

Création de logements communaux pour l'accueil de nouvelles familles Vosges (88) - Commune des Voivres

☞ Comment créer des logements en location vente pour accueillir de nouvelles familles ?

CONTEXTE

La commune des Voivres, à une vingtaine de minutes au Sud-Ouest d'Epinal, est un village qui perdait ses habitants, les jeunes s'en allant vers Epinal et au-delà. Le village vit essentiellement de l'agriculture. Face à la baisse de sa population et à la fermeture programmée de son école, cette commune décide en 1989 de réhabiliter une vieille maison du centre bourg pour la transformer en logement locatif. Les travaux sont menés par des habitants du canton en CES (Contrats Emploi Solidarité) ou allocataires du RMI (Revenu Minimum d'Insertion).

Un appel est lancé dans un quotidien local pour faire venir des familles avec des enfants scolarisables. Des parents intègrent l'équipe de réhabilitation. La maison, en ruines au printemps, accueille deux familles dès la rentrée suivante.

Pour prendre en compte les réactions de ses concitoyens, le Maire a l'idée de poursuivre cette opération en mettant les logements en "location-vente" plutôt qu'en location. Une quinzaine de logements a ensuite bénéficié de ce montage original.

Parallèlement, la commune a entrepris une action économique pour l'installation d'entreprises.

OBJECTIFS

L'objectif de départ était de conserver l'école mais l'objectif général est bien d'accueillir de nouvelles familles afin d'arrêter le déclin démographique et d'engendrer une nouvelle dynamique de développement sur le territoire.

DEMARCHES

Pour éviter la fermeture de l'école du village, le Maire décide de favoriser la venue de familles (avec enfants) dans la commune. La Mairie décide donc de réhabiliter une maison acquise auparavant en centre bourg pour héberger plusieurs familles.

Cette décision est issue d'une série de constats :

- pour attirer des familles, il faut proposer des logements peu onéreux, sans apport personnel au départ,
- pour que les familles soient acceptées par les habitants du village, il ne faut pas qu'elles soient considérées comme locataires, mais comme propriétaires. De plus, cela permet de mieux responsabiliser les nouveaux habitants.
- pour que les familles puissent payer, il faut aussi leur proposer une activité, au moins temporaire.

Le maire a imaginé une solution consistant à racheter des maisons ou des granges à bas prix, les rénover et y loger des familles, dans le cadre d'une location vente.

Rapidement, la commune se lance dans l'opération. Pour trouver des familles, **un appel est lancé sous forme d'article "rédactionnel" par l'intermédiaire des journaux locaux "L'Est Républicain" et "La Liberté de l'Est"**. Finalement, des demandes affluent à la mairie.

La mairie emploie en CES les nouveaux arrivants qui le souhaitent
4 familles sont accueillies à la rentrée scolaire 1990-1991. Ce sont des familles de Lorraine, souvent en difficulté sociale.

A la rentrée 1990, 20 enfants sont scolarisés : l'école est sauvée. L'opération connaît alors un grand succès médiatique : la presse nationale s'y intéresse, de multiples demandes affluent alors. La mairie continue d'acquérir des maisons. En 1991, l'école est en sureffectif : une maternelle est construite en deux mois. En 1992, une troisième classe est ouverte. La commune organise son développement autour de l'école : l'école des Voivres est en pointe des opérations pédagogiques innovantes. Les parents participent de manière active à l'ensemble des projets pédagogiques. La commune a également mis en place un système de ramassage scolaire municipal.

La commune rachète encore des maisons en vue de loger de nouveaux habitants et d'accueillir des activités (boulangerie, etc.).

En 1995, elle développe un important projet de ferme piscicole pédagogique autour d'un étang de 2 ha et d'une ancienne ferme, rachetés par la collectivité, en association avec les habitants du village grâce à la création d'une SCI regroupant 117 partenaires. Quelques nouvelles familles participent à cette SCI et beaucoup sont membres de l'association de gestion qui a été constituée pour gérer le site.

1998, naissance de l'association Ru Migaille qui deviendra l'Eaudici, association de développement local pour une animation des sites.

2000, mise en eau de la pisciculture et 2001, ouverture du centre d'accueil dans l'ancienne ferme. Il compte 22 chambres et s'ouvre à divers publics comme des classes de découvertes, des séminaires ou des séjours touristiques.

L'investissement global, évalué à 7 MF H.T., est déjà couvert à 80 % par les subventions publiques (Europe, Etat, Région, Département).

- Montage financier

Les coûts incombant à la mairie (achat du logement ou de la maison, et rénovation par les CES municipaux ou par entreprises privées, plus les frais financiers dus aux emprunts) sont couverts, sur le long terme, par le "loyer" payé par l'occupant.

Il n'y a pas d'apport initial. Si le locataire quitte le logement, il n'a plus aucun droit dessus et la commune récupère son bien. En revanche, pendant toute la durée de la location, il est totalement responsable de sa maison et peut entreprendre tout type de travaux ou d'aménagement à ses frais.

Les juristes associés à la commune ont mis au point un contrat type permettant d'assurer la légalité totale de l'opération. Le point central de ce contrat est une promesse de vente sur la durée de la location. A la fin de la période de location, un contrat classique de vente est signé.

RESULTATS

L'école n'a pas fermé, une maternelle a même été construite. Le village est passé de 214 habitants en 1990 à 320 en 2002.

Actuellement, 4 familles occupent un logement en location vente, la commune achète toujours des logements et essaye d'intégrer les nouvelles familles aux projets de la commune.

8 entreprises artisanales fonctionnent et 30 nouveaux emplois ont été créés.

La pisciculture et le centre d'accueil fonctionnent depuis 2001.

En juin 2001, la commune des Voivres a reçu le grand prix des trophées de l'accueil lors de la foire à l'installation « Projets en campagne » de Limoges.

POINTS FORTS – POINTS FAIBLES

L'équipe municipale, par son action originale, a su faire participer la population locale à l'accueil de nouvelles familles ce qui facilite l'intégration de celles-ci mais a su aussi rendre les nouveaux arrivants acteurs de la vie locale.

L'une des difficultés de l'opération est de trouver une activité aux responsables des familles qui viennent s'installer au village (souvent des familles en difficulté sociale). Si au début les parents le désirant, étaient intégrés dans les équipes de CES communaux en charge des rénovations, cette solution n'était pas viable à terme, la commune ne pouvant employer tout le monde en CES.

D'après le maire, le fait de se sentir propriétaire de son logement est très déterminant dans la volonté et l'énergie dépensée par les nouveaux habitants pour trouver du travail.

CONTACTS

- **Michel FOURNIER** (Maire)
Mairie des Voivres
88240 LES VOIVRES
Tel : 03 29 30 43 87
Fax : 03 29 30 40 31