



- Au Pays basque, création d'appartements à loyer modéré.
- Dans le Maine-et-Loire, une réponse intergénérationnelle.
- En Corrèze, des logements construits autour d'une maison des services.
- Handicap : une maison témoin en Charente-Maritime.
- Dans les Deux-Sèvres, un projet de réhabilitation de bâtiments pour les saisonniers.
- Contre la précarité énergétique, des MSA se mobilisent comme dans le Lot-et-Garonne.
- La lutte contre l'habitat indigne, un axe prioritaire.
- Bouches-du-Rhône : garder son logement dans les situations extrêmes.

## LOGEMENT RURAL

# Des solutions créatives

Si on parle souvent des difficultés à se loger en ville, les problèmes d'habitat – pénurie de logements, vétusté et inconfort, habitations non adaptées pour les personnes âgées ou handicapées... – sont également aussi prégnants à la campagne. Sur cette question du mal logement, la MSA s'est investie dans une politique dynamique, notamment au travers d'appels à projets «sites Habitat», initiés depuis 2003 autour de thématiques comme le logement des jeunes, celui des saisonniers agricoles, la maîtrise de l'énergie, le développement durable, etc. et soutien des initiatives originales ou à caractère expérimental lancées par des partenaires. À ce jour, 72 projets ont d'ores et déjà été retenus par la MSA. Zoom sur certains d'entre eux et sur d'autres initiatives locales, et point sur la lutte contre l'habitat indigne.

*Une politique durable*





# La maison près du p **logement tr** pour les jeunes actifs

Ce n'est pas la maison près de la fontaine si bien chantée par Nino Ferrer, mais c'est bien une habitation à loyers modérés. Un tremplin sur le chemin de l'emploi des jeunes, mis sur pied par des jeunes du Pays basque intérieur avec l'aide, entre autres, de la MSA Sud-Aquitaine. Son nom, « Zubi Aldé ». On dirait le sud. **Reportage.**

« **Z**ubi Aldé », ou maison « à côté du pont » en basque, porte bien son nom. À Saint-Jean-Pied-de-Port, on ne vient ni de France ni de Navarre pour la voir spécialement, mais elle a pourtant quelque chose de bien particulier. Rachetée puis rénovée en 2008 par l'association Herrian bizi (« Vivre au pays »), elle permet désormais aux jeunes du cru de franchir le pont qui les sépare de l'autonomie et de l'emploi, en leur offrant des appartements aux dimensions idoines et à loyers conventionnés. Et ce n'est pas tout. Ce sont des jeunes eux-mêmes qui ont mené à bien ce projet. Encore fallait-il qu'ils assurent ! Une initiative un brin culottée, mais jugez plutôt par vous-même.

## Rare et cher

En 2002, une dizaine de jeunes filles âgées de 16 à 17 ans enfourchent leurs vélos pour une balade dans les cantons de Saint-Jean-Pied-de-Port et de Saint-Etienne-de-Baïgorry (Pyrénées-Atlantiques). Vont-elles, bucoliques, observer les papillons virevolter dans les champs ? Pas tout à fait. Emmené par Iñaki Berhocoirigoin, fils d'agriculteur et alors animateur permanent de l'association Euskaldun gazteria, branche locale du MRJC (Mouvement rural de la jeunesse chrétienne), le petit groupe a une mission : réaliser, lors



© Franck Rozé

De gauche à droite sur notre photo : Argitxu, qui détient un master Aménagement et développement du territoire ; Iñaki, aujourd'hui jeune agriculteur ; et Bernadette Casemajor, responsable d'une équipe de travailleurs sociaux à la MSA Sud-Aquitaine.

de ces camps vélo, un diagnostic de territoire. Rien que ça ! « À la MRJC, explique Iñaki, on a une sorte de méthodologie, un outil mis à la disposition des permanents, que l'on formule ainsi : voir, juger et agir. » Première étape donc, le « voir ». D'autant qu'à l'époque, le bureau national du MRJC communique pas mal sur le plan Jeunes. Un programme lancé par la CCMSA (Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole) et coordonné à la MSA, dans les Pyrénées-Atlantiques, par Bernadette Casemajor. Iñaki contacte Sonia Urruty, assistante sociale du secteur. Bonne nouvelle, les jeunes pourront compter sur les aides techniques et financières de la MSA. Quelques tours de pédales plus tard, après

# ont, emplin

avoir observé et rencontré, le petit détachement de vélocipédistes est en mesure de livrer ses premières impressions. L'agriculture, les commerces, le tourisme, l'habitat, l'environnement, les vies culturelle et associative... Tout est décorqué. Ceci dit, le travail de diagnostic ne s'arrête pas là. Il faut à présent « juger ». La confrontation de la vision des jeunes avec celle des principaux acteurs du territoire débouche sur une série de perspectives. Deux ans de travail seront nécessaires avant de pouvoir finaliser un document bilingue (français/basque) présentant la totalité des analyses, thème par thème. Parmi les problématiques dégagées, celles de l'emploi et par corrélation de l'habitat pour les jeunes. Dans le Pays basque intérieur, qui ne déroge pas à la règle, le logement est cher et les T2 se font rares. Sur la côte, les locations sont plutôt réservées au tou-

risme, et dans les terres, les demandes liées à cette activité commencent à grignoter une bonne part du parc immobilier. Les besoins sont réels, et les jeunes d'Euskaldun gazteria décident de prendre le taureau par les cornes.

## Pas question de lâcher les Basques

À l'heure de la restitution locale, ils font encore des pieds et des mains. « J'ai toujours été impressionnée par le sérieux, l'enthousiasme et le professionnalisme qu'ils ont déployés », confie Bernadette Casemajor. Elle tire encore son chapeau devant toutes les réunions publiques menées avec efficacité et sans compter, le soir ou durant les week-ends. Pendant ces rencontres, le petit groupe, toujours accompagné par la MSA, montre toute l'étendue de sa détermination pour trouver, à son échelle, une solution. La population est conquise, et parmi elle, les élus, les partenaires et acteurs de terrain, les autres jeunes. Tous ont l'occasion de constater que ces jeunes-là ne sont pas prêts à lâcher les Basques. « C'est à ce moment-là que nous avons approfondi nos recherches avec l'aide des professionnels de l'habitat », se souvient Argitxu Ourthiague (prononcez « Arguitchou »), l'une des jeunes filles du groupe. L'Adil (Agence départementale pour l'information sur le logement), le Pact (Protection amélioration conservation transformation de l'habitat),

IL FAUT SEMER  
SI L'ON VEUT  
QUE ÇA POUSSSE !



Iñaki, devant la maison « Zubi Aldé », née grâce à la ténacité des jeunes, à la solidarité locale et à l'engagement des partenaires. Il y a environ un an, les premiers occupants ont investi le lieu, composé de 5 appartements T2.

© Franck Rozé





➔ un office HLM se joignent alors au projet. Un groupe d'appui, composé entre autres d'élus, d'un administrateur de la MSA, d'un comptable, puis d'un notaire et d'une série d'autres bénévoles, œuvre désormais aux côtés des jeunes. L'idée : réunir des fonds pour racheter une maison et y aménager des appartements. L'objectif : garder les jeunes actifs sur le territoire, en leur offrant de surcroît la possibilité de s'installer pour la première fois en dehors du foyer parental.

(1) Plus des subventions de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) réunies dans le cadre de l'Opah (Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat) menée en Basse-Navarre, de la Région et de la communauté de communes pour un montant de 45.600 €, et un emprunt contracté auprès du CIL (Comité interprofessionnel du logement). Budget total : 145.000 € (achat de la maison) et 129.600 € (travaux de rénovation).

(2) Opérations financées avec le soutien de la MSA dans le cadre du projet national Site Habitat (12.000 €).

(3) Les loyers sont modérés (5,67 € le m<sup>2</sup>) : soit de 225 à 290 €.

## Souscription populaire

De là, plusieurs étapes, qui apparaissent simples sur le papier, mais qui ont réclamé une bonne dose de persévérance, voire « d'insouciance », estiment aujourd'hui les deux membres de l'association. « Un projet qui nous a dépassés parfois », reconnaît Argitxu. En 2006, une souscription populaire est lancée. Surfant sur un important crédit de considération, et soutenus par une campagne de diffusion *ad hoc*, les jeunes récoltent plus de 40.000 € (148 sociétaires ayant acheté de une à cinq parts d'un montant unitaire de 180 €). Cette somme sert de capital social dans la création d'une Société civile immobilière dite solidaire répondant au nom de Barnekaldean bizi (« vivre en Pays basque intérieur »). L'association Herrian bizi est également consti-

tuée. Son objectif : gérer la SCI. Le propriétaire d'une maison sise à Saint-Jean-Pied-de-Port se manifeste. Pas n'importe qui. On dit que par militantisme, mais aussi parce qu'il veut que sa maison garde une âme, il choisit de différer la vente de son bien pour la « réserver » aux jeunes, le temps que toutes les démarches se concrétisent. Un prêt bancaire de 190.000 € leur est octroyé. Pas en claquant des doigts, cependant. La communauté de communes de Garazi-Baigorri se porte caution de l'emprunt à hauteur de 95.000 €<sup>(1)</sup>. La maison « Zubi Aldé » devient propriété de l'association en mai 2008. Les travaux de rénovation peuvent débuter. Tout le monde met la main à la pâte, lors des camps chantier « jeunes » et des journées ouvertes aux jeunes et à la population<sup>(2)</sup>. Du côté des professionnels, on joue aussi le jeu, et les tarifs pratiqués restent avantageux, la solidarité bat son plein. Il y a tout juste un an, les premiers occupants des 5 appartements T2 investissaient les lieux<sup>(3)</sup>. Au terme d'un parcours de longue haleine.

Car, à la question « *Le referiez-vous aujourd'hui ?* » soumise ce mercredi 16 juin dernier, Argitxu et Iñaki marquèrent un temps. Une langue se délia, puis l'autre, et tous les deux tombèrent d'accord : « *Oui, mais pas sans un brin d'insouciance* ». C'était l'expérience, paradoxalement, qui parlait.

Franck Rozé

## Une locataire comblée



© Franck Rozé

C'est au volant de son véhicule, en parcourant les belles routes de la Navarre d'Outre-monts tout en écoutant la radio locale, qu'Aurélie Barberena, 27 printemps, eut vent de l'existence de « Zubi Aldé ». Cette détentrice d'un CAP ETC (Employé technique de collectivité) a tout d'abord connu une période de chômage, puis elle a alterné divers petits boulots. Il y a 6 ans, elle décroche un poste de cantinière à l'école de Saint-

Jean-Pied-de-Port. En 2009, toujours logée chez ses parents, elle souhaite tout naturellement voler de ses propres ailes. Elle commence donc à visiter les appartements du coin. « *Trop chers* », explique-t-elle. Son salaire d'environ 800 € ne lui permet pas d'honorer des loyers qui, pour certains, dépassent allégrement la moitié de cette somme. C'est spacieux certes, mais même avec les aides au logement, ça ne passe pas. Elle prend contact avec l'un des membres de l'association Herrian bizi. On lui propose

l'un des cinq T2 de « Zubi Aldé ». « *Il m'a tout de suite plu, indique Aurélie. Tout neuf, pas loin du boulot, et un loyer qui rentrait dans le budget.* » Soit 225 € ramenés à 175 € grâce aux aides au logement. Des factures d'électricité d'environ 40 € par mois et d'eau à hauteur de 30 € par semestre. Le pied ! «  *Ici, c'est pratique. Je dispose en plus d'un parking et d'une cave, où l'on peut mettre un congélateur.* » Ça promet de belles soirées dans le jardin collectif, autour d'un bon barbecue, par exemple.

# Une réponse intergénérationnelle pour les apprentis

**Une initiative menée conjointement par une collectivité territoriale, un centre social et une MSA a pour objectif de mettre en relation des personnes âgées disposant d'espace, avec des jeunes à la recherche d'un logement. C'est dans le Maine-et-Loire. Regard.**

Sur le territoire rural de la région de Pouancé-Combrée, à l'extrême nord-ouest du Maine-et-Loire, les élus de la communauté de communes portent un projet original. Sur une initiative du centre social nord-segréen, ils ont décidé d'apporter une réponse aux difficultés de logement chez les jeunes, et notamment les apprentis, en les hébergeant chez les personnes âgées qui en ont la possibilité. Cet hébergement, intitulé logement solidaire, correspond à un échange de logement contre de menus services et/ou un loyer modéré pour une durée limitée. C'est faire d'une pierre deux coups, si l'on songe que c'est aussi un bon moyen de combattre les difficultés, de maintenir les jeunes en milieu rural et de susciter des rapprochements entre les générations.

## Un frein à l'embauche

Tous les 4 ans, le centre social nord-segréen mène un diagnostic de territoire. Le dernier en date a fait ressortir, entre autres, la problématique du logement des jeunes. Pour les entreprises locales, cela constitue un frein à l'embauche. « Parfois, les contrats d'apprentissage n'aboutissent pas à cause de cela », indique Héliane Trompé-Baguenard, responsable de l'antenne MSA Loire-Grégoire-Segré.

Certaines PME accompagnent elles-mêmes les jeunes dans leurs recherches de logement. Mais il fallait qu'une volonté politique se penche sur le dossier pour obtenir des avancées.

Le centre social a donc interpellé le PIJ (Point information jeunesse), qui dépend de la communauté de communes, et la MSA Maine-et-Loire. « Nous avons été contactés pour notre expertise en matière d'habitat, dans les domaines de l'adaptation et de l'amélioration par exemple, explique Emmanuelle Luneau, conseillère ESF (Économie sociale et familiale), ainsi que pour notre savoir faire dans l'accompagnement méthodologique des projets et la mise en place de services. »

Cette action, qui s'inscrit dans le cadre de ce que l'on appelle le Développement social local (DSL) a bénéficié de l'aide de la Caisse centrale de la MSA, via l'appel à projets « sites Habitat ». Celui-ci vise à soutenir la mobilisation des caisses et leurs initiatives autour de thématiques variées. Une aide de 6.000 € sur 3 ans (2009-2011) a été octroyée pour financer partiellement les activités supplémentaires de l'animatrice du PIJ et de la conseillère ESF de la MSA.

Mais nous n'en sommes pas là. Jusqu'à présent, le comité de pilotage<sup>(1)</sup> se réunit une ou deux fois par an, et le comité technique, constitué par des membres du PIJ, du centre social et de la MSA, planche régulièrement. Grâce à son réseau de délégués cantonaux qui recense sur le terrain les potentialités, la MSA Maine-et-Loire enregistre déjà 10 candidatures de futurs hébergeurs. « Les entreprises du secteur se déclarent très intéressées », annonce Héliane Trompé-Baguenard. L'une d'entre elles, qui embauche 12 apprentis, est même prête à prendre en charge le coût du logement en échange d'un contrat d'engagement moral du jeune. » Top départ de l'opération, septembre 2010. ■



**Les employeurs du secteur se déclarent très intéressés**

Franck Rozé

(1) Élus de la communauté de communes, hébergeurs, Conseil général, circonscription d'ASS de Segré, association d'insertion, PIJ, centre social, MSA.



© DR

**Des logements locatifs autour d'une maison des services... Le projet porté par la municipalité d'Espagnac avec «le jardin des aînés» construit il y a maintenant quatre ans a tenu toutes ses promesses. Bilan d'étape avec Anne Poudret, responsable du service action sanitaire et sociale à la MSA du Limousin site Corrèze, partenaire de cette réalisation soutenue également financièrement par la CCMSA dans le cadre de l'appel à projets 2003 «Promouvoir la diversité et la qualité de l'offre d'accueil et d'hébergement des personnes âgées». **Interview.****

# Le jardin des aînés à Espagnac en Corrèze

**Interview**

## **Concrètement comment se présente le jardin des aînés ?**

Anne Poudret : Il s'agit d'un ensemble de six logements locatifs construits de plain-pied, en trois blocs de deux, sous forme de petites maisons mitoyennes aux toits recouverts d'ardoise. D'une surface habitable de 50 m<sup>2</sup> chacun, ils comportent un séjour-cuisine, une salle de bains et une chambre et disposent en outre d'un garage et d'un cellier. Ils sont tout équipés et automatisés via un pack domotique. Au centre de ces logements se trouve également une maison des services.

Lieu de convivialité, elle comporte un espace permanences (instance de gérontologie, Groupama, secrétaires de mairie), un espace services (pédicure, esthéticienne, coiffeur) et un espace d'activités (ateliers collectifs, bibliothèque...). Cet ensemble est ouvert sur l'extérieur puisqu'il est situé au centre du village, contigu à l'église, face à la salle polyvalente, à l'école et à la mairie. Il est conçu pour que la maison des services, accessible à l'ensemble des habitants et même à ceux des communes voisines, soit un vecteur de lien social entre la population locale et les résidents des logements.

## ► Ce lien social via la Maison des services s'est-il établi ?

A.P. : Il s'est établi très rapidement et solidement. La Maison des services et les petites unités de vie implantées ont bénéficié d'aménagements extérieurs qui rendent l'ensemble très agréable (pelouses, fleurs, tables et bancs en bois). L'intérieur de la Maison des services a également été bien pensé. Le tout est chaleureux, convivial (mobiliers, décoration...) et les habitants ont été sensibles à cela et se sont bien appropriés les lieux. Par ailleurs, les ateliers mis en place par la MSA (Pac Eurêka et « Bien vieillir »), pour lesquels plusieurs résidents ont exprimé d'emblée leur désir de participer, ont permis de faire venir d'autres personnes âgées et de fédérer des groupes. Cela a également servi de tremplin à la mise en place d'autres ateliers (gymnastique, prévention routière...). À l'issue du groupe Pac Eurêka, les participants ont souhaité continuer les rencontres autour de jeux de société. Les animateurs MSA les ont accompagnés quelque temps dans cette initiative et à présent, le groupe s'autogère ; il est intéressant de constater que des personnes âgées de la commune non participantes à l'atelier Pac Eurêka ont rejoint ce groupe. Une réunion en début d'année 2009 avec la mairie, le club et les participants aux ateliers MSA a encore dégagé d'autres idées (atelier tricot, art floral...). Des animateurs ont été trouvés et ces ateliers ont été mis en place et fonctionnent avec un nombre de participants tout à fait convenable. La Maison des services accueille également de nombreuses expositions et suscitent des rencontres intergénérationnelles. Ainsi les enfants de l'école utilisent la bibliothèque de la Maison des services. Les résidents sont très sensibles à cette vie qui s'est installée autour d'eux et à laquelle ils participent. Beaucoup d'animateurs notent « *qu'on ne les voit plus vieillir* ».

## ► Quel est le profil des résidents et comment ont-ils été sélectionnés ?

A.P. : Les locataires sont des personnes âgées de plus de 65 ans, dont un ressortissant MSA. Sur les six logements, seul un est occupé par un couple, les cinq autres l'étant par des personnes seules venues là souvent après le décès de leur conjoint. Le projet dès l'ouverture du chantier a suscité de nombreuses demandes de location, preuve qu'il répond à de réelles aspirations. Au total plus d'une vingtaine de dossiers sont arrivés à la mairie. Le choix s'est porté sur les personnes dont le domicile présentait le plus d'insécurité et/ou

sur celles qui souffraient le plus d'isolement. L'importance de la demande a conduit la municipalité à s'engager dans la construction prochaine de quatre appartements supplémentaires dont deux de type T3.

## ► Ce concept expérimental de maisons des services intégrées dans un habitat adapté constitue-t-il une solution d'avenir pour les personnes âgées en milieu rural ?

A. P. : Il permet de répondre à trois problèmes importants auxquels celles-ci sont souvent confrontées : la solitude, la sécurité, les déplacements. Mais il est certain que ce type de concept demande, pour donner ses pleins effets, qu'une dynamique s'instaure et soit entretenue, ce à quoi veille la MSA. Ceci suppose qu'une personne se consacre à impulser et coordonner les activités proposées à la maison des services. Certains lieux sont moins développés que d'autres car se pose la question de l'animation de ces maisons des services et donc de leur ouverture sur l'extérieur. À Espagnac cela marche bien parce que la municipalité a installé la secrétaire de mairie au sein de la maison des services et que le maire est très impliqué. Mais c'est au détriment de ses autres activités. L'idéal serait que cette tâche soit confiée à une personne *ad hoc*, salariée, ce qui serait aussi le gage d'une pérennité de l'animation. C'est un point auquel les promoteurs de ce type de projet doivent être attentifs.

*Propos recueillis par Nicole Nolfo*





# Vivre ensemble à Saint-Viance

**Mixité sociale et intergénérationnelle. C'est l'ambition qui anime la municipalité avec un projet de logements locatifs adaptés, assortis d'espaces collectifs et de services, à destination des personnes âgées mais aussi des personnes handicapées vieillissantes.**

**Zoom.**

**D**'un côté, une forte croissance et une paupérisation de nombre de personnes âgées en Corrèze, dont beaucoup plus ou moins handicapées vivant à domicile, ce qui nécessite une adaptation de l'offre et de la gestion locative, tant en terme d'habitat que de services; de l'autre, un manque criant, sur le bassin de Brive, de structures d'accueil spécifiques pour les personnes handicapées mentales ou psychiques vieillissantes – dont le nombre est également en forte progression – et qui ne peuvent plus continuer à être hébergées dans des structures collectives ou dans leur famille... Le projet architectural porté par la municipalité de Saint-Viance avec ses partenaires – la caisse de MSA s'est inscrite dans ce partenariat tant au plan technique que financier – vise à répondre conjointement à ces deux problématiques.

## Jardin potager solidaire

Il mise sur la dynamique que cette approche globale basée sur la mixité sociale est à même d'engendrer. Cette opération verra le jour en 2011. Un ensemble de 11 logements locatifs adaptés, tout équipés et automatisés via un pack domotique, seront implantés sur deux sites: au bourg, ce qui facilite la proximité de services, nécessaire à la vie quotidienne (commerce, La Poste...), et sur le lieu-dit d'Auger, à l'arrière de l'ESAT agricole, établissement d'aide par le travail accueillant des personnes handicapées mentales avec qui les locataires pourront partager des services (prise de repas, participation aux animations et festivités de l'établissement). La mise en place de transport permettra la liaison entre ces différents sites. Ces logements seront proposés à des personnes handicapées vieillissantes en rupture



© D. Eugène/CCMISA Images(s)

## Un coordonnateur proposera des animations variées

d'hébergement et à des personnes âgées pas ou peu dépendantes qui souhaitent quitter leur domicile insuffisamment sécurisé, trop éloigné des services, trop grand, trop coûteux ou difficile à entretenir. Tout y sera conçu pour faciliter le lien social entre les résidents qui partageront des espaces collectifs et une salle commune, lieux de rencontres et d'activités. Des animations diverses (ateliers collectifs, sorties, loisirs, promenades) leur seront proposées par un coordonnateur employé à temps plein. Par ailleurs, chaque logement disposera d'un jardinet individuel et, en complément, chacun pourra contribuer au fonctionnement d'un « jardin potager solidaire », mis en place sur le site de l'Esat. Cette activité à laquelle prendront également part les pensionnaires de l'Esat sera un lieu de rassemblement, d'échange, d'animations, d'insertion sociale. À noter que ce projet s'enrichit également d'une dimension intergénérationnelle puisque, sur le bourg, l'ensemble locatif accueillera aux côtés de personnes âgées ou handicapées, des familles ou des jeunes couples. ■

Nicole Nolfo

LU dans

BIMSA ■ « *Habitat des personnes âgées: Vieillir chez soi* », dans le numéro d'août-septembre 2005.



© A-Mi Lafay/CCMSA Images

Une visite à la maison lui donnera des idées pour faciliter sa vie au quotidien.

**Une maison témoin a été construite sur l'île d'Oléron, afin de présenter les aménagements permettant le maintien à domicile des personnes handicapées ou dépendantes. Précisions.**

# Handicap : l'appel de Phare

**D**epuis trois ans, il existe une maison témoin d'un genre particulier sur l'île d'Oléron. Elle permet à toute personne intéressée – aussi bien la population que les professionnels de la construction et du bâtiment – de découvrir un habitat adapté à toutes formes de handicap. Située à côté de l'hôpital local de Saint-Pierre-d'Oléron<sup>(1)</sup>, elle a été créée et construite à l'initiative de la communauté de communes de l'île d'Oléron. En effet, les personnes de plus de 60 ans représentent 25 % de la population totale de l'île charentaise et ce chiffre est amené à augmenter dans les années à venir, si bien que l'adaptation du logement à la dépendance et au handicap, quel que soit l'âge, ainsi que le maintien à domicile sont devenus une priorité locale.

## Dans le neuf ou l'ancien

La « Maison Phare » de l'île d'Oléron, ainsi dénommée, est la réponse trouvée à cette problématique, Phare signifiant : pour un habitat adapté et un réseau d'entraide. Comme l'intitulé l'indique, elle est composée de deux structures distinctes, mais complémentaires : d'une part, un logement témoin, permettant de présenter les différents aménagements qui, une fois réalisés, favoriseront grandement le maintien à domicile ; d'autre

part, une plateforme de services regroupant des organismes œuvrant pour le maintien à domicile et la prise en charge de la perte d'autonomie des personnes dépendantes.

Petite visite guidée de la maison qui permet de démontrer qu'adapter un logement au handicap, c'est possible, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un habitat plus ancien. Apparemment, vue de l'extérieur, rien ne la distingue d'une autre habitation, si ce n'est son seuil d'entrée extra-plat, garant d'une meilleure accessibilité. Mais, à l'intérieur, de nombreux aménagements ont été apportés pour faciliter la vie au quotidien. Ainsi, la salle de bain est équipée d'un lavabo sans caisson, d'une douche à l'italienne à fond plat et d'une large glace murale. Dans la cuisine, plan de travail et four abaissés, siphon d'évier décalé à l'arrière et hotte aspirante avec télécommande facilitent la préparation des repas. Interrupteurs et prises de courant à hauteur de main, stores ou volets électriques, éclairage automatique des pièces, portes coulissantes... complètent l'équipement. L'idéal est de faire réaliser suffisamment tôt ces aménagements, sans attendre une situation urgente.

Côté plateforme de services, trois organismes sont présents sur les lieux : le Centre local d'information et de coordination gérontologique (Clic Oléron), le service prestataire d'aide à domicile du Centre intercommunal

(1) Cette action ne fait pas partie des projets « sites Habitat ».



➔ d'action sociale oléronais (CIAS) et l'association Soins et aide à domicile auprès des personnes dépendantes, malades ou handicapées (Sad-Pep). Sont également hébergées dix associations (Association des paralysés de France, Alzheimer 17...) qui y tiennent une permanence. Ce regroupement des organismes et des associations sur un même lieu facilite les démarches des familles et renforce la coordination des différents services autour de la personne dépendante souhaitant rester chez elle.

Toute construction ayant un coût, celui de la maison témoin et de la plateforme de services a été financé à 28 % par la communauté de communes et à 72 % par des subventions publiques (Conseil régional et État, pour 43 %) et privées (Fondation Véolia Environnement, Fondation Caisses d'épargne, Réunica Prévoyance, Cram et MSA, pour 29 %). Pour sa part, la MSA a apporté sa contribution à hauteur de 4.000 euros. ■

Anne Pichot de la Marandais

# Çà bouge aussi pour les saisonniers

**Dans les Deux-Sèvres, on s'intéresse de près aux réponses à donner en matière de logement des saisonniers agricoles. Avec ses partenaires, la MSA porte actuellement un projet de réhabilitation de bâtiments appartenant aux exploitants arboriculteurs.**



**D**ans la cueillette des pommes comme dans celle des melons, le gros pépin reste celui du logement des saisonniers. Dans le Pays de Gâtine principalement, le site des Deux-Sèvres de la MSA Sèvres-Vienne mène des actions en partenariat pour apporter des réponses. Depuis les années 90, c'est sur le thème du logement rural des jeunes, et plus particulièrement des saisonniers et apprentis, que la caisse entreprend d'intervenir. Création, aménagement, rénovation... Deux résidences sociales « jeunes » ont déjà profité de son expertise dans les cantons d'Airvault et de Thénézay. « On a également mis en place une bourse aux logements », commente Martine Vignault, responsable adjointe ASS (action sanitaire et sociale) du site des Deux-Sèvres de la MSA. Un portail d'accès permet de se renseigner

sur l'offre via le Siloj (Site Internet de logement pour les jeunes). Dans la continuité, on a commencé à s'intéresser aux saisonniers plus âgés. Les exploitants employeurs de main-d'œuvre lancèrent alors une idée : et si on rénoveit des bâtiments directement sur les exploitations pour en faire des logements ! Une solution qui permettrait par exemple d'accueillir des bénéficiaires du RSA ou des travailleurs étrangers.

## Sept exploitants impliqués

Avec pour partenaires l'Anah (Agence nationale de l'habitat), l'Adil (Agence départementale pour l'information sur le logement) et le Pact (Protection amélioration conser-

# L'énergie de l'espoir



© CCMSA Images(s)

Ce n'est pas parce que l'Aquitaine bénéficie d'un climat tempéré qu'il n'y fait pas froid l'hiver. Et c'est là que le bât blesse pour certains habitants en zone rurale. Comme le précise Sandra Loichot, conseillère en économie sociale et familiale à la MSA Dordogne Lot-et-Garonne (site Lot-et-Garonne), cette situation s'explique par le fait que ce département compte « une importante population de ressortissants agricoles habitant des logis très anciens. Ces personnes ne disposent pas de revenus suffisants pour les entretenir et vivent dans des conditions indignes ».

Consciente de l'état dégradé du parc de logements locatifs et privés, la Direction départementale de l'équipement de Lot-et-Garonne crée en 2005 la Commission partenariale départementale de lutte contre l'habitat indigne (CPDLHI). Cette instance réunit les services sociaux et de l'équipement de l'État (Ddass, DDE), l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah), la Caisse d'allocation

**Un logement vétuste, des revenus trop modestes pour faire des travaux ou pour payer les factures de chauffage, c'est la réalité derrière le terme de précarité énergétique. On la rencontre hélas trop souvent en milieu rural. En complément des initiatives publiques, des MSA se mobilisent, comme dans le Lot-et-Garonne. Explications.**

familiales (CAF), le Conseil général et la MSA. Tous unissent leurs efforts dans le cadre du plan de lutte contre la précarité et l'habitat indigne. « La commission se réunit tous les mois, indique Sandra Loichot, et nous disposons d'une fiche de saisine commune dès que nous avons connaissance d'un logement indécent ou insalubre. Ce partenariat fonctionne très bien. » Concrètement, le profil des bénéficiaires agricoles répond à des catégories de personnes bien définies. Il s'agit en premier lieu de salariés ou de jeunes



à disposition des autres arboriculteurs. « On devrait produire 120 places sur la Gâtine et un peu sur le Thouarsais », annonce déjà Martine Vignault. Des places qui seront réservées en priorité aux saisonniers sur le temps de la cueillette, mais qui seront également disponibles sur les autres périodes de l'année pour accueillir les apprentis ou les stagiaires 6 mois agricoles. Le service d'action sociale de la MSA assurera seul l'intermédiation locative, « à la demande des employeurs eux-mêmes », précise-t-elle. À ce jour, la phase d'appel d'offres a été lancée. Les devis des artisans sont réceptionnés. Le service pourra débiter sans pépin pour la prochaine saison de cueillette, l'année prochaine.

Sept exploitants adhèrent à la démarche. L'un d'entre eux rénove un bâtiment qu'il mettra

à disposition des autres arboriculteurs. « On devrait produire 120 places sur la Gâtine et un peu sur le Thouarsais », annonce déjà Martine Vignault. Des places qui seront réservées en priorité aux saisonniers sur le temps de la cueillette, mais qui seront également disponibles sur les autres périodes de l'année pour accueillir les apprentis ou les stagiaires 6 mois agricoles. Le service d'action sociale de la MSA assurera seul l'intermédiation locative, « à la demande des employeurs eux-mêmes », précise-t-elle. À ce jour, la phase d'appel d'offres a été lancée. Les devis des artisans sont réceptionnés. Le service pourra débiter sans pépin pour la prochaine saison de cueillette, l'année prochaine.

Franck Rozé

LU dans

**BIMSA** ■ Un dossier en deux parties sur le logement des saisonniers. Les réponses apportées à cette problématique dans le Tarn-et-Garonne et le Maine-et-Loire, dans le numéro de février 2005, puis en Isère dans le numéro suivant, en mars 2005.



➔ exploitants qui se sont portés acquéreurs, du fait de leurs faibles ressources et du prix du marché, d'un logement en mauvais état, et qui ne disposent pas de moyens pour le restaurer. On rencontre aussi des personnes retraitées vivant dans des conditions d'indécence. Lorsque la perte d'autonomie s'installe, leur maintien à domicile est conditionné par des travaux dans leur logement (création de salle de bain et de toilettes à l'intérieur, chauffage, eau chaude). Pour aider ces propriétaires occupants à sortir de la non-décence, la MSA décide de consacrer une partie de son budget d'action sanitaire et sociale à la réhabilitation de logements, à raison de 4.000 € sur ses fonds propres et 2.000 € accordés par la CCMSA, pour chaque dossier. En 2009, le même département est

choisi pour expérimenter un des quatre programmes d'intérêt général (PIG) de lutte contre la précarité énergétique. Dans un contexte partenarial aussi harmonieux, c'est donc tout naturellement que la MSA relève ce défi.

La précarité énergétique touche des familles avec enfants ou des retraités qui vivent dans des logements mal isolés, appelés familièrement « passoires énergétiques », et qui n'ont pas les moyens de se chauffer ou de payer leur facture énergétique.

### « Financés jusqu'à 90 % »

Dans la plupart des cas étudiés, les travaux nécessaires se révèlent importants. Pour cette raison, l'organisme agricole choisit aujourd'hui d'apporter une aide significative à des

## La lutte contre la précarité énergétique est devenue une préoccupation nationale depuis le Grenelle de l'environnement. Dans ce contexte porteur, la MSA renforce son action à destination de ses publics fragiles. **Analyse.**

**L**ors du Grenelle de l'environnement, la question de la précarité énergétique s'est révélée dans toute son ampleur. Elle est le fruit de la crise, conjuguée à la hausse du coût des énergies fossiles, qui aggrave la situation des foyers aux faibles ressources, habitant souvent un logement dégradé.

pour des secours de chauffage. Les demandes individuelles permettent d'engager des actions pour repérer les habitations vétustes ou indignes, et d'intégrer dans cette démarche une dimension d'énergie renouvelable. Sont particulièrement actifs dans ce domaine les départements de l'Aube, de la Haute-Marne, de la Meuse, de la Charente-Maritime, de la Haute-Loire et du Lot-et-Garonne.

Afin de soutenir cette démarche,

## L'aide n'attend pas le dégel

Parmi les mesures adoptées depuis, il faut relever que l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) s'est vu attribuer une enveloppe financière spécifique à compter de 2010, utilisable jusqu'en 2017, afin de mettre en place des programmes départementaux de lutte contre la précarité énergétique (programmes d'aide à la rénovation thermique ou PART). Cette enveloppe est répartie entre ses agences régionales, que ces dernières ventilent en fonction des demandes.

la Caisse centrale de la Mutualité sociale agricole a développé le thème de la précarité énergétique dans le projet « sites Habitat » depuis 2009, sous l'intitulé « Prévoir demain », assorti d'une dotation budgétaire. ■

### Des départements actifs

Dans ce contexte, la MSA a pu renforcer son rôle d'acteur pour lutter contre ce type de précarité. Ses services d'action sanitaire et sociale reçoivent en effet, depuis quelques années, de plus en plus de demandes d'aide

■ 3 millions de ménages ont un taux d'effort financier supérieur à 10 % de leurs revenus pour leurs dépenses énergétiques.

■ 87 % d'entre eux résident dans le parc privé, les trois quarts sont des propriétaires occupants âgés en milieu rural, et de revenu modeste. Parmi eux, 425.000 sont particulièrement fragiles, présentant un risque sanitaire et d'exclusion.

en chiffres

bénéficiaires ciblés, plutôt que de distribuer des financements de manière moins efficace. « Nous arrivons ainsi à ce que les projets soient financés jusqu'à 90% », affirme Sandra Loichot avec satisfaction. Pour ce faire, d'autres partenaires sont sollicités au plan financier, tels que le Conseil général, EDF, le Conseil régional Aquitaine, Procvivis (une société de crédit spécialisée dans l'accession sociale à la propriété), l'Anah, voire les communautés de communes. Le Pact HD de Lot-et-Garonne apporte quant à lui son soutien au point de vue technique.

D'ici à fin 2011, pas moins de 18 foyers de ressortissants du régime agricole auront ainsi été réhabilités et sortis de la précarité énergétique. Ce sera l'aboutissement d'un travail phénoménal, entre le repérage, le financement des dossiers et l'accompagnement des bénéficiaires

dans toutes les phases des travaux. « Chaque dossier est particulier, car il tient compte des personnes, de leur âge, de leurs habitudes, de leurs possibilités à court et moyen terme, commente Sandra Loichot. Inutile, par exemple, d'installer un poêle à une personne âgée qui n'aura plus la force de porter du bois dans cinq ans. » Cette remarque à elle seule explique en quoi la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sont un axe fort de la politique environnementale actuelle. Lutter, oui, mais dans une logique durable et non purement économique. ■



© D. Le Scour/CCMSA Images(s)

# Indigne du nom d'habitat

**En étoffant la lutte contre l'habitat indigne, la loi du 25 mars 2009 est venue consacrer le volontarisme des pouvoirs publics, dans un environnement socio-économique également dégradé. Que dit ce texte ?  
En voici l'essentiel.**

**L**es mauvaises conditions de logement alliées aux situations de précarité apportent régulièrement leur triste lot de faits divers. Quand ce n'est pas le feu qui ravage des habitations, ce sont des enfants atteints par le saturnisme. En-dehors de ces cas extrêmes, l'opinion s'est émue des conditions de logement de nombreux foyers démunis. Aussi, depuis quelques années, la lutte contre l'habitat indigne est devenue un des axes prioritaires des pouvoirs publics. Une loi dite de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », familièrement appelée « loi MOLLE » pour

## La MSA sur le front de la lutte

La lutte contre l'habitat indigne, la MSA s'y engage concrètement. À l'origine de cet engagement, un constat : le milieu rural compte une part importante des logements vétustes ou insalubres du territoire français. On y trouve à peu près 40 % des logements reconnus comme inconfortables (c'est-à-dire dépourvus de toilettes, de salle de bains ou de chauffage). À travers une action en faveur de l'habitat, la MSA accompagne des populations fragilisées. Les moyens mis en œuvre sont tout d'abord financiers, par le biais d'aides et de prêts (et parfois, pour aider au règlement de dettes énergétiques). Par ailleurs, la MSA organise chaque année un appel à projets national, « sites Habitat », portant sur l'adaptation de l'espace de vie au handicap ou à la perte d'autonomie et sur la lutte contre l'habitat indigne.

l'abrégé par un acronyme pas très heureux, confirme cet axe depuis mars 2009.

Ce texte réactualise, en fonction de l'évolution socio-économique aggravée par la crise, un ensemble de réformes relatives au logement : loi d'orientation et de programmation



→ pour la ville, loi libertés et responsabilités locales, loi de programmation pour la cohésion sociale, loi urbanisme et habitat, ordonnance sur le traitement de l'habitat insalubre ou dangereux, loi portant engagement national pour le logement, droit au logement opposable. La lutte contre l'habitat indigne y figure en bonne place.

## Mixité sociale

Désormais, tout Programme local de l'habitat (PLH) ou Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) doit comporter un repérage de l'habitat indigne et prévoir les actions nécessaires à son traitement. En outre, un observatoire nominatif de l'habitat indigne doit être créé dans chaque département.

Avec cette loi, le rôle de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), déjà important en matière de lutte contre l'habitat indigne, est explicitement reconnu. Non seulement elle participe à cette lutte, mais elle s'étend à l'amélioration des structures d'hébergement. À cet effet, la loi instaure la création de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé, créés par convention entre l'Anah, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, ou tout organisme public et privé. En parallèle, est engagé un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), qu'il s'agit de réhabiliter tout en favorisant au passage la mixité sociale. Parmi les actions pouvant être décidées dans ce cadre, figurent bien sûr la lutte contre l'habitat indigne mais aussi l'amélioration

LU dans

■ Dans le cadre d'un dossier intitulé « Améliorer l'habitat rural, un enjeu de taille », paru dans le numéro de juin-juillet 2007, la question du mal logement – habitat indigne, logement des saisonniers, adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie... – a été abordée.

## L'habitat indigne au sens légal

Selon la loi du 25 mars 2009 (loi MOLLE), « constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». Cette définition regroupe les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité (toutes formes d'insalubrité, risque plomb, péril, sécurité des hôtels meublés, équipements communs...). Elle inscrit dans la loi la définition antérieurement utilisée par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, tout en l'élargissant en incluant, notamment, les logements qui font l'objet d'une injonction du maire en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).

Par cette notion nouvelle, la loi vise à mieux orienter le repérage de l'habitat indigne inscrit dans les objectifs des Programmes locaux de l'habitat (PLH) et des Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).



© D. Eugène/CCMISA (Image(s))

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés prévoit notamment, pour la période 2009-2016, la réhabilitation de 60.000 logements privés.

## Un observatoire de l'habitat indigne dans chaque département

de la performance énergétique des bâtiments ou encore le relogement et l'accompagnement social des habitants. Ce programme prévoit, pour la période 2009-2016, la réhabilitation de 60.000 logements privés, de même que la création de 25.000 logements locatifs sociaux et 5.000 places d'hébergement. Il est placé sous l'égide de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

## La loi ne fait pas tout

Bien d'autres dispositions, dont la technicité nécessiterait un plus long exposé et éloignerait du dossier développé dans ces pages, complètent le dispositif légal. Elles ont trait à la création d'une procédure d'alerte pour les copropriétés dégradées ou fragiles, à l'articulation entre le régime du droit au logement opposable et le traitement de l'habitat indigne, au droit des occupants ou encore aux textes de police relatifs à l'habitat indigne. Il reste à retenir une volonté manifeste du législateur, sous la poussée des acteurs institutionnels, des associations et de l'opinion, de prendre en compte un des maux les plus criants de notre société. En sachant, bien sûr, que la loi ne fait pas tout. ■

Thomas Bousquet

# Garder son toit en cas de grosse tuile

**L**a crise, les crises dans les différentes filières agricoles, on en parle, on en reparle... Épées de Damoclès au-dessus des têtes. Pour faire face, on bricole dans l'incurable, pour reprendre un mot du philosophe et écrivain d'origine roumaine Emil Cioran. Jusqu'au jour où, dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le toit familial est vendu.

Comment fait-on, alors, pour ne pas baisser les bras ? Hé bien, « on rachète », répondent Henri Cestier et Patrice Cordero<sup>(1)</sup>. Le premier est président de l'association Solidarité paysans des Bouches-du-Rhône ; le second, secrétaire général de l'office HLM 13 Habitat, anciennement Opac Sud. Les deux entités se donnent la main pour acquérir les logements des agriculteurs en cas de difficulté majeure. Évidemment jusque là, il n'y a pas de quoi casser trois pattes à un canard, argue-t-on. Baliverne, car l'ingéniosité d'une telle opération est multiple : maintien des personnes dans leurs foyers d'origine, mise en location à loyers modérés<sup>(2)</sup> et possibilité de rachat du logement par les anciens propriétaires au bout de 10 ans. « Les créanciers ont accepté de ne pas pousser les prix et les tribunaux ont joué le jeu », déclare Henri Cestier.

## « Des gens qui vont mal »

De 2000 à 2006, 18 logements ont été rachetés, permettant ainsi à autant de familles de ne pas être déracinées. L'option SCI (Sociétés civiles immobilières) initialement privilégiée par l'association pour parer à l'urgence avait été rapidement abandonnée, pour des raisons de coûts trop élevés (annuités d'emprunt, impôts fonciers, etc.). Mais le foncier acquis avec des baux emphytéotiques<sup>(3)</sup>, en revanche, s'est avéré très attractif. « On en conçoit même une certaine fierté », confie sans ambages Patrice Cordero, pour l'office HLM. D'autant qu'après avoir franchi différentes phases préalables, telles que l'estimation des biens par l'administration des Domaines ou



© CCMSA Images(s)

**Pouvoir continuer d'occuper le toit familial dans les situations extrêmes, c'est possible grâce aux efforts conjugués d'un bailleur social et d'une association des Bouches-du-Rhône.**

la négociation, les acquisitions ont été accompagnées par des travaux d'amélioration de l'habitat (remise en état, tout-à-l'égout, chauffage, etc.). Soit un vrai plus pour les habitants. Preuve en est qu'aujourd'hui trois demandes de rachat de logement par d'anciens propriétaires sont en cours. « Ces opérations ne sont possibles que parce que les responsables associatifs, les techniciens de l'Opac et des Domaines partagent une culture commune », indique finalement Henri Cestier. Une initiative qui passe bien auprès de bénéficiaires, dans un contexte toujours plus difficile. Henri Cestier relève effectivement « les dégradations physiques et morales » des agriculteurs que l'association Solidarité paysans des Bouches-du-Rhône reçoit. « Avant, on voyait des exploitations qui allaient mal avec des gens qui allaient bien. Aujourd'hui, on voit des exploitations qui vont mal avec des gens qui vont mal. » Il enregistre par ailleurs des demandes de cessation d'activité « alors que les situations ne le justifient pas encore ». On voit bien qu'il y avait urgence à cesser de bricoler, même dans l'incurable. ■

Franck Rozé

(1) Cette expérience, qui n'entre pas le cadre des projets « sites Habitat », a été présentée lors de la journée d'échanges intitulée « Les phénomènes de précarité et d'exclusion en milieu rural : quelles réponses possibles sur les territoires ? » organisée le 21 mai à la CCMSA dans le cadre du partenariat CCMSA/Fnars (voir p. 36).

(2) Moins de 5 €/m<sup>2</sup> en surface utile.

(3) Bail immobilier de très longue durée, généralement de 99 ans.