre durable avec son biotope.

Par ailleurs, nous consommons une alimentation intégralement bio sauf rare exception et nous ne prenons pas de traitements médicamenteux allopathiques. Les eaux de pluie et les déchets ménagers ne vont donc pas polluer notre compost.

Les logements démontables peuvent, comme leur nom l'indique, être démontés plus ou moins rapidement selon le degré de sédentarisation survenue. Nous utilisons le critère arbitraire, mais réaliste, de "pouvant être démonté dans la journée". Si toutes les urgences ne sont pas prévisibles 24 heures à l'avance, le danger imminent l'est souvent (feu de forêt, montée des eaux...). Même si un tel "déménagement" ne peut jamais être considéré comme anodin, ici encore les habitants s'en tirent mieux que les habitants, par exemple, d'une zone pavillonnaire dans les mêmes circonstances.

L'habitat reconstruit, remis en état à l'identique, ne présente ni plus ni moins de risques que le même type d'habitat datant de la même époque, mais qui ne serait pas passé par la phase délabrement reconstruction. Mieux, des entorses peuvent être faites si besoin au principe de reconstruction à l'identique pour, par exemple ignifuger des matériaux jugés trop inflammables, ou hydrofuger des matériaux jugés trop hygroscopiques.

Il en est de même pour l'**habitat de pays**.

Les matériaux facilement inflammables, (paille...) étant protégés par des enduits inertes ou d'autres procédés (sels de bore, waterglass...), les constructions résisteront probablement aux flammes de manière comparable au pavillon moyen.

Dans tous les cas de présence d'un foyer, une cheminée, un poêle, une cuisinière ou une chaudière à combustible, entraînant une cheminée, tuyau de poêle ou autre conduit d'évacuation de fumées, une attention particulière devra être prêtée à la présence d'une couche suffisante de matière inerte pour isoler d'éventuelles matières combustibles du conduit d'évacuation de fumées chaudes. Il en sera de même pour la zone entourant le dispositif de combustion susceptible de recevoir la projection accidentelle de matières enflammées.

Feux de forêt, montées des eaux...

les situations d'urgence

Dans une situation d'urgence (feu de forêt, montée des eaux...), **le véhicule aménagé (automoteur terrestre ou aquatique)** démarre et s'en va.

La résidence mobile non-automotrice (caravane, remorque, barge...) doit attendre un véhicule tracteur. L'accrochage et le départ sont alors rapides.

Les véhicules tracteurs, munis d'une "boule" pour les tracteurs terrestres, sont courants. Les habitants de ce type de résidence en sont d'ailleurs le plus souvent munis. Sur l'eau, n'importe quel navire d'une puissance suffisante peut faire office de remorqueur, au moins sur une courte distance pour une éventuelle mise hors danger. Même sur terre, tout véhicule d'un poids au moins comparable à celui du module à tracter, mais aussi pratiquement tout véhicule tout-terrain, peut au moins tracter pratiquement n'importe quelle remorque terrestre sur pneus sur une courte distance pour une mise hors danger.

Le module transportable doit au contraire attendre un véhicule spécialement aménagé pour le déplacer. Une fois arrivé le véhicule adéquat, le chargement est généralement assez rapide, mais la vitesse de réaction globale dépend de la disponibilité sur zone du transporteur ad hoc.

Annexes

Annexe 1

Biens vacants et sans maître (circulaire 2006)

Modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Circulaire mars 2006

L'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales indique que les biens sans maître appartiennent désormais aux communes et, en cas de renonciation, à l'Etat, alors que les biens issus des successions en déshérence demeurent la propriété de l'Etat. La présente circulaire précise donc la définition de ces deux catégories de biens, ainsi que leur procédure d'acquisition. Le régime juridique des biens vacants et sans maître a été profondément modifié par l'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. La présente circulaire a pour objet de préciser les modalités d'application de ce nouveau dispositif. Désormais, en application de l'article 713 du code civil et des articles L.25, L.27 bis et L.27 ter du code du domaine de l'Etat, modifiés par l'article 147 de la loi précitée, **les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont**

situés. Toutefois, si la commune renonce à exercer ce droit, l'Etat en devient propriétaire. Dès lors, il convient de définir les biens sans maître, puis d'indiquer les modalités de leur acquisition par les communes ou, subsidiairement, par l'Etat.

La définition des biens sans maître

Il ressort des termes des articles 713 du code civil et L.25 du code du domaine de l'Etat, qui visent des biens situés sur le territoire d'une commune, et de l'article L. 27 bis de ce dernier code relatif à des immeubles soumis à des contributions foncières que le législateur a entendu appliquer ces textes à des **biens immobiliers.**

Les communes peuvent acquérir les biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession.

En revanche, les biens immobiliers issus des successions en déshérence demeurent, en application de l'article 539 du code civil, la propriété de l'Etat.

Enfin, il convient également de distinguer les biens sans maître d'autres catégories d'immeubles non entretenus, telles que les parcelles en état d'abandon manifeste (articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales) et les terrains ayant fait l'objet d'un

abandon au profit de la commune (article 1401 du code général des impôts).

Les biens dont le propriétaire a disparu

Il s'agit des biens immobiliers qui appartenaient à une personne identifiée, disparue sans laisser de représentant (biens ayant appartenu à une personne connue mais dont la date du décès n'a pu être déterminée à l'issue des recherches effectuées par la personne publique), et qui ne sont pas devenus la propriété d'une autre personne (en particulier, les immeubles pouvant être devenus la propriété d'une autre personne par l'effet de la prescription acquisitive).

Dès lors, il est impossible de déterminer l'identité de l'actuel propriétaire de ces biens.

Les biens dont le propriétaire est inconnu

Il s'agit des biens immobiliers pour lesquels il n'existe aucun titre de propriété publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ou au livre foncier (y compris une attestation immobilière dressée à la suite de la mise en oeuvre de la prescription acquisitive), ni aucun document cadastral susceptible d'apporter des renseignements quant à l'identité du propriétaire.

Les biens dont le propriétaire est connu mais décédé

Les biens dont le propriétaire est connu et décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession.

Il s'agit des biens immobiliers dont le propriétaire, identifié, est décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou dont les héritiers n'ont pas accepté la succession, expressément ou tacitement, pendant cette période. Par conséquent, ces héritiers ne peuvent plus recueillir les

biens en cause en application du principe de la prescription trentenaire en matière de succession (article 789 du code civil). Ces biens n'ont plus de propriétaire et sont donc sans maître.

Il convient de noter que le décès (ou "l'absence" qui produit les mêmes effets que le décès en application de l'article 128 du code civil) doit être établi avec certitude, afin que la commune puisse faire valoir ses droits à l'égard des biens dont il s'agit.

Les biens issus des successions en déshérence

À la différence des biens relevant des catégories énumérées ci-dessus, qui reviennent à la commune, les biens immobiliers individualisés des personnes qui sont décédées depuis moins de trente ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession, appartiennent à l'Etat. Au delà de cette période de trente ans, ces biens peuvent être acquis par la commune, selon les modalités prévues ci-dessus au 1.2,1.

En application des articles 539 et 768 du code civil, les successions abandonnées qui consistent en une universalité et non en un bien immobilier isolé, et qui proviennent de personnes ne laissant, à la date de leur décès, aucun héritier ou seulement des héritiers au degré non successible (article 745 du code civil) et n'ayant pas consenti de legs universel, sont dites en déshérence. Elles appartiennent à l'Etat quelle que soit la date du décès des personnes considérées.

Dans ce cas, ces successions sont appréhendées selon les modalités prévues par les articles 769 et 770 du code civil. Les services du Domaine demandent donc l'envoi en possession de l'Etat au tribunal de grande instance dans le ressort duquel la succession est ouverte.

Les modalités d'acquisition des biens sans maître

Les biens sans maître sont acquis par la commune (ou, subsidiairement, par l'Etat) soit de plein droit, en application des articles 713 du code civil et L. 25 du code du domaine de l'Etat, soit à l'issue de la procédure décrite à l'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat. Il convient cependant, préalablement, qu'une enquête relative à la propriété des dits biens ait été diligentée par la commune.

Enquête préalable.

Il convient d'inviter les communes qui souhaitent exercer leur droit de propriété sur des biens sans maître à s'assurer préalablement que les biens considérés peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître.

Des éléments d'information peuvent être recueillis en se rapprochant des services déconcentrés du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) et des notaires, en consultant les registres d'état civil, mais également en effectuant des enquêtes de voisinage.

Le cas échéant, les communes peuvent prendre l'attache du service du Domaine afin de conforter, au vu des résultats de l'enquête, leur analyse eu égard, notamment, à l'imbrication des droits des communes et de ceux de l'Etat. Il importe, en effet, de s'assurer que les communes n'appréhendent pas des biens revenant à l'Etat, sur le fondement du régime juridique des biens en déshérence précité (article 539 du code civil).

Mise en oeuvre de la procédure d'acquisition

Acquisition de plein droit en application des articles 713 du code civil et L. 25 du code du domaine de l'Etat Il convient d'inviter les assemblées délibérantes communales, en vertu des dispositions de

l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales, à prendre une délibération autorisant l'acquisition, par le maire, d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune.

Cette prise de possession est constatée par un procès-verbal, affiché en mairie, selon les modalités de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales. Ce procès-verbal qui n'est pas créatif de droits, n'a pas à être publié au fichier immobilier.

Dans le cas où la commune renonce à exercer son droit de propriété, elle en informe, par courrier, la préfecture, qui constatera, par un arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'Etat. Une copie de l'arrêté est transmise au service du Domaine.

Enfin, il convient de préciser que si une commune peut renoncer à la propriété de biens identifiés (notamment par leurs références cadastrales), elle n'est pas en droit de renoncer, par une décision de principe et par avance, à l'ensemble des biens sans maître qui pourraient lui échoir à l'avenir.

Acquisition par l'application de l'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat.

Afin d'incorporer des biens immeubles dans son domaine, au titre des biens présumés sans maître, la commune dispose également de la procédure instituée par l'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat, qui comporte deux phases distinctes : la commune doit tout d'abord constater que le bien est effectivement sans maître, avant de l'incorporer dans son domaine.

Procédure constatant que le bien est présumé sans maître (art L.27 bis alinéa 1 et 2)

Lorsqu'un immeuble n'a plus de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans, cette situation est

constatée par un arrêté du maire, pris après avis de la commission communale des impôts directs.

Le maire, qui souhaite acquérir ce bien doit respecter la procédure suivante :

- une publication et un affichage de cet arrêté, selon les modalités de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales ;
- une notification de l'arrêté aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire ;
- une notification de l'arrêté à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité ;
- une notification de l'arrêté au représentant de l'Etat dans le département.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois, à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues ci-dessus, l'immeuble est présumé sans maître et peut être acquis par la commune.

Procédure d'incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal (art L.27 bis alinéa 3)

L'incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal est décidée par une délibération du conseil municipal et constatée par arrêté du maire. Il est important de noter que la délibération du conseil municipal doit être prise dans un délai de 6 mois, courant à compter de la date à laquelle il a été constaté que le bien est présumé sans maître.

A défaut de délibération prise dans le délai précité, la commune devra, au terme de ce délai, informer, par courrier, les services de la préfecture de son refus d'appréhender le bien sans maître. La propriété du bien sera alors attribuée à

l'Etat et son transfert dans le domaine de l'Etat sera constaté par un arrêté préfectoral.

Les modalités de restitution des immeubles acquis (art L.27 ter)

Le régime de droit commun prévoit que, dans le cas où le propriétaire initial du bien ou ses ayants-droits se manifestent postérieurement à la date d'acquisition de ce bien par les personnes publiques, celles-ci ont l'obligation de le restituer, en son état d'origine. Tel serait le cas des immeubles acquis de plein droit par la commune (ou subsidiairement par l'Etat) en application des articles 713 du code civil et L. 25 du code du domaine de l'Etat.

En revanche, par exception à ce régime de droit commun, l'article L. 27 ter du code du domaine de l'Etat a expressément prévu que lorsque la propriété d'un immeuble a été attribuée à une commune (ou à défaut à l'Etat), à l'issue de la procédure décrite à l'article L. 27 bis du même code, l'ancien propriétaire n'est plus en droit d'en exiger la restitution si :

- ce bien a été aliéné, c'est à dire s'il a déjà été vendu par la personne publique à un tiers ;
- ce bien a été utilisé d'une manière ne permettant pas cette restitution, c'est à dire s'il a été aménagé, notamment à des fins d'intérêt général.

Néanmoins, il peut obtenir, de la commune ou de l'Etat, une indemnité égale à la valeur de l'immeuble au jour de son utilisation ou de son aliénation.

Pour ce faire, l'ancien propriétaire devra adresser sa demande à la personne publique qui a acquis le bien, à savoir la commune sur le territoire de laquelle il est situé ou, à défaut, l'Etat représenté par le préfet du département.

En application des dispositions de la loi n°2000-321 du 12 avril 2001 relative aux

droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, l'autorité compétente devra accuser réception de la demande de l'intéressé, lui communiquer les coordonnées postales, téléphoniques et électroniques du service chargé de l'instruction de sa demande et lui indiquer le délai au terme duquel le silence conservé par ce service vaudra décision implicite de rejet ou d'acceptation, ainsi que les délais et voies de recours contre cette décision.

À défaut d'accord amiable, l'indemnité sera fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il convient de noter que la restitution du bien ou le paiement de l'indemnité est subordonné au paiement, par le propriétaire ou ses ayants droit, du montant :

- des charges qu'ils ont éludées depuis le point de départ du délai de 3 ans prévu au 1er alinéa de l'article L.27 bis et notamment les taxes foncières ;

- des dépenses engagées par la commune ou par l'Etat, au titre, notamment, de la conservation de ce bien.

Les dossiers dont l'instruction avait débuté antérieurement à la publication de la loi, mais qui n'avaient pas fait l'objet, à cette date, d'un arrêté préfectoral portant incorporation du bien dans le domaine de l'État, doivent être transmis, par les services du Domaine, aux communes, afin que celles-ci puissent remplir les obligations qui découlent de l'article 713 du code civil. Il convient de préciser que, dans ce cas de figure, la commune doit reprendre la procédure d'appréhension du bien dans son ensemble, telle que précédemment décrite.

Les services du Domaine ont été invités par la direction générale des impôts à communiquer aux communes les informations relatives à ces dossiers

Annexe 2

Terres incultes et manifestement sous-employées

En France, la loi du 19 février 1942 relative à l'inventaire et la mise en valeur des terres incultes, constitue le premier dispositif permettant la reconquête des "espaces improductifs". Sont inclus dans cette expression les landes non productives, les friches, les terres incultes, les landes non pacagées, les exploitations et les parcelles abandonnées. Périodiquement repris par les lois d'orientation agricole en 1960, 1962, 1963 et 1978, le champ d'application de la procédure s'est élargi sans toutefois freiner l'augmentation du nombre de fonds délaissés : le territoire agricole non cultivé représente 2 992 223 hectares en 1992 contre 2 000 007 en 1976¹. Conscients la nécessité d'enrayer les logiques de désertification, les pouvoirs publics ont étendu en 1985 la réglementation initialement conçue en faveur des "parcelles totalement incultes", aux "parcelles manifestement sous-exploitées"² (Loi, n° 85-30, Janvier 1985, art. 23 et 24).

Constatation de l'état d'inculture

Actuellement, la possibilité de dénoncer l'état d'inculture est offerte tant aux particuliers dans leur intérêt personnel qu'à l'administration dans l'intérêt général de l'agriculture (Art.L.151.1 à L.125.15 du code rural). C'est la première des procédures qui exposée ci-après.

L'autorisation d'exploiter n'est accordée que pour des fonds qui n'ont pas été ou insuffisamment cultivés pendant trois ans. En zone de montagne, le délai peut être ramené à deux ans ; il est abaissé à un an pour certaines cultures pérennes (vigne, arbres fruitiers), quand le défaut d'entretien

compromet la remise en valeur ultérieure.

L'état d'inculture doit frapper des terres dont la mise en valeur agricole, pastorale, voire forestière est possible. C'est la commission départementale d'aménagement foncier qui est compétente en la matière.

Aucune condition de superficie des fonds à récupérer n'est fixée.

Il n'est pas exigé du demandeur qu'il ait la qualité d'exploitant agricole ou qu'il satisfasse à des exigences de voisinage mais il doit respecter la réglementation relative au contrôle des structures des exploitations

Dans les régions les plus défavorisées, il incombe au préfet ou au conseil général de déclencher la procédure de remise en valeur. Le recensement des terres est effectué par la commission départementale d'aménagement foncier qui établit un rapport. Au vu de ce dernier et après avis du conseil général et de la chambre d'agriculture, le préfet fixe par arrêté les périmètres à l'intérieur desquels la procédure est mise en oeuvre. L'affichage se fait durant un mois dans la ou les communes concernées. C'est la commission départementale d'aménagement qui dresse l'état des parcelles dont la mise en valeur est possible et/ou souhaitable;

Seule l'existence d'une raison de force majeure (maladie, décès...) peut faire échec au déclenchement de la procédure de remise en valeur.

Instruction du dossier

La procédure est mise en oeuvre par une demande d'autorisation d'exploiter, adressée au préfet du département où est situé le

¹ C. Dubesset, " Terres incultes et manifestement sous-exploitées ", in Éditions techniques. Juris-classeurs, 1993, p.3.

² Le qualificatif sous-exploité correspond peu ou prou à une logique de productivité agricole.

fonds inculte ou sous-exploité, par lettre recommandée avec avis de réception. La demande doit contenir les nom, qualités et domicile du demandeur, la désignation cadastrale du fonds, les noms, qualités et domicile du propriétaire (ou des titulaires du droit d'exploiter) ainsi que toutes les précisions établissant l'état d'inculture ou de sous-exploitation des terres.

Le préfet doit saisir dans les huit jours la commission départementale d'aménagement foncier qui dispose alors de trois mois pour se prononcer et donner son avis sur la possibilité de remise en valeur. Une délégation d'au moins deux de ses membres constate sur les lieux mêmes l'état réel des lieux, avec le propriétaire ou le titulaire du droit d'exploiter. Le préfet désigne un mandataire si le propriétaire et les indivisaires n'ont pu être trouvés.

La décision de la commission départementale est affichée pendant un mois à la mairie de la commune où sont situées les terres ainsi que dans les communes limitrophes.

Le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure pour faire connaître sa décision de renoncer à ses prérogatives ou de faire cesser l'état d'inculture dans un délai d'un an. À défaut au terme de ce délai, il est censé avoir tacitement renoncé à cultiver les terres en cause.

À l'expiration de l'année impartie pour remettre le fonds en valeur, le préfet constate les effets de la mise en demeure, avec l'avis de la commission départementale d'aménagement foncier. En cas de refus de procéder à la remise en valeur ou de non-respect des engagements pris, le préfet constate l'état de carence par arrêté, dans le délai d'un mois. L'arrêté est notifié au propriétaire, aux candidats à l'exploitation et à la SAFER (en zone de montagne).

Les effets de l'autorisation d'exploiter

Lorsque les terres sont libres, le demandeur devient titulaire d'un bail dont les conditions et le prix sont fixés conformément aux dispositions relatives au fermage (Art L. 416.1 à L. 416.9). Ce bail est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans renouvelable par périodes de neuf ans.

Le demandeur dispose à son tour d'un délai de un an pour mettre les terres en valeur (il a été jugé que l'arrachage de l'ensemble des pommiers et le labourage de la parcelle ne constituaient pas à eux seuls une mise en valeur).¹

Le contentieux

Les contestations relatives à l'état d'inculture sont portées devant le Tribunal paritaire de baux ruraux qui fixe les conditions de jouissance et le montant du fermage. Les litiges concernant l'attribution ou le refus du droit d'exploiter relèvent de la compétence du juge administratif qui peut décider le sursis à exécution.

Les limites de la procédure

L'état d'inculture n'est pas strictement définie par les textes² et s'il revient au juge d'apprécier au cas par cas la situation réelle du fonds, la jurisprudence avance lentement au regard du peu de cas instruits.

La procédure peut être longue : inférieure à deux mois en cas de refus spontané du propriétaire ou du titulaire du droit d'exploiter, elle peut atteindre 14 mois pour un bien libre et 28 mois pour des terres louées, lorsque tous les délais sont utilisés (existence d'une nouvelle procédure de référé).

D'autre part, les frais administratifs entraînés par la mise en oeuvre du dispositif étaient à charge de l'État en 1978 (Décret n° 78-1071, art 12). Ils reviennent au demandeur depuis 1986 (Décret n°86-597, art. 9). En

¹ Cass. 3e civ, 21 nov. 1990, Dame Astruc c/Ayacart

² L'état de sous-exploitation manifeste s'apprécie en comparaison des parcelles de valeur culturelle similaire des exploitations situées à proximité.

revanche, les actes se rapportant au classement ou à la concession des terres incultes ou manifestement sous-exploitées sont exonérés de timbre et des droits d'enregistrement (Art. L. 125-14).

Le droit codifié dans le code rural consacre les avancées d'un dispositif qui reste inappliqué sur le terrain. Les pouvoirs publics ont élargi en 1985 le champ de la procédure de récupération des terres incultes en rétrécissant la durée d'inculture, sans pour autant dynamiser sur le terrain les dynamiques de reprise des terres comme

vecteur d'une dynamique d'installation en milieu rural. Ainsi, la possibilité offerte à toute personne physique de se porter candidate à la mise en valeur de fonds abandonnés repose sur des mécanismes juridiques largement méconnus et fastidieux à mettre en oeuvre alors que des aides sont versées aux agriculteurs qui laissent tout ou partie de leurs terres au repos et que ceux qui obtiennent le classement de leurs terres en fonds incultes, sont exonérés d'impôt foncier (de 10 à 15 ans suivant la dénomination inculte et en friche).

*Mé morandum - juillet 2006 - v **0607152010** - Logements Éphémères ou Mobiles - Consensus des réseaux*

Halém - association des HABitants de Logements Éphémères ou Mobiles

Centre associatif - Chemin de Vaux - 91580 Auvers St Georges

06 18 94 75 16 - halemfrance@halemfrance.org - <http://www.halemfrance.org>

Association Loi 1901 - N° Siren 485 168 041 - Code APE 853K