

Requalification d'une friche industrielle en Maison-Relais



*(D'après photo aérienne de
l'Agence d'Urbanisme de la
ville de Dijon)*

Tuteur : Jean-Paul Carrière

Taccoën Eve

Remerciements

Tout d'abord, je tiens à témoigner ma reconnaissance à Monsieur Toulouse François de l'Agence d'Urbanisme de la ville de Dijon, et Monsieur Meunier Bernard de la Maison de l'Habitat de Sens pour le temps consacré et les précieuses informations délivrées.

Je remercie Madame Bonnafond, de la DDASS au service de l'hébergement et de l'insertion pour l'aide quelle m'a apportée au cours de l'élaboration de ce projet.

Je tiens également à remercier mon tuteur, Monsieur Jean Paul Carrière professeur au Département Aménagement de l'École Polytechnique de l'Université de Tours, pour leurs précieux conseils.

Je tiens à remercier le Directeur du centre de réinsertion et d'hébergement d'urgence Sadi Carnot pour m'avoir accueilli et consacrer du temps pour visiter son centre.

Je tiens enfin à remercier tous les travailleurs sociaux, assistantes sociales et SDF ; squatteurs du site des Tanneries qui ont répondu à mes questions et m'ont permis de mieux me rendre compte de la situation dans laquelle vivent les SDF.

Sommaire

Introduction	1
I. Présentation de la ville de Dijon	2
1. Topographie	4
2. Site et situation de La ville de Dijon	5
3. Situation économique	7
a. La place de l'emploi	7
b. Structures commerciales	8
4. Morphologie urbaine et évolution urbaine	9
a. Organisation spatiale	9
b. Le PLH de la ville	11
c. Le programme local	12
d. Le bilan de la précarité	12
II. Les sans-domiciles fixe	13
1. Le phénomène de grande exclusion	13
2. Les causes de la pauvreté et de l'exclusion	13
3. Les problèmes conséquents à la rue	15

a. La santé	15
b. L'hygiène	15
c. L'alimentation	15
4. La situation des SDF en termes d'aide (enquête de l'INSEE de 2001)	16
5. Les solutions apportées par les pouvoirs publics et prédominantes notamment sur la ville de Dijon	16
a. Les CHRS et CHU	16
b. Le problèmes des CHRS et des CHU	17
6. La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement	17
7. Situation à Dijon et en Côte d'Or	18
a. Dijon et la Côte d'Or en quelques chiffres	18
b. Les différents centres d'hébergement sur Dijon et en Côte d'Or	19
c. Les Maison-Relais en Côte d'Or.....	21
d. La Maison-Relais de Dijon en quelques chiffres	21
III. Présentation de la zone choisie pour l'aménagement	23
1. Présentation du lieu choisi pour la création des Maison-Relais	23
2. La commune de Longvic	25
a. Site et géologie	25
b. Urbanisme	25
c. Ressources en eau	25
3. Avantages du site, services situés à proximité	28

4. Le quartier des anciens abattoirs	31
a. Historique de l'îlot	31
b. Les occupations du site	32
c. Les futurs projets d'aménagement du site	38
5. Zone NA Abattoirs-Poussots	41
a. Eléments d'analyse	41
6. En résumé, contraintes et restrictions dans les futurs projets d'aménagement	43
 IV. Le projet de Maison-Relais	 44
1. Maison-Relais un complément au CHU et CHRS	44
a. Le cadre juridique qui a amené à la création de Maison-Relais	44
2. De la Pension de Famille à la Maison-Relais	46
3. Objectif et cadre réglementaire	47
a. Les conditions nécessaires à l'admission en Maison-Relais	47
b. La réponse à un besoin	47
c. L'attribution des logements	48
4. La proposition d'aménagement	49
a. La Maison-Relais	49
5. Le coût du projet	57
6. Les démarches administratives nécessaires	58
a. La validation des projets et l'instruction des dossiers	58

INTRODUCTION

L'agglomération de Dijon avec ces 262 598 habitants, est une ville carrefour située entre Strasbourg, Paris, Lyon. Cette situation particulière à surtout depuis la guerre favorisée la croissance de la ville. Or, comme de nombreuses villes en France, Dijon doit faire face au problème du sans-abrisme. De nombreuses familles se trouvent de plus en plus dans des situations difficiles de grande précarité, qui conduisent à l'isolement, ou l'exclusion. Sur Dijon, de nombreux quartiers construits dans les années 80 sous la forme de ZAC, comme le quartier des Grésilles, de Fontaine d'Ouche, de Quetigny..., logent des personnes isolées ou familles qui peuvent du jour au lendemain se retrouver dans la rue.

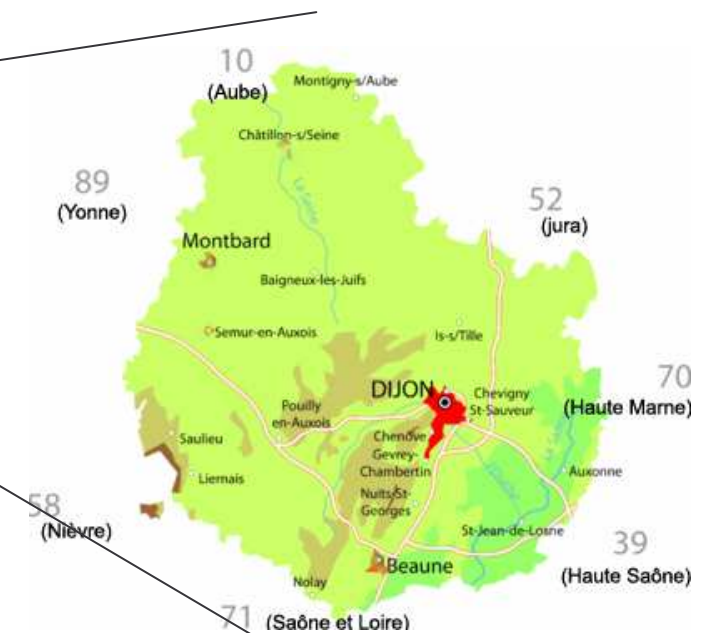
De nombreuses structures existent déjà pour permettre aux personnes SDF de trouver un toit temporairement. Les CHU permettent l'accueil en urgence des personnes ou des familles qui se retrouvent à la rue, ces personnes sont ensuite redirigées vers les CHRS (centre de réinsertion sociale) pour entamer leur réinsertion et tenter de trouver une solution à leur situation d'exclusion. Ces centres de réinsertion leur permettent aussi de retrouver certains de leurs droits comme l'accès à un RMI et à la CMU (couverture maladie universelle). Ensuite, les personnes ou familles, au bout de quelques semaines sont dirigées vers des foyers ou logements sociaux, où ils se retrouvent isolés. Cette situation pousse un certain nombre à repartir dans la rue ; leur situation n'est pas stabilisée, ils n'ont pas trouvé d'objectifs leur permettant de se réinsérer durablement. La Côte d'or avec ces 533 places en CHRS et CHU, se trouve elle aussi confrontée à ce problème et voit nombre de ces pensionnaires revenir régulièrement, après une période plus ou moins longue dans la rue.

Beaucoup d'entre eux nécessiteraient un suivi plus long, et souhaiteraient être logés avec un minimum d'encadrement sans date de départ. Ils ont besoin d'avoir le temps de se stabiliser, de retrouver un travail, d'apprendre les gestes quotidiens tels que se nourrir, gérer un budget, vivre seul. Leur réinsertion sociale, tant par le travail que par l'apprentissage des gestes quotidien et de la vie en société en indispensable. Il semble difficile pour beaucoup d'envisager à court terme de pouvoir retrouver « une vie normale » sans aides supplémentaires. Ainsi on peut se demander, quel complément peut-on apporter pour « un tremplin » à ces personnes ?

Nous commencerons par présenter la ville et les problèmes des personnes souffrant d'exclusion, afin de se rendre compte de la nécessité d'apporter un complément aux structures existantes. Ensuite, nous parlerons du lieu choisi pour ce projet, en présentant les contraintes d'aménagement, mais aussi les atouts qu'il comporte pour la création d'un tel projet. Enfin, nous présenterons le projet, en proposant une solution à ce problème de sans-abrisme.

I. Présentation de la ville de Dijon

Dijon est la préfecture du département de la Côte-d'Or et chef-lieu de la région Bourgogne. La Côte d'OR avec ces 506 755 habitants est limitrophe des départements de l'Yonne, de la Nièvre, de Saône-et-Loire, du Jura, de la Haute-Saône, de l'Aube et de la Haute-Marne.



Réalisation personnelle d'après une carte IGN

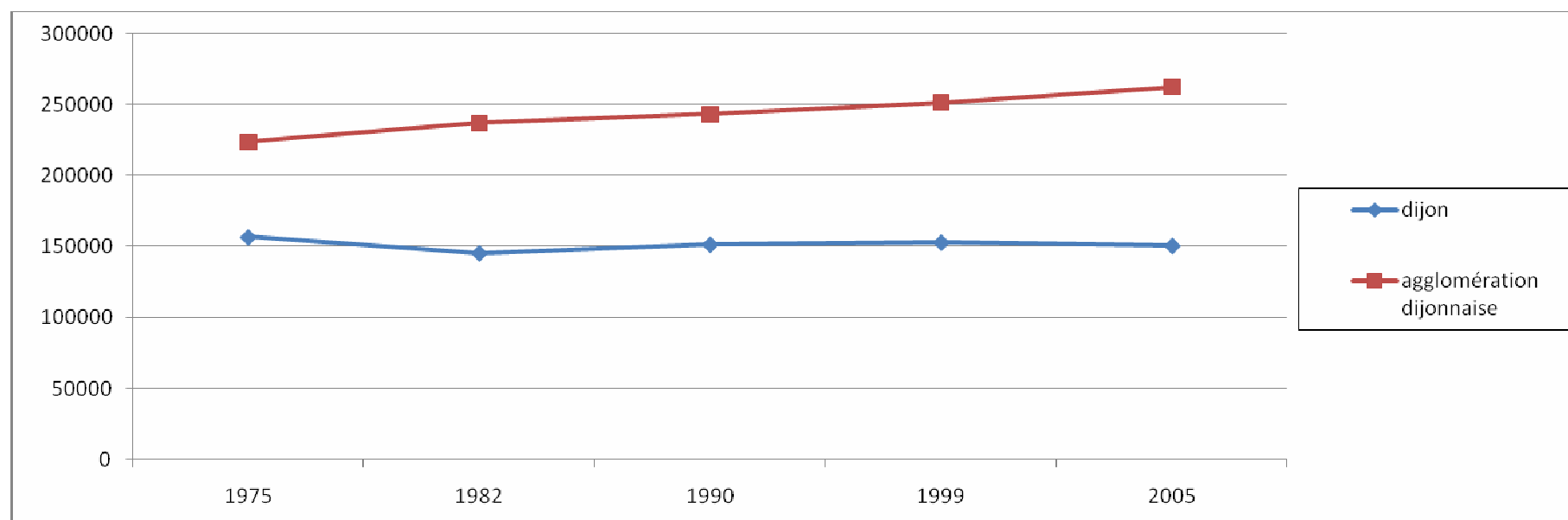
Source : own work

Capitale régionale, elle est située au centre du triangle Paris-Lyon-Strasbourg. En 2005, la population de Dijon intra-muros était de 150 800 habitants, alors que l'agglomération représentait 262 598 habitants selon les estimations de l'Insee, ce qui en fait la 18e ville la plus peuplée de France.

Evolution démographique de la ville

année	1975	1982	1990	1999	2005
Population de la ville de Dijon	156787	145569	151636	153113	150800

D'après RGP



On remarque ainsi, que le nombre d'habitants de la ville de Dijon a diminué légèrement depuis une dizaine d'années ; alors que le nombre d'habitants sur l'agglomération dijonnaise a augmenté. On peut supposer que ce constat est causé par des phénomènes migratoires des familles qui ne peuvent plus supporter l'augmentation importante du prix du foncier sur la ville.

Héritière d'un riche patrimoine historique et architectural, « capitale des ducs de Bourgogne », Dijon est également touristique, gastronomique et commerçante, ville verte, avec une tradition de vie culturelle intense. C'est aussi une ville universitaire, d'affaires et de congrès et un centre économique au tissu diversifié, notamment dans le secteur des services.

Le district est devenu depuis 2000 une Communauté d'agglomération de 22 communes inscrites dans un projet de développement équilibré et durable, un développement dont le logement est un des enjeux majeur afin de :

- Permettre à ceux qui le souhaitent de résider au sein de l'agglomération, c'est à dire à proximité des zones d'emploi, des services et des équipements et de la vie sociale de la ville.
- diversifier la gamme de logements à l'échelle de chaque commune afin de permettre à chaque ménage de réaliser le parcours résidentiel adapté à ses besoins et à ses capacités financières
- promouvoir une qualité urbaine et de bâti en favorisant l'écologement, tant dans le neuf qu'en matière de réhabilitation du parc ancien

1. Topographie

Dijon est traversée essentiellement par le canal de Bourgogne et deux cours d'eau naturels : l'Ouche et le Suzon, ce dernier étant aujourd'hui souterrain en zone urbaine. Cette particularité hydrologique permet à la ville de posséder une coulée verte, ainsi que des promenades qui permettent d'aller d'un bout à l'autre de la ville, du Lac Kir jusqu'à la ville de Longvic. Ainsi, couplée avec de nombreux espaces verts la ville possède un environnement agréable favorable à la création d'un projet lié à la réinsertion des SDF.

De plus, une des particularités topographiques de l'agglomération est qu'elle s'est développée au point de rencontre de trois entités géographiques bien distinctes :

- Au sud, la Côte-d'Or qui s'étend sur 80 km, couverte de vignobles.
- À l'ouest, s'étend le plateau, parsemé de nombreuses vallées étroites et profondes appelées combes.
- À l'est, l'amorce de la plaine de la Saône.

2. site et situation de la ville de Dijon

La situation géographique de la ville lui a permis un développement économique et une croissance relativement importante depuis un peu plus d'une cinquantaine d'années.

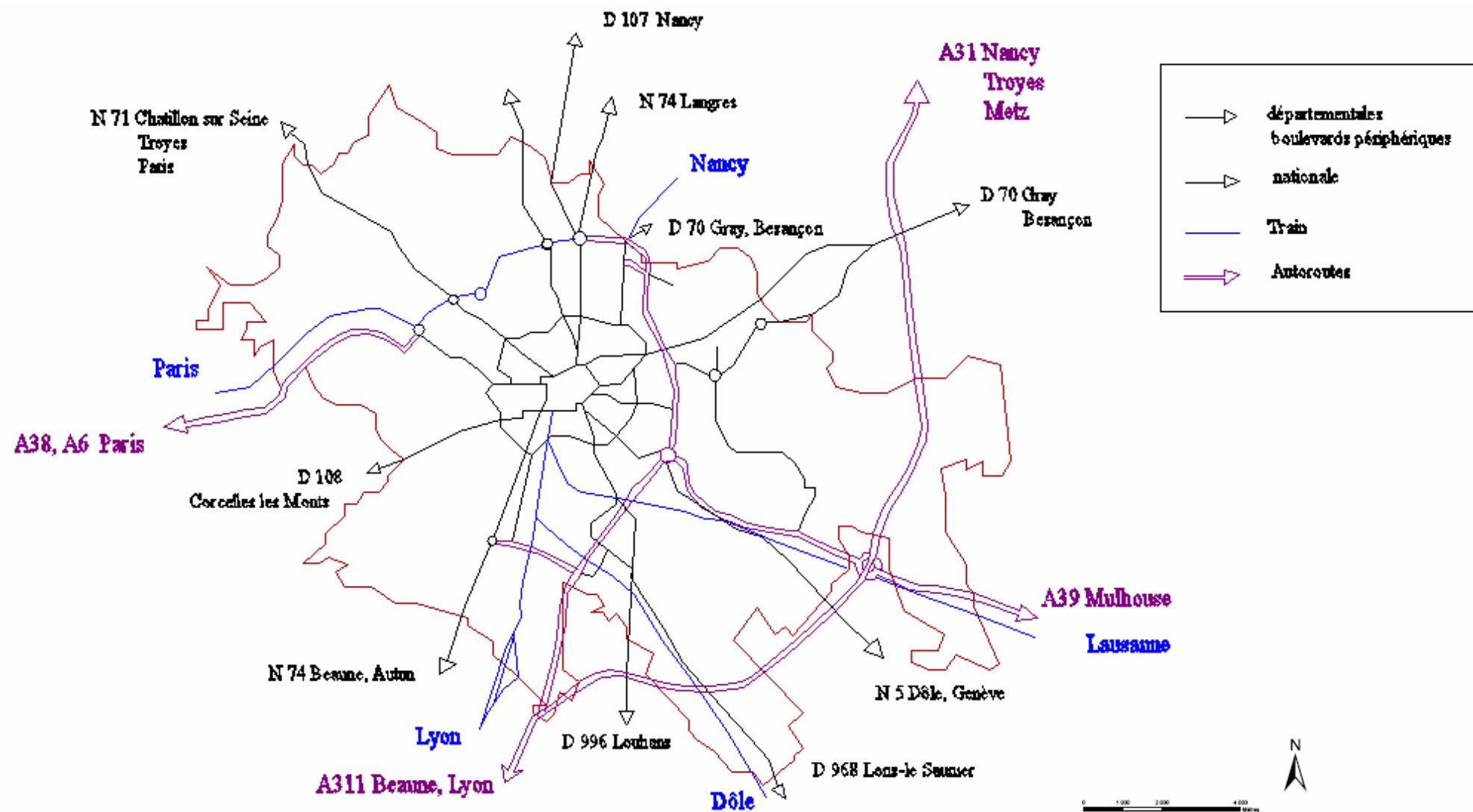
La ville s'étend sur 42 km² et exerce son influence sur un vaste espace entre Paris et Lyon. Apparue sous l'Antiquité, sous la forme d'une bourgade, elle s'est alors développée jusqu'à la Révolution où elle passée du rang de capitale provinciale à celui de chef-lieu de département. L'exploitation du charbon et fer au Creusot, l'achèvement du canal de Bourgogne en 1833 donnent alors à Dijon une importance économique. Après n'avoir subi aucun dommage pendant la première guerre et subi l'occupation pendant la seconde ; avec l'essor économique des Trente glorieuses, la surface urbanisée de l'agglomération double.

En outre, Dijon a connu une forte croissance après la guerre de 2,8% par an (*POS-Rapport de présentation*) qui s'est stabilisé dans les années 70-75. Entre 1982 et 1990 la dynamique démographique de Dijon est la plus forte des villes du Grand Est, avec une croissance de 0,7% par an. Aujourd'hui, la croissance se poursuit encore toute fois dans des proportions plus faible, 0,24% par an. Favorisant la croissance, la ville bénéficie d'une situation privilégiée à 300 kilomètres au sud-est de Paris, 200 au nord-ouest de Genève et 180 au nord de Lyon. Elle est desservie par un des principaux nœuds autoroutiers français aux croisements des autoroutes A6, A31, A39 et A36 (source : Ministère de l'Equipeement et des transports).

La densité des réseaux autoroutiers mais aussi ferroviaires de Dijon (la ville fait partie des villes TGV depuis 1983 et bénéficie de liaisons avec les grandes villes de l'Est, ainsi qu'avec Paris.) donne, donc des accès faciles et rapides aux principales métropoles européennes et françaises. La future gare TGV Porte Neuve devrait permettre à terme de desservir encore mieux la ville. La construction de la Lino (rocade ouest) assurera une circulation plus aisée pour desservir la périphérie. De plus, la municipalité favorise les transports alternatifs à la voiture avec la mise en place d'un nouveau réseau de bus en 2004 (Divia), un service de navettes gratuites en centre-ville (Diviaciti), ainsi que la multiplication de voies cyclables et la piétonisation progressive des rues du centre-ville, et dernièrement un service de vélos en libre accès, baptisé Velodi.

Dans le projet de Maison-Relais, le lieu choisi n'étant pas directement dans le centre ville, ce dernier point est très important. Il permettra aux différents locataires d'accéder facilement aux différents services qu'offre la ville, ainsi que de poursuivre leur réinsertion en facilitant leur mobilité dans le but de trouver un travail.

Carte routière de l'agglomération dijonnaise



Réalisation personnelle, d'après une carte de l'Agence Intercommunale d'urbanisme de la ville de Dijon

3. Situation économique

a. La place de l'emploi à Dijon

Un des principaux enjeux de ce projet de logements qui accueilleraient des SDF cherchant à se stabiliser, est d'aider les locataires à retrouver un travail. Quatre secteurs sont particulièrement bien représentés à Dijon, l'électricité-électronique, la mécanique, l'agro-alimentaire, et la chimie-pharmacie.

Il conviendra d'orienter au mieux les locataires dans leur recherche d'emploi afin de s'assurer de la durabilité de l'insertion. La ville de Dijon offre de nombreuses possibilités d'emplois même pour des personnes longtemps éloignées du monde du travail. En effet, l'emploi se caractérise par une prédominance du secteur tertiaire, avec une concentration de certains secteurs sur la ville comme, le transport, les télécommunications, les services marchands et non marchands, ainsi que les services financiers. Le poids de Dijon dans le secteur du commerce de gros et de détail a, quant à lui, diminué depuis 1982 avec l'émergence des pôles commerciaux périphériques et le développement du secteur des services.

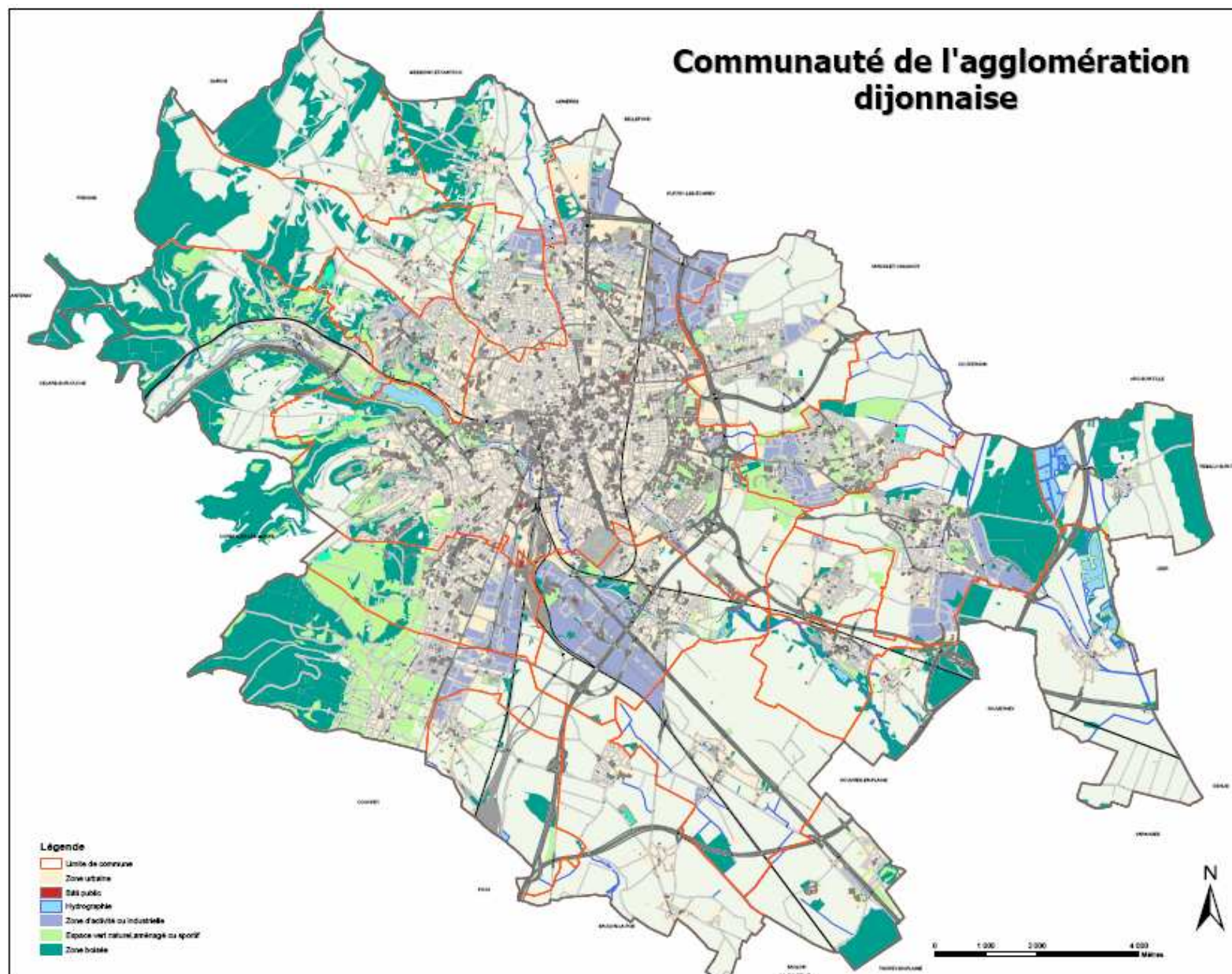
De plus, Dijon est marquée par une forte centralité et dispose de :

- Sept zones d'activités dont les terrains sont entièrement commercialisées, comme pour la ZI des Abattoirs aujourd'hui en friche et choisie pour le projet de création des Maisons-Relais.
- Trois pôles d'activités en cours de commercialisation
- Un pôle d'activités, d'emplois et de services important qui regroupe de grands équipements
- Un secteur d'activité potentiel de 17hA

b. Structures commerciales

Le deuxième objectif des Maisons-Relais est de permettre aux résidents, en leur offrant un logement équipé, de devenir autonome et donc d'acquérir des habitudes nécessaires à la vie de tous les jours, comme de faire des courses alimentaires ou vestimentaires, ou même autre en apprenant à gérer un budget. Or, la ville dispose d'une offre commerciale importante et diversifiée avec hormis le tissu commercial spécifique du centre-ville, Dijon compte :

- Quatre pôles interquartiers proche du centre-ville, localisés dans des faux-bourg. Ils participent, et structurent fortement la vie, l'activité, et l'animation du quartier ainsi que des quartiers voisins.
- Six pôles de quartier relativement éloignés du centre qui correspondent à une demande locale
- Des petits pôles de proximité disséminés dans le tissu urbain (en ce qui concerne les Maisons-Relais voire la partie diagnostic)



Source : Communauté de l'agglomération dijonnaise

4. Morphologie urbaine et évolution urbaine

a. Organisation spatiale

L'agglomération, s'est développée à partir du centre historique aujourd'hui classé secteur sauvegardé. Il en découle une organisation urbaine radioconcentrique, avec plusieurs ceintures de boulevards péri centriques et périphériques jalonnés de places et voies radiales (routes nationales ou départementales) en direction des communes extérieures.

Comme la plupart des cités anciennes, Dijon a grandi sur la sédimentation des constructions antérieures autour des édifices réalisés au cours de sa transformation progressive. Depuis plus de deux millénaires, la ville se développe comme la plupart des cités selon les deux processus simultanés ou successifs d'extensions géographiques et de transformations sur elle-même.

Comparée aux autres villes anciennes, la morphologie de Dijon est caractérisée par deux traits qui lui sont particulièrement spécifiques :

- Elle s'est constamment développée à partir de son noyau historique de manière radioconcentrique
- Elle constitue une des rares grandes unités urbaines qui n'est pas localisée en bordure d'un fleuve ou d'une grande rivière

Au 19^e siècle, la ville s'est développée de façon radioconcentrique autour du centre ancien et le long des principaux axes de communication qui y mènent. Ces quartiers ont connu, depuis, des transformations de plus ou moins grandes ampleur. Aujourd'hui, le paysage urbain de la ville est constitué de plusieurs ensembles relativement distincts :

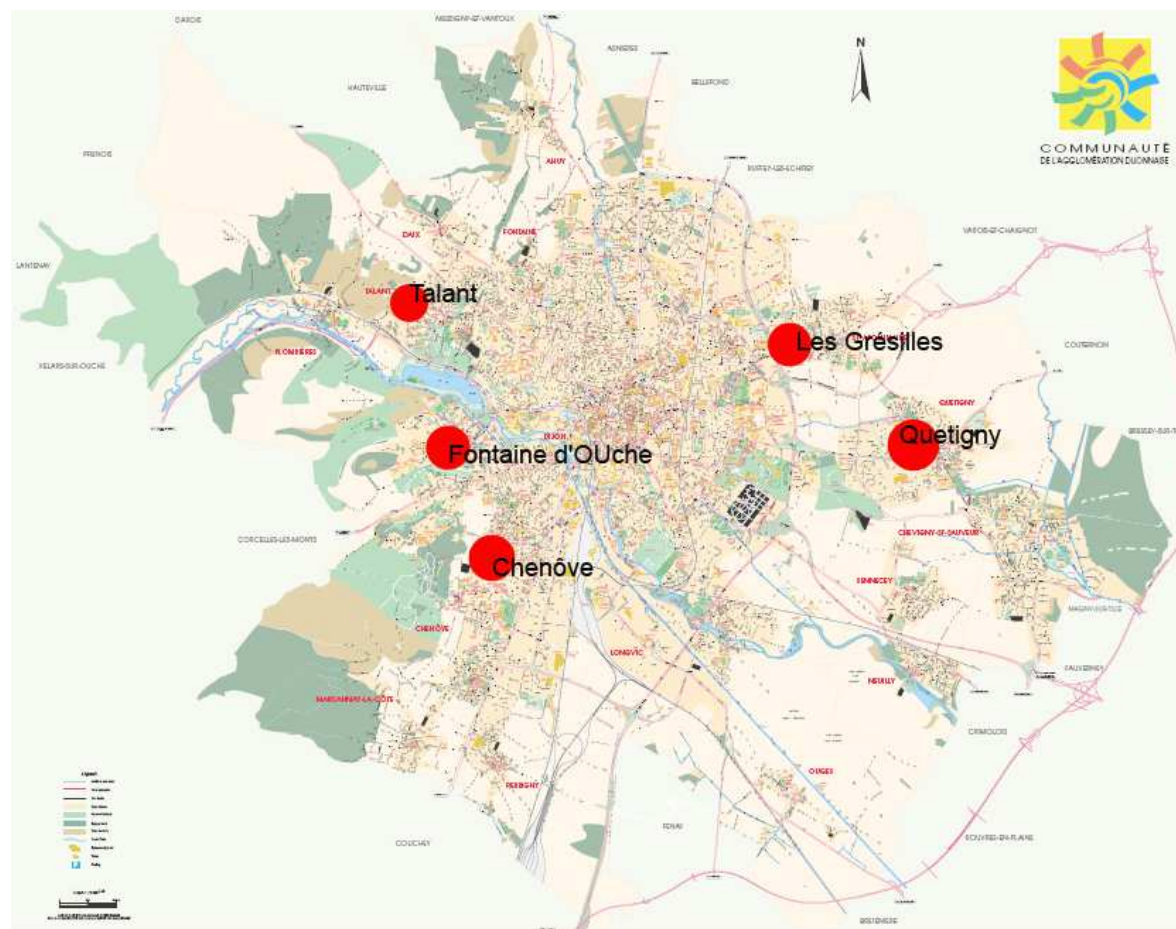
- En limite du secteur sauvegardé, un premier ensemble correspond aux quartiers péri centriques, qui se caractérise par un schéma de voirie hiérarchisé autour de boulevards et de places au tracé géométrique.
- A partir des axes structurants et autour des secteurs de la gare et du faubourg-raines, se développe un second ensemble relativement dense.

Ainsi, le réseau de circulation s'organise autour des voies rayonnant vers le centre-ville.

De plus, comme de nombreuses villes, dans les années 80, la demande importante de logements a incité les villes à créer des ZAC qui accueillent aujourd'hui des personnes dans des situations de précarité de plus en plus grande. En effet, la ville de Dijon possède un parc immobilier composé de plus de trois quart de logements collectifs. Ce chiffre est important, lorsqu'on le compare à la moyenne nationale qui est de 60% (*POS-Rapport de présentation*). On retrouve, sur Dijon, des quartiers difficiles principalement à Talant, Fontaine d'Ouche, Chenôve, les Grésilles, ainsi qu'à Quetigny. En quelques chiffres, on se rend compte de la part de logement collectif présent dans certains de ces quartiers ; par exemple à Fontaine d'Ouche 95,9% des logements (comprenant 30% de logements sociaux), et 87,8% aux Grésilles

(comprenant 24% de logements sociaux). Or, ces personnes sont prioritairement touchées par le phénomène d'exclusion et les plus fragiles risquent de se retrouver à la rue. Le projet de Maison-Relais vise donc aussi à trouver une alternative à la rue à des personnes seules qui risquent à tout moment d'être exclues de leur logement ou qui souffrent de l'isolement et cherchent un moyen de se stabiliser après de longues périodes de pertes et de recherches d'emploi sans succès.

Carte des lieux où se concentrent un nombre important de logement sociaux



Réalisation personnelle d'après la carte communale de l'agglomération dijonnaise

Le plan d'occupation des sols approuvé en 1977 a permis une forte recomposition du tissu urbain existant, avec notamment la libération de grands terrains ou la restructuration d'îlots ou de parcelles, ce qui a permis de créer des pôles urbains autonomes et généralement très composés qui s'inscrivent dans des secteurs souvent à dominante pavillonnaire.

Au cours des vingt dernières années, la ville a élaboré de nombreuses opérations de rénovation urbaine. Le manque de foncier qui se fait de plus en plus sentir est partiellement à l'origine de la révision du PLU afin de permettre à des zones naturelles de devenir des zones d'habitats mixtes, comme pour le quartier des anciens abattoirs dont le zonage est en cours de révision.

b. Le PLH de la ville

Le projet de création de Maisons-Relais vise à développer un logement adapté et accessible aux plus grands nombres. En effet, la Communauté de l'agglomération dijonnaise a adopté le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) le 20 décembre 2001, dans le cadre de sa compétence en matière d'équilibre social et d'habitat. Il définit les principes d'une nécessaire politique de l'habitat d'intérêt communautaire. Elle vise à répondre au maintien du dynamisme notamment démographique de l'agglomération, et aux besoins en logements, au regard des enjeux urbains, sociaux et de développement économique du territoire communautaire. L'habitat est un facteur clé de la régulation d'un territoire urbain et de son cadre de vie. En effet, de 1990-1999, la population de la ville a augmenté de 6 500 habitants ayant engendrés la construction de 12 000 logements supplémentaires. Cette évolution illustre la poursuite de la baisse de la taille des ménages (2,2 personnes en 1999) caractérisée par des phénomènes liés à la décohabitation, et au vieillissement de la population.

En outre, le mouvement de péri-urbanisation conduit certains ménages, comme de jeunes couples avec enfants, à quitter l'agglomération afin de trouver un logement adapté à leur capacité financière. La politique de l'habitat compte donc cinq grands objectifs pour pallier le manque de logements, et l'augmentation du prix du foncier :

- produire 16 000 logements dans les 10 ans à venir, à raison de 1600 logements par an,
- développer l'offre locative sociale selon une répartition spatiale équilibrée sur le territoire du Grand Dijon et sur un rythme de production annuel de 400 logements,
- développer l'accession sociale à la propriété,
- améliorer et adapter le parc locatif privé,
- prendre en compte les besoins spécifiques de certaines catégories de population : ménages en difficulté d'intégration, jeunes, gens du voyage.

La création de Maison-Relais permet d'apporter une nouvelle forme de logements à loyers modérés, afin d'atteindre en 3 ans (2006-2009) 1590 logements dont 1200 construits avec l'aide d'un PLUS (Prêt Locatif à Usage social), 150 avec un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 240 avec PLS (Prêt Locatif Social).

c. Le Programme local

Les tendances lourdes d'évolution de la société contemporaine génèrent des besoins en logements plus importants, avec comme objectif la création de 1600 logements annuels. Ces logements sont nécessaires car on peut prévoir :

- augmentation sur l'agglomération de 41% du nombre de personnes seules âgées de plus de 75 ans à horizon 2015
- desserrement des ménages lié à la décohabitation des jeunes et aux séparations de couples
- la diminution régulière du nombre de personnes par logement, passant de 2,2 à 2 selon les projections de l'INSEE à l'horizon 2015.

Cette étude démontre de ce fait la nécessité de produire chaque année 600 nouveaux logements pour satisfaire aux seuls besoins des habitants d'aujourd'hui. Le projet de Maison-Relais s'inscrit donc dans cette politique de logements et permet de répondre à la demande de logements de certaines personnes en situation très précaires. Dijon s'accompagne d'un rôle de " promoteur " de valeurs ajoutées, tant pour la construction de nouveaux logements qu'au niveau de la réhabilitation du parc ancien.

d. Bilan de la précarité

Comme dans toutes les villes de France, la précarité de certaines familles se ressent de plus en plus. En effet, en Bourgogne selon la CAF, parmi les moins de 65 ans 139 000 (soit 8,6%) ont des ressources inférieures au seuil de bas revenu et 77 000 (soit 4,74%) relèvent de l'un des trois minimas sociaux qui sont le RMI, les Allocations Parents Isolés et les Allocations aux Adultes Handicapés. Parmi les plus de 60 ans, 8000 Bourguignons bénéficient d'allocations supplémentaires.

De plus, la Côte d'Or compte 38 234 habitants (soit 8,9%) vivant avec des ressources inférieures au seuil de bas revenu, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne régionale (*INSEE-Estimation de la population en 2002-Caisse d'Allocation Familiale au 31 décembre 2002*). La pauvreté monétaire s'observe d'avantage dans des villes où les logements sociaux sont particulièrement présents, tels que celui de Chenôve où 17% de la population de moins de 65 ans doit vivre dans des conditions précaires.

La précarité s'exprime aussi à travers les logements des populations avec en Côte d'Or 2258 (soit 3%) logements sans confort (ni baignoire, ni douche, ni WC intérieur).

La pauvreté s'exprime aussi à travers la fragilité des populations et les lacunes dans des domaines, tels que l'emploi, la santé, le logement, et l'isolement. Depuis, 2001, on constate que chaque année le nombre de demandes pour des aides auprès d'organismes comme les Secours Populaires augmentent de 15% par an. Ce chiffre met en évidence la nécessité de trouver des solutions adaptées à ces populations fragiles. La Maison-Relais se propose d'être une sorte de tremplin pour ces populations afin qu'elles trouvent un lieu adapté à leurs besoins leur permettant de se stabiliser.

II. Les sans-domiciles fixes

1. Le phénomène de grande exclusion

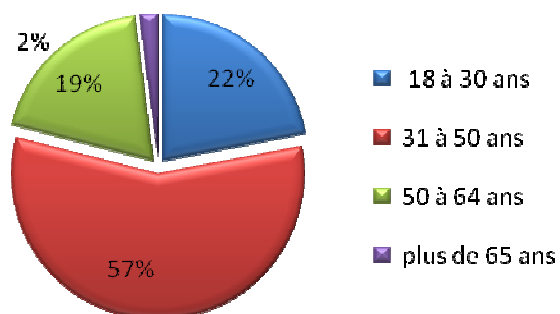
Le projet de Maison-Relais répond à un problème qui existe depuis longtemps : alors que jusqu'à la révolution industrielle, les SDF permettaient aux gens d'acheter leur place au paradis avec l'aumône ; aujourd'hui ils sont perçus comme des marginalisés ou des personnes choisissant de ne pas travailler. Qu'ils soient en couple, avec ou sans enfant ; possédant un travail, autres petits boulots ou pas, on compte environ 100 000 SDF (*INSEE*) en France en 2007. Depuis une trentaine d'années, certaines évolutions majeures dans les sociétés occidentales sont causes de pauvreté et précarité, et aggravent le phénomène de grande exclusion.

Ce phénomène social complexe à gérer n'est pas uniquement lié à la pauvreté mais surtout à la désocialisation. En effet, une personne pauvre a en général des amis, de la famille qui peut l'héberger ; si la personne se retrouve dans la rue, c'est qu'elle a coupé ses liens avec ses amis et sa famille, ou l'inverse, ce qui arrive le plus souvent. Cela peut être en raison d'un déracinement, de problèmes psychiatriques, d'un drame familial, d'un rejet de la part de l'entourage, d'une rupture voulue en raison de sévices subis. Afin de survivre à ce milieu destructeur, ces derniers sont contraints à se soumettre à toute une série d'adaptations qui, vont renforcer la dépendance de l'individu vis-à-vis du milieu.

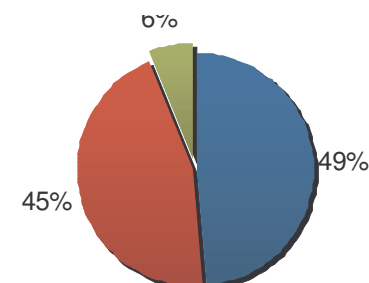
La situation qui mène à se retrouver dans la rue touche toute les couches sociales, même si on constate que ce sont principalement des personnes en grande précarité qui sont amenées à perdre leur logement. On constate, ainsi parmi les SDF 17% de femmes.

Age des sans domicile fixe :

hommes



femmes



D'après l'INSEE

Lors de mon entretien avec Mme Tabourey Viviane responsable à la DDASS de l'hébergement d'insertion et l'appui social individualisé, j'ai pu obtenir un certain nombre de documents décrivant la situation des SDF. Parmi ces documents, **l'audit de modernisation d'avril 2006**, relatif aux crédits d'hébergement d'urgence de l'IGAS/IGA, met en évidence la différence importante des publics à accueillir, en établissant trois catégories :

- Les personnes relevant d'une mise à l'abri temporaire
- Les grands exclus relevant d'une prise en charge durable assortie le cas échéant d'une offre de prise en charge sanitaire et sociale renforcée
- Les travailleurs et de nombreuses autres personnes dont l'accueil relève du logement social, du logement adapté ou d'autres établissements sociaux et médico-sociaux dans lesquels on peut prendre en compte les Maison-Relais.

2. Les causes de la pauvreté et de l'exclusion

Pour mieux cerner le type de public qui à accueillir dans les Maison-Relais, il est important de comprendre les raisons qui amènent certaines personnes dans une situation de grande précarité. En effet, les formes de pauvreté et d'exclusion trouvent des causes dans :

- Les changements économiques qui rendent l'emploi plus instable et favorisent le développement de formes de travail précaire. Une enquête INSEE de 1999, montre l'augmentation du niveau de qualification requis pour trouver un emploi, la baisse du nombre de logements bon marché par rapport au nombre de personnes dont les revenus sont faibles, et les conditions toujours plus difficiles pour accéder à un logement locatif.
- Les changements démographiques comme le vieillissement de la population
- Les changements sociétaux comme la montée de la monoparentalité
- Les changements politiques comme la limite de l'Etat Providence

Pour les sans abris, on peut ajouter d'autres causes tels que :

- Disparition progressive dans les centres ville d'un habitat ancien ou de fortune qui accueillait traditionnellement une population très précaire.
- Désinstitutionalisation en matière politique de santé mentale
- Développement dans certaines fractions de la jeunesse de marginalités vécues sur le mode de l'errance
- Mouvements migratoires

La mise en place de Maison-Relais dans un environnement stable et serein passe aussi par le choix du type de locataires et donc la prise en compte des difficultés qu'il peut y avoir en faisant cohabiter des personnes ayant des âges, des situations, des histoires différentes. Le schéma montre que plus de la moitié des SDF se trouvent

dans la tranche d'âge de 31 à 50 ans. Or la structure d'une Maison-Relais ne comporte qu'une quinzaine de locataires qui doivent être choisis de manière à apporter une certaine mixité au sein de la maison. Ainsi la vie semi-collective permise dans les Maison-Relais avec un logement individuel et des parties collectives tel qu'un réfectoire ou des salles de réunion, permet aux locataires de trouver une alternative aux logements sociaux dans lesquels ils perdent leurs habitudes de la rue et se retrouvent à nouveaux seuls, tout en offrant la possibilité de s'isoler s'ils en ressentent le besoin.

En outre, malgré les efforts des services publics, et des associations, les sans domicile fixes restent difficiles à aider pour différentes raisons :

- L'univers du sans-abri, s'avère hostile, stressant et violent ce qui entraîne une méfiance de leur part qui doit être désamorcée petit à petit avec l'aide et l'expérience des travailleurs sociaux. Or l'importance de cette expérience est prise en compte dans le projet de Maison-Relais
- Ensuite, la notion de temporalité est affectée. En effet, le sans-abri perd toute signification du long ou du moyen terme, car il est mobilisé par l'immédiateté. Ce qui rend difficile le retour à la vie normale après une longue période dans la rue, et demande une période de réadaptation possible en Maison-Relais.

3. Les problèmes conséquents à la rue

Pour mener à bien un tel projet, il est important de prendre en compte les problèmes conséquents à la rue. Bien sûr, pour une grande partie des publics de la rue, l'insertion au sens d'un accès ou d'un retour à un emploi stable et à temps plein représente un objectif peu réaliste à court et moyen terme. Mais les chemins de l'insertion passent par l'accès aux soins, l'accès aux droits, l'accès au logement (parfois sous la forme du logement adapté du type maison-relais) et l'accès à l'emploi d'insertion.

a. La santé

Dans la rue, la santé n'est pas une priorité, alors qu'elle reste indispensable pour vivre. La maladie reste cependant une réalité perçue comme dévastatrice, parce qu'elle aggrave l'image déjà dévalorisée qu'ils ont d'eux. Le corps sert simplement d'outil pour subvenir aux besoins vitaux et, dans cette optique, doit être fonctionnel ; ce qui n'est pas toujours le cas.

b. L'hygiène

L'importance accordée à l'hygiène varie selon les cas et l'habillement n'a plus de fonction sociale mais constitue le seul rempart contre les aléas climatiques qui peuvent être la source de différentes maladies.

c. l'alimentation

L'alimentation reste une problématique et une préoccupation de tous les jours pour des personnes qui ne disposent pas de revenus fixes. Les sans-abri sont confrontés au problème de l'alimentation en ce qui concerne la qualité des aliments, la diététique, ainsi que l'absence de repas considéré comme événement social. Ce problème montre qu'il est important que chaque logement des locataires de la Maison-Relais comporte une cuisine, mais aussi un réfectoire afin de redonner au repas une place conviviale d'échange, et non plus un moyen de survivre.

4. La situation des SDF en termes d'aides (enquête de l'INSEE de 2001)

La Maison-Relais, l'encadrement et l'accompagnement qu'elle offre, permet aux locataires d'accéder à certains de leurs droits tels que les minima sociaux, les actions des associations caritatives comme le Secours Catholique, le Secours Populaire, la Croix-Rouge ou les Restos du Cœur. La moitié des sans-domiciles usagers des services d'aide sont allocataires d'une CAF, dont la moitié perçoit le revenu minimum d'insertion, 13% l'allocation de parent isolé, 17% l'allocation aux adultes handicapés.

De plus, le RMI, le RMA, les allocations chômage, les diverses aides représentent dans certains cas la totalité des revenus. Pour Françoise le Rigoleur, directrice des Interventions Sociales du CCAS « L'exclusion, c'est le repli sur soi. Des gens ne sortent plus de chez eux, ne voient presque plus personne, vivent à 24 heures, et forcément n'ont plus de repère quant aux horaires ou à l'hygiène. Et lorsque nous mettons en place un dispositif de réinsertion, ce sont des paramètres dont nous devons tenir compte. » (*La Gazette*, Juillet-Août 2004).

5. Les solutions apportées par les pouvoirs publics et prédominantes notamment sur la ville de Dijon

a. Les CHRS et CHU

Les pouvoirs publics, les services sociaux et les associations ont réagi à la montée du sans-abrisme à la fois en réactivant des formes d'actions traditionnelles et en créant de nouvelles formes de réponses. On distingue deux types de structures principalement développées :

- Les **CHRS** centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

Ce type d'établissement crée en 1953, puis rénové et élargi dans différentes missions en 1974 et 1988, compte aujourd'hui 35 000 places. Les projets de création sont soumis pour avis au comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale et fait l'objet d'une décision administrative formelle d'ouverture. L'activité du CHRS est décrite dans le code de l'action sociale et des familles. On y accueille des personnes isolés mais aussi des familles.

- Les **CHU**, centre d'hébergement d'urgence

Il ne relève pas de la réglementation dite de l'aide sociale en matière d'hébergement. Une simple convention de financement entre l'Etat et une commune ou une association suffit dès lors que sont respectées les règles de conformité et de sécurité relatives aux établissements accueillant du public. Aujourd'hui il existe 10000 places en CHU.

b. Le problème des CHRS et des CHU

Aujourd'hui *le consensus « sortir de la rue » du 15 avril 2007*, exprime le regret que les CHRS soient devenus sélectifs et accueillent insuffisamment en urgence les gens de la rue. Le coût annuel d'une place de CHRS représente pratiquement le double d'une place de centre d'hébergement d'urgence.

L'offre d'accueil en CHU, le plus souvent limitée, au gîte et au couvert pour quelques nuits, conduit la majorité du public accueilli dans les centres d'hébergement d'urgence à ne pas sortir de l'exclusion. Pourtant, la loi du 29 juillet 1998 avait clairement affirmé la nécessité du primat, dans les politiques de lutte contre l'exclusion, de l'insertion et du retour au droit commun sur la gestion de l'urgence.

Or au-delà de l'accueil en urgence et en deçà du retour à la pleine autonomie, beaucoup de personnes accueillies dans les CHU aspirent à être accueillies sur des périodes de temps suffisamment longues pour leur permettre de se fixer des objectifs ambitieux mais réalistes :

- Accéder à des soins
- Faire valoir ses droits sociaux
- Renouer des liens familiaux
- Retrouver un minimum de sécurité de vie et une autonomie suffisante pour accéder au logement

6. Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement

Le 8 janvier 2007, le ministre de la cohésion sociale, Jean Louis Borloo, définit un plan d'action en faisant de la stabilisation le véritable axe de politique publique. En outre, dans le cadre de l'article 4 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, les parlementaires affirment le principe de « non remise à la rue » et « de continuité ». Cette loi impose la présence de tous les centres d'hébergement de personnels qualifiés en mesure d'accompagner les personnes qui fréquentent ces centres.

L'effort considérable d'élargissement et d'amélioration dans le champ de l'hébergement ne portera ses fruits que si un déblocage de la situation s'opère dans le champ du logement, particulièrement dans le champ du logement très social. A cet égard le PARSA contient des objectifs ambitieux :

- La création de 9 000 places de maison-relais, au-delà des quelques 3 000 places déjà existantes. Au 31 août, les DDASS avaient rassemblé des projets à hauteur de 5 600 places.
- La mise en œuvre d'un nouveau dispositif de résidences hôtelières à vocation sociale, en créant 5 000 places.
- Le lancement d'un programme de logement réservés à des personnes et familles hébergées.
- La réservation de 3 000 logements dans le parc social, avec la mobilisation sur 3 ans de 1 000 logements par an.

Or le 15 septembre on recensait 3800 places en maison relais ; alors que l'objectif fixé est de 5 500. En outre, l'article 2 de la loi DALO a réactivé le plan départemental d'hébergement prévu par l'article 21 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat qui fixe des capacités minimales en places d'hébergement d'urgence à atteindre par certaines villes selon un mécanisme proche de l'article 55 de la loi SRU pour le logement social. Ce plan est établi conjointement par le préfet et le président du conseil général.

En résumé une véritable politique publique en direction des sans abris exige de mieux organiser la réponse aux besoins par :

- Une mesure des besoins partant du terrain ; les capacités par nature de structures ne doivent plus être déterminées au plan national, l'association des collectivités territoriales à la définition des réponses et des actions, la participation des usagers à la définition des réponses et des actions.
- Des réponses définies au plan local dans le cadre de schémas rénovés et rationalisés.
- Des contrats d'objectifs et de moyens entre administrations centrales (DGAS, DGUHC) et services déconcentrés (DDASS-DDE) ; définissant des objectifs à atteindre au plan départemental en termes d'accès à l'hébergement et de sorties vers le logement, fixer une enveloppe pluriannuelle de moyens.

7. Situation à Dijon et en Côte d'Or

a. Dijon et la Côte d'Or en quelques chiffres

La France compte aujourd'hui plus de 3,5 millions de personnes qui vivent dans des conditions précaires. Un chiffre qui a fortement augmenté depuis 3 ans. A Dijon, la situation est similaire à celle des autres villes française. Pendant que le gouvernement prend des mesures dont on mesurera l'impact à moyen terme, les services sociaux et autres associations caritatives voient le nombre de demandes d'aides augmenter. En effet, un peu plus de 6% de la population vit en dessous du seuil de pauvreté (moins de 602€/mois par personne seule et 1265€ pour un couple avec deux enfants de moins de 14 ans).

Dans la ville de Dijon selon la vice-présidente de la COMADI un peu plus de 10% d'habitants vivent dans la précarité. « Au 31 décembre dernier, 3240 personnes bénéficiaient du RMI. Depuis 3 ans, et cela corrobore les statistiques nationales, les demandes d'aides ont explosé... . Avec la multiplication des emplois précaires du type CDD ou temps partiel, d'où des revenus modestes, ces gens ne parviennent plus à faire face aux besoins les plus élémentaires. Et il y a aussi le problème du logement. Le COMADI envisage de créer 400 logements sociaux, mais elle est confrontée au prix exponentiel des terrains ».

Sur le département, ont à 566 places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale, ce qui correspond à une capacité élevée au vue de la population du département (il y aurait 133 places de trop par rapport au nombre de places prévues par l'Etat). Ces centres doivent faire face différents problèmes comme celui de sur-occupations, les besoins dans la rue ne sont pas vraiment couvert, et le problème de fluidité dans l'hébergement reste constant. Il existe, en outre, des problèmes d'impossibilité de retrouver un logement stable, de se réinsérer du fait de leur situation personnelle difficile.

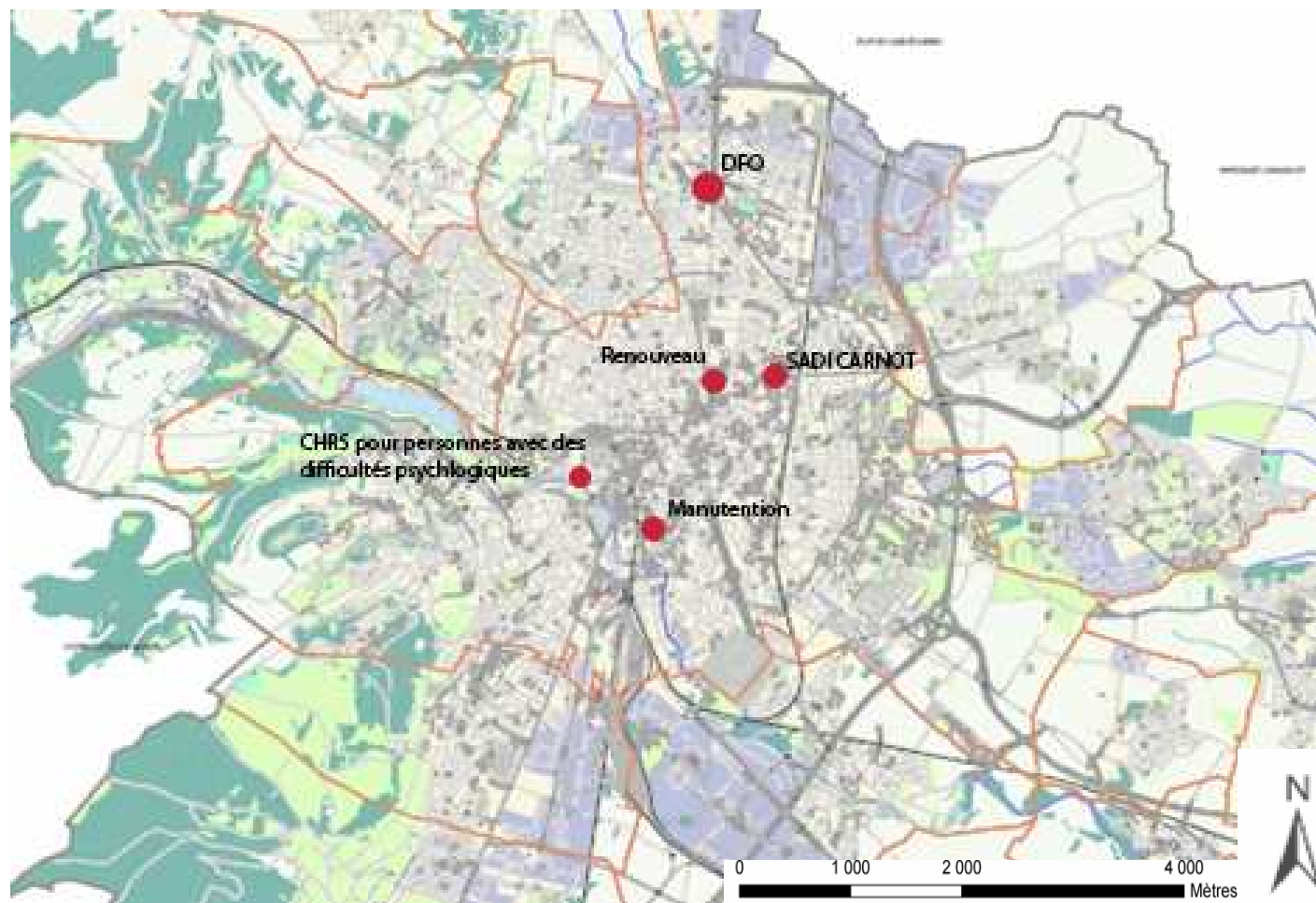
En outre, on remarque une inégalité régionale dans la localisation de ces différents centres, avec un problème de couverture dans le monde rural en particulier dans la région de Chatillon. Ainsi, la Maison-Relais devient un palliatif à ce manque de structures en permettant de couvrir les besoins de places d'hébergement dans les villes rurales ou semi-rurale. Elle permet de proposer une alternative et un complément au CHU ou CHRS en ville.

b. Les différents centres d'hébergement sur Dijon et en Côte d'Or

- Géré par le SDAT sur Dijon
 - CHRS d'urgence Sadi Carnot
 - CHRS manutention, qui accueille des personnes marginalisées qui ont déjà passées beaucoup de temps dans la rue et plutôt âgées(80 places)
 - CHRS centre d'aide à la réinsertion, qui accueille des personnes avec des difficultés psychologiques
 - CHRS d'insertion sociale, qui accueille des familles
- Le RENOUVEAU à Dijon qui accueille des personnes malades d'alcoolisme suite à une cure et des personnes souffrant de situation précaire sans logement
- Le DFO à Dijon qui accueille des familles avec enfants (170 places)

- EMMAUS à Norge (30 places), avec les personnes qui travaillent sur le site et sont intégrés à la communauté
- ASCO à Beaune (20 places)

Carte des centres d'hébergement sur Dijon



Réalisation personnelle d'après un carte de l'agglomération dijonnaise

Ces centres s'occupent d'abord, des personnes issues du département, les autres sont accueilli pendant 3 jours et dont ensuite dirigées vers des centres de leur département d'origine.

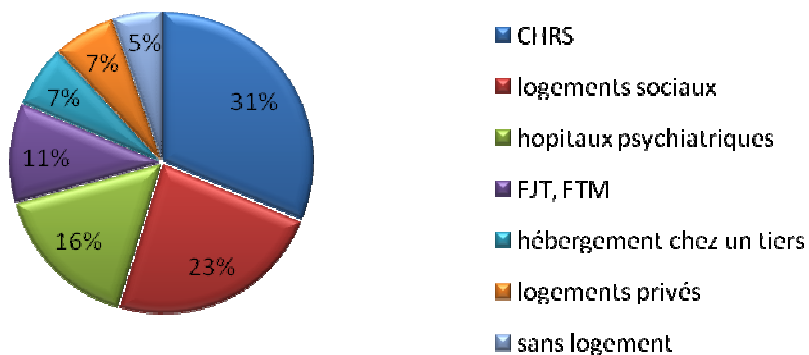
c. Les Maisons-Relais en Côte d'Or

En Bourgogne, on compte 11 Maisons-Relais ouvertes avec un taux d'occupation de 84% à cause de l'ouverture récente de certaines maisons. Parmi ces maisons 4 ont ouvert en Côte d'Or entre 2003 et 2006 pour un total de 71 places (*Etude régionale du dispositif Maison-Relais, Acadie groupe reflexe, DRASS de Bourgogne, décembre 2007*). La Maison-Relais de Dijon a ouvert en 2005 avec pour le moment aucun des occupants qui en soient partis. Au niveau national, les places en Maison-Relais sont occupées au trois quart par des hommes, avec une moyenne d'âge de 50,4 ans des occupants allant de 21 à 77 ans, dont 41% seront à la retraite d'ici 5 ans.

d. La Maison-Relais de Dijon en quelques chiffres

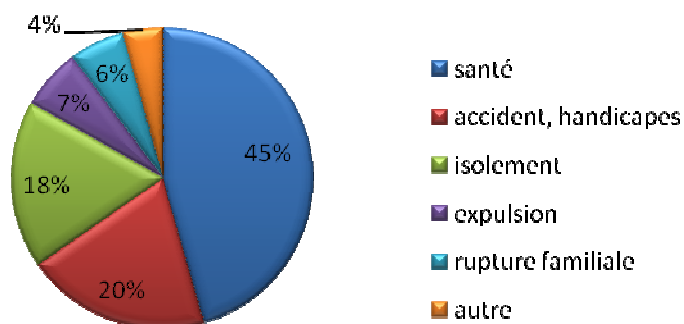
La Maison-Relais de Dijon, logent 15 pensionnaires dont 8 hommes, est située dans le quartier des Grésilles. Elle est gérée par la Croix-Rouge. Ouverte en 2005, cette Maison-Relais a été il y a peu de temps l'objet d'un sondage réalisé par la DDASS, afin de mieux cerner le type de public l'occupant.

- **Lieu d'hébergement précédant des locataires de la Maison-Relais de Dijon**



D'après Le service de la DDASS à l'hébergement d'insertion

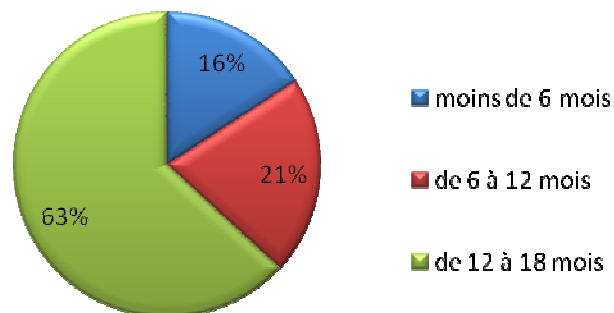
- **Problèmes principaux des résidents**



D'après Le service de la DDASS à l'hébergement d'insertion

- **Situation**

durée de séjour des 12% des personnes ayant quitté la Maison-Relais



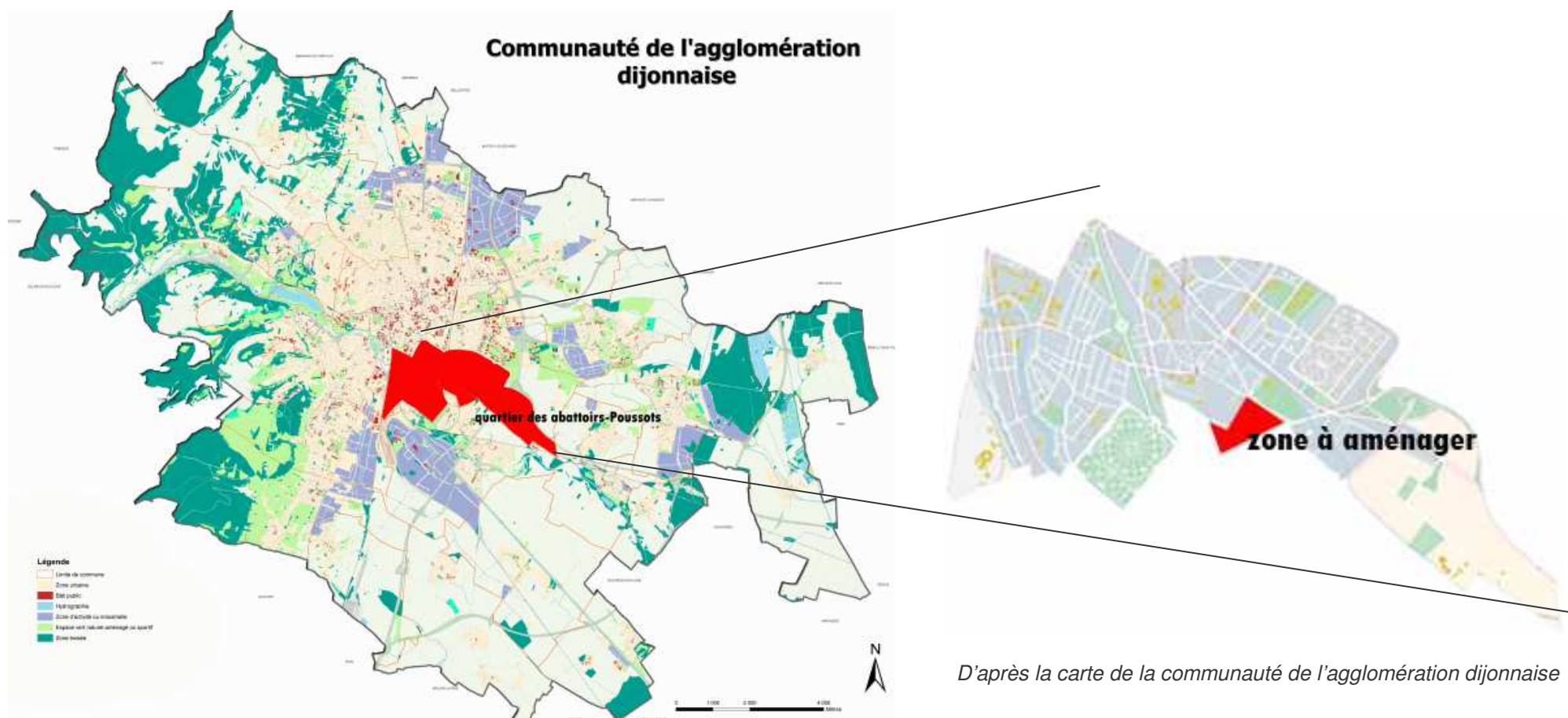
D'après Le service de la DDASS à l'hébergement d'insertion

On constate que de plus en plus de personnes se trouvent dans une situation difficile de grande précarité à la limite de la rue. La Maison-Relais permet à un certain nombre de personnes issues principalement de logements sociaux, de CHRS ou d'hôpitaux psychiatriques de trouver un logement stable et un accompagnement. En outre, les durées de séjour et la petite taille de la structure déjà existante sur Dijon montrent la nécessité de créer une autre Maison-Relais.

III. Présentation de la zone choisie pour l'aménagement

1. Présentation du lieu choisi pour la création des Maison-Relais

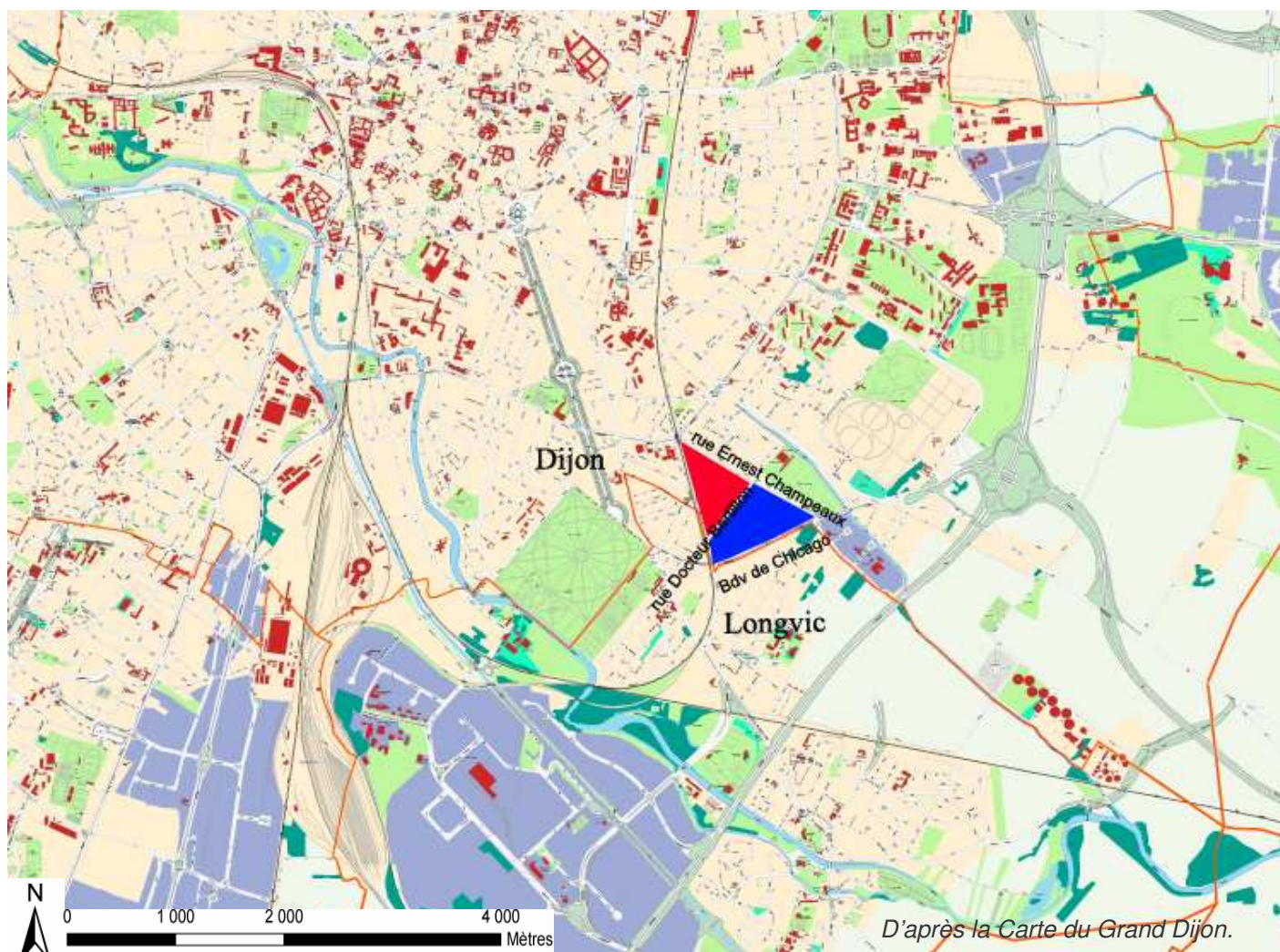
Le terrain choisi pour l'élaboration du projet de création de Maison-Relais se situe au Sud Est de la ville en limite de la commune de Dijon. Se situant dans le quartier des Abattoirs-Poussots, le terrain est excentré du centre-ville mais se trouve néanmoins à proximité de nombre d'infrastructures nécessaires à la vie de tous les jours. Même si la localisation semble un peu éloignée du centre-ville, cette présentation va tenter de montrer que ce n'est pas un handicap mais bien au contraire que la situation géographique du site retenu permet aux locataires de disposer de tous les services. En outre, situé sur une ancienne friche l'aménagement de ce site permettra de rendre agréable à vivre cette friche sans le sentiment oppressant que la densité du centre ville peu quelquefois apporter. Toutefois, le lieu choisi étant une friche, il convient de comprendre les problèmes qui existent sur le site.



Le secteur Abattoirs se situe au sud-est de Dijon, en limite de la commune de Longvic, le long du boulevard de Chicago. Le périmètre correspondant à une zone NA représente une superficie d'environ 19 hectares. Il se compose de deux espaces bien distincts, de part et d'autre de la rue Docteur Bertillon :

- Les terrains maraîchers au nord-ouest (9hA) qui appartiennent à des promoteurs privés
- Les anciens abattoirs au sud-est (10hA) qui appartiennent à la ville

Zone appartenant à la ville et à des promoteurs privés



Légende :

- Anciens abattoirs propriétés de la ville
- Terrains maraîchers propriétés de promoteurs privés
- Limite de communes



D'après le relevé de surface de l'Agence d'urbanisme de la ville de Dijon

Le lieu choisi pour l'aménagement étant situé au Nord de la commune de Longvic, on peut supposer que les locataires des Maison-Relais utiliseront aussi les services situés sur la commune de Longvic.

2. La Commune de Longvic

a. Site et géologie

La ville de Longvic, est localisée au Sud-est de l'Agglomération Dijonnaise, et s'est implantée dans une plaine qui forme un couloir parcouru au Nord par la rivière de l'Ouche et du Suzon. De plus, l'ensemble du territoire communal fait partie d'une vaste zone appelée le Fossé Bressan, qui correspond à la plaine de la Saône.

Les initiatives humaines ont notamment suscité des nuisances qui ne sont pas négligeables (voie ferrées, aéroport, station d'épuration, exploitation gravière ...) et conduit à découper la commune en un « puzzle » qui gêne considérablement les relations.

b. Urbanisme

Située à 4 km, au Sud-est de Dijon, la ville de Longvic s'est développée, en ce qui concerne l'habitat de part et d'autre de la RD 996 . En 1986, la population s'élevait à près de 8 500 habitants. Les Maison-Relais visant la réinsertion des locataires, les 5000 emplois qu'offrent la zone industrielle de Longvic, implantée dans la moitié Sud-ouest de la commune est un avantage certain pour le succès d'un tel projet.

A terme, la zone industrielle devrait passer de 200 ha à 420 ha, offrant des perspectives d'emplois plutôt positives.

c. Ressources en eau

Situé en zone NA, le terrain choisi pour le projet ne dispose pour le moment pas de réseau d'eau et d'électricité .

L'alimentation en eau potable de la zone industrielle située à proximité des anciens abattoirs est effectuée par le réseau général de distribution de la ville de Dijon.

Ainsi :

- La prise de la rue de Longvic (diamètre de 200mm) sur une conduite ville de Dijon pour l'alimentation de la zone industrielle
- La prise des Poussots (diamètre de 200mm) sur la conduite maîtresse (diamètre de 500mm) pour la desserte du reste de la commune et d'une partie de la zone industrielle

Signalons également que de nombreuses entreprises établies en zone industrielle captent de l'eau dans la nappe phréatique de l'Ouche, environ 5000 m³ par jour. Aujourd'hui on peut évaluer la consommation d'eau actuelle sur le site, or deux possibilités en termes de raccordement à l'eau sont possibles :

- **Prise de la rue de Longvic**

- Population desservie à l'horizon du POS : 2760 habitants
- Consommation prévue : 690 m³
- Avec un coefficient de pointe de 3, le débit maximum à l'amont de ce réseau s'élèvera à : 24 litres/s

La prise actuelle de diamètre de 100 mm sera remplacée par une prise de diamètre de 200 mm sur la conduite maîtresse de la ville de Dijon de diamètre de 500 mm. Deux conduites de diamètre de 150 mm renforceront la distribution. Ces modifications permettront sans problèmes d'intégrer la consommation d'eau des locataires de la Maison-Relais.

- **Prise des Poussots**

- Population desservie à l'horizon du POS : 1640 habitants
- Consommation prévue : 410 m³
- Débit de pointe de distribution 15 litres/S

La prise actuelle de diamètre de 200 mm restera en service, ainsi que la conduite maîtresse de distribution de 200 mm de diamètre.

Carte de réseau en eau à proximité des anciens abattoirs



D'après la carte du réseau en eau de l'Agence d'Urbanisme de la ville

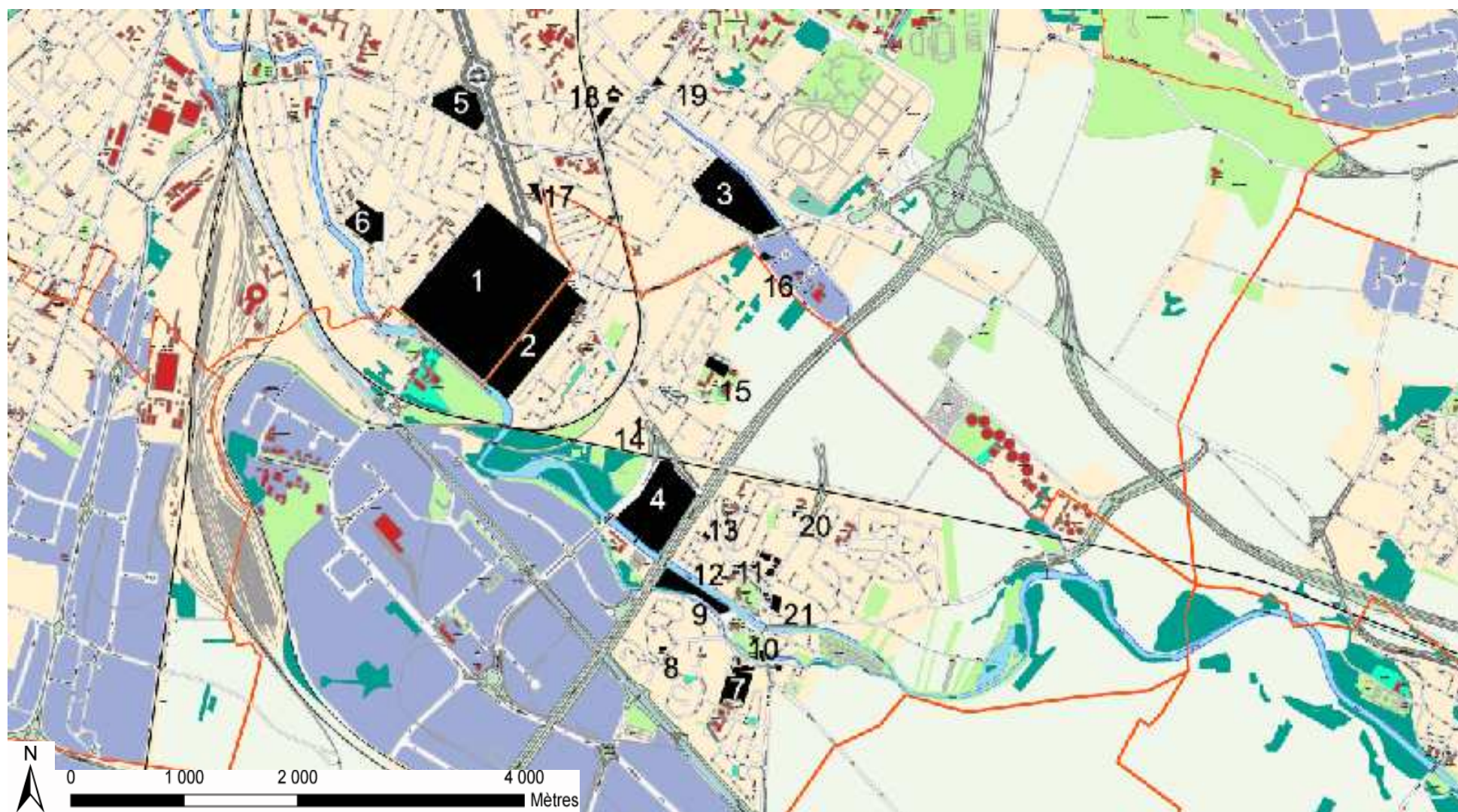
Il serait donc souhaitable d'effectuer une étude à savoir si le raccordement à cette prise serait possible ou s'il est préférable de raccorder sur l'autre prise qui est déjà sujette à des modifications. De plus, la prise en compte du coût de raccordement à l'une ou l'autre prise sera aussi déterminante dans le choix lors de la proposition d'aménagement. Le raccordement au réseau choisi sera, en outre à prendre en compte dans l'aménagement.

3. Avantages du site, services situés à proximité

On peut, en outre constater que la ville dispose de nombreux équipements, à proximité du site des anciens abattoirs :

- Les petits commerces et centre commerciaux permettent aux locataires de retrouver leur indépendance et de réapprendre à prendre du plaisir dans la nourriture.
- Les lieux de culte
- Les espaces verts, jardins familiaux ou parcs qui offrent un environnement agréable.
- Les services de la CAF et des ASSEDIC
- Les gymnases et stades qui permettent de s'occuper et de relayer le contact avec d'autres personnes autres que celles habitant dans la maison.

Carte des avantages du site et des services situés à proximité



D'après carte Grand Dijon

Légende

1, Parc de la Colombière	12, Ecole municipale de musique
2, Jeu de quille, gymnase, stade Bourillot	13, croix rouge
3, gymnase des Poussots, stade, terrain de tennis	14, Chapelle St Claire
4, stade jean Bouhey	15, complexe sportif
5, stade nautique du carrousel, terrain de tennis et square	16, ASSEDIC de bourgogne
6, stade de l'Eveil	17, commerces de proximité, boulangerie, coiffeur, débit de tabac...
7, salle des sports Pascale Bessière	18, Eglise St Paul, terrain de sport clément Jannin
8, Eglise st Pierre	19, Bibliothèque Mansart
9, terrain de l'aventure	20, service sociale ,CAF
10, jardins familiaux	21, petits commerces
11, poste, commissariat de police, banque, supermarché	

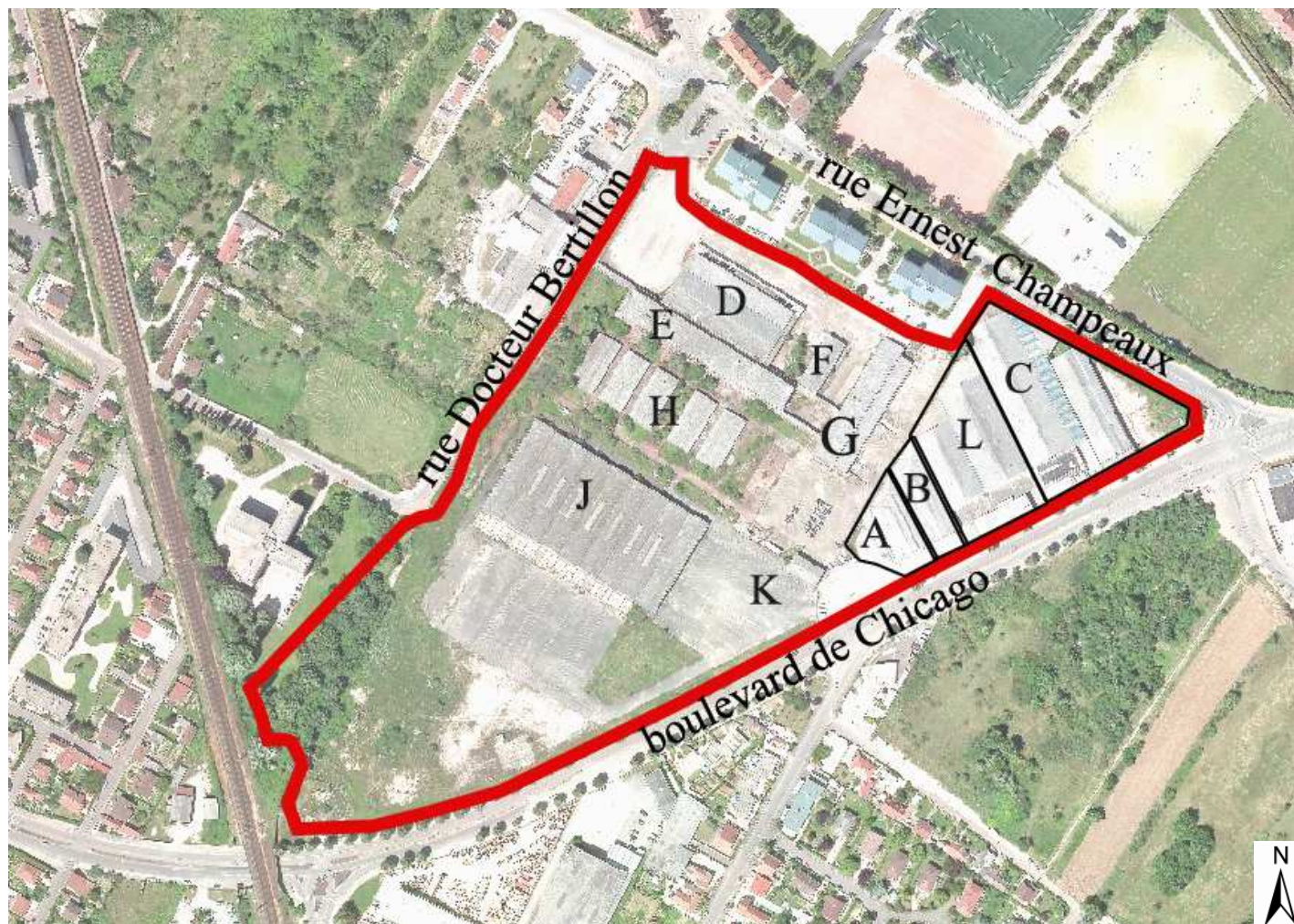
4. Le quartier des anciens abattoirs

a. Historique de l'îlot

Le lieu choisi pour la construction situé dans le quartier des Abattoirs-Poussots, qui au 19^{ème} était une plaine d'alluvions parcourue par le Suzon et urbanisée uniquement sur sa partie Ouest. A l'époque, la rue d'Auxonne prolongée par la route royale de Genève était une entrée de la ville. Aujourd'hui cette rue est l'objet de nouvelles constructions et de restaurations de bâtiments. L'évolution du quartier, dans la deuxième moitié du 19^{ème}, est due à l'établissement de la ligne de chemin de fer de Langres en 1870, au transfert en 1885 de l'ancien cimetière de l'avenue Victor Hugo aux Péjoces, à la création du stade des Poussots en 1948, et à la réinstallation en 1963 des Abattoirs dans la zone d'activités créée à cet effet et situés initialement dans le quartier des Tanneries en centre ville. C'est en 2001 que la ville hérite du site des anciens abattoirs sur lequel elle prévoit de créer de l'habitat.

b. Les occupations du site

Les différentes occupations du site permettent de comprendre le choix de la localisation du projet qui se trouve au l'extrême Ouest de la parcelle au niveau de la point du triangle. Les différentes occupations du site :



D'après une Photo aérienne fournie par l'Agence d'Urbanisme de la ville

- bâtiment A : VED, éclairage et décors de Noël de la ville



Bâtiment A

- bâtiment B : services des sports, affaires générales et ateliers municipaux pour différents stockages, pierres et sculptures diverse



Bâtiment B

- bâtiments C : Le secteur des tanneries est aujourd'hui occupé et autogéré par un groupe d'anarchistes qui organise de nombreux concerts et spectacles. Il permet à nombreux jeunes marginaux de trouver un toit. L'occupation de ce site dont la ville est propriétaire a été rendu possible dès le 13 juin 2002 avec la signature d'une convention d'occupation avec la ville de Dijon, convention d'occupation reconduite en mars derniers avant les élections municipales.



Façade avant des tanneries donnant sur le Boulevard de Chicago



Tannerie vue de la Rue Ernest Champeaux

- bâtiment D : stockage des collections du musée Archéologique



Bâtiment D vu de la Rue Ernest Champeaux

- bâtiments E, F et H : entraînements des CRS, de l'ERIS et de la gendarmerie



Bâtiment F (Rue Ernest Champeaux)



Bâtiment E (Rue Ernest Champeaux)



Bâtiment H (Rue Docteur Bertillon)

- bâtiment G : futur pôle de réserve archéologique de la DRAC



Bâtiment G (Boulevard de Chicago)

- bâtiment J : ancien marché aux bestiaux



Bâtiment J

- bâtiment K : trois logements



Bâtiment K

- bâtiment L : DUO Dijon (décor et costume), associations MIR SADA Bosnie, SOS amitié



Bâtiment L avec en arrière plan le site des Tanneries

On peut s'interroger, à la vue des photos sur le choix du site du fait de la dégradation des bâtiments et de l'occupation du bâtiment C. Or, le projet de Maison-Relais vise à réinsérer des personnes marginalisées comme celles occupant le site des Tanneries, on peut donc supposer qu'à moyen terme une fois la Maison-Relais parfaitement mise en place, le projet pourra aussi prendre en compte les jeunes qui vivent dans les Tanneries.

De plus, même si le site semble complètement à l'abandon, les bâtiments ont été rénovés à l'intérieur pour les diverses utilisations que j'ai présenté précédemment. Le projet prendra donc en compte une remise en valeur du site afin de le rendre plus agréable à vivre.

c. Les futurs projets d'aménagement du site

- **Un pôle de conservation des réserves archéologiques des musées dijonnais et de la DRAC**

Le site comportera un pôle de réserve archéologique, situé rue Ernest. La rénovation de ces bâtiments permet d'accueillir les objets issus des fouilles réalisées en Bourgogne du service archéologique de la DRAC (Direction régionale des affaires culturelles). L'enveloppe financière pour ce projet a été estimée à 198 000 euros, dont 80 % devraient être pris en charge par l'Etat :

- Des travaux de gros nettoyage,
- de bouchage des ouvertures
- de réfection de quelques sols,
- mais aussi d'électricité doivent être réalisés à cette fin.
- l'installation de dispositifs « intrusion » et de protection des accès.

Les archives de la DRAC rejoindront, ainsi, les réserves du Musée archéologique de Dijon, qui sont installées dans un bâtiment annexe. Présentes, jusqu'en novembre 2002, dans une ancienne fromagerie rue Paul-Thénard, dont la Ville n'était que locataire, elles ont été transférées sur le site des anciens abattoirs (2000 m²) car le propriétaire avait décidé de céder l'ancien local à un promoteur immobilier.

- **Le projet de mise en service d'une nouvelle ligne TGV**

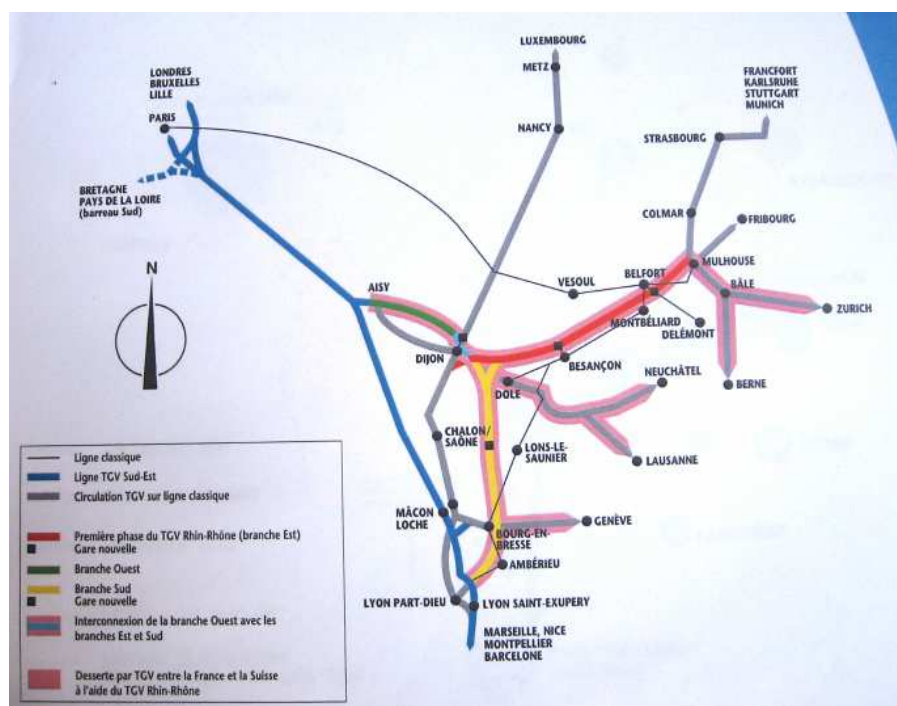
Avec la signature de la convention générale de réalisation et de financement de la LGV Rhin-Rhône Branche Est, le 3 juillet 2006, les travaux de construction d'un nouveau réseau de ligne à Grande Vitesse s'achèveront d'ici 2025.

Réglementé par les articles R121 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de classement en PIG permet de protéger les 370 hectares d'emprise de la future ligne à grande vitesse, avec la mise en œuvre d'études importantes en vue d'élaborer un certains nombres d'aménagements dont les objectifs seront par exemple de protéger certaines espèces animales ou végétales.

En outre, l'objectif de cette nouvelle ligne est de dynamiser l'économie de la région, avec sur Dijon la création d'une nouvelle gare dans le cadre de la Branche Ouest de projet de construction de la nouvelle ligne. La mise en place de ce nouveau réseau de ligne permettra de diminuer les temps de trajet vers différentes villes telles que Paris, Strasbourg, Mulhouse, Lyon. En effet, 1 km de ligne à grande vitesse apporte autant d'accessibilité que 2km d'autoroute.

L'axe Nord-Sud et Est-Ouest de la nouvelle LGV permettra également de relier deux axes européens majeurs (Espagne – Luxembourg et France – Suisse). De plus, cette nouvelle ligne à Grande Vitesse Rhin-Rhône renforcera la position stratégique de la Bourgogne au cœur d'un carrefour ferroviaire majeur, autant régional que national ou européen.

Positionnement de Dijon au niveau européen et national

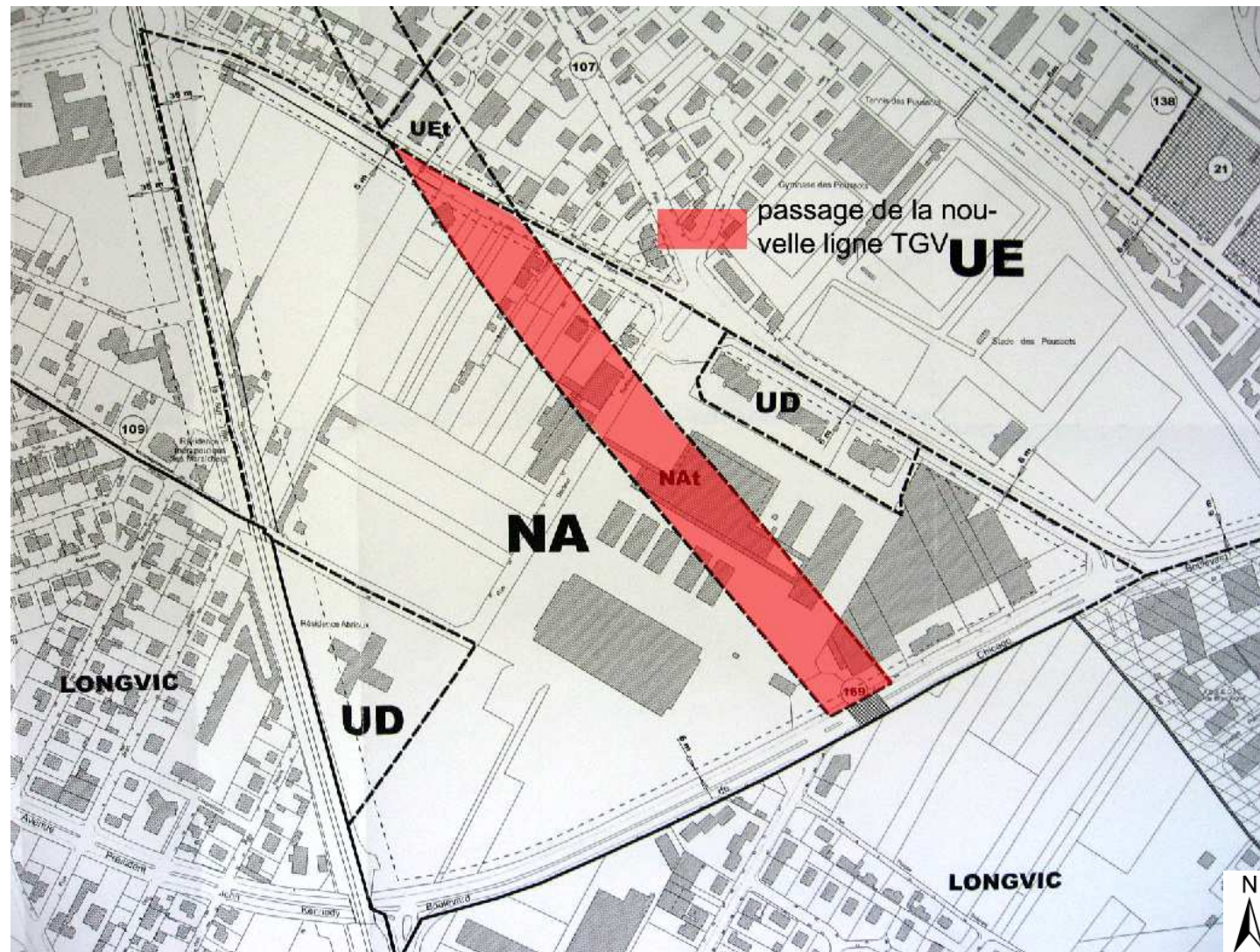


D'après le fascicule du projet de création de la nouvelle ligne TGV de l'Agence d'Urbanisme de la ville de Dijon

Le futur projet de la ligne LGV aura une portion souterraine dont une partie du tunnel passera sous les anciens abattoirs, les constructions effectuées à proximité feront donc l'objet de restriction au niveau des constructions, surtout en ce qui concerne les fondations. Les différentes occupations du site ainsi que les restrictions dues à la construction du tunnel de la future ligne TGV explique le choix du site pour la construction des Maison-Relais. Le service d'urbanisme de la ville de Dijon, a déjà en outre, réalisé les études de vibrations et de bruits dues au futur passage du TGV. Ainsi, selon Mr Toulouse responsable des projets d'aménagement de

la ville de Dijon les constructions situées à plus de 50 m du tunnel n'auront aucune restriction de construction et n'auront aucune nuisance due au passage futur du train.

Carte du passage du train



D'après la carte du zonage PLU

5. Zone NA Abattoirs-Poussots

Le terrain choisi pour le projet de création des Maison-Relais est situé dans une zone NA. En outre, deux entreprises encore en activité subsistent en bordure de la rue Docteur-Bertillon. La qualité paysagère du site est médiocre, compte tenu du caractère moyen voire vétuste des bâtiments des abattoirs, de l'absence d'arbres de haute tige et de la planéité des terrains. Les constructions récentes et en bon état (foyer Abrioux au Sud et logements collectifs rue Ernest-Champeaux) sont exclues de la zone NA, et sont en zone Nd.



Photo du lieu choisi vue de derrière



vue de devant (Taccoen Eve, le 17.04.08)

De plus, La ville dispose de possibilité d'extension limitée, ce qui fait de ce site un lieu intéressant et qu'il convient d'aménager. Les territoires non urbanisés ne représentent plus aujourd'hui que 20% du territoire communal, soit environ 860 hectares. Ces possibilités sont par ailleurs réduites en raison de différentes contraintes : utilisation actuelle des sols, qualité de sites, servitudes liées au plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Dijon-Longvic. Le secteur des Abattoirs-Poussots (20 ha environ), est très proche du centre-ville et d'axes de circulation majeurs. Ces atouts sont favorables à un aménagement mixte habitat-activités économiques.

a. Éléments d'analyse

- **Foncier**

Les terrains maraîchers sont composés de parcelles de longueur et de taille variable. L'ensemble appartient à des personnes privées. La ville de Dijon est propriétaire des terrains des anciens abattoirs soit 45% environ de la totalité.

- Desserte par les voiries et réseaux

- ✓ Accès

Le secteur est bien situé par rapport à la rocade Est et peu éloigné du centre-ville. La desserte de la zone s'effectuera vraisemblablement depuis la rue Ernest-Champeaux compte tenu de l'importance de la circulation sur le boulevard de Chicago, ou nécessitera un aménagement particulier pour permettre l'accès au site choisi pour le projet de Maison-Relais. Par ailleurs, la poursuite de la mise à l'alignement de la rue Amiral-Pierre est prévue. Cependant, l'étendue du site nécessite d'organiser des dessertes internes par un réseau de voiries approprié au type de constructions envisagées.

- ✓ Desserte par les transports urbains publics

Le secteur est bien situé par rapport aux lignes de transports urbains publics comme la ligne n°6 (Longvic-Wilson), et la ligne n°43 (Crimolois – Wilson) et 10 (Cimetière des réseaux) qui emprunte le boulevard de Chicago et la rue Ernest Champeaux. Les transports urbains permettent, ainsi un accès rapide au centre ville de Dijon, mais aussi à la ville de Longvic.



Carte de réseau de Bus Divia

D'après réseau de Bus DIVIA

6. En résumé contraintes et restrictions dans les futurs projets d'aménagement

L'urbanisation future aura pour effet de restructurer ce secteur dont l'occupation est très hétérogène et la qualité paysagère peu intéressante. Elle permet également de mettre en valeur un potentiel de développement élevé du fait de l'importance du site (20 ha environ) et de sa situation à proximité du centre-ville et d'axes de circulation majeurs. Ce site présente néanmoins un certain nombre de contraintes d'ordre technique que le parti d'aménagement devra prendre en considération :

- Proximité de la voie SNCF : Dans les secteurs définis par l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000 les constructeurs devront prévoir un isolement acoustique minimum des bâtiments inclus dans ces secteurs.
- Flux de circulation important sur le boulevard de Chicago, véritable périphérique, doublant partiellement l'axe Nord-Sud, avec une obligation de construire à plus de 6 m de la voie de circulation
- Incidence du stade des Poussots sur la circulation locale lors de manifestation sportive
- Contraintes liées au passage du TGV avec des prescriptions techniques particulière, lors de l'aménagement de la zone.

La nouvelle zone NA ne sera pas opérationnelle immédiatement et ses principes d'aménagement seront précisés lors de sa mise à l'urbanisation. Cet espace est destiné à la fois au développement de l'habitat et de l'activité économique.

IV. Le projet de Maison-Relais

1. Maison-Relais un complément au CHU et CHRS

Le diagnostic établi par l'OPHLM sur la base des attributions de logements aux personnes issues de CHRS ou logés à la suite d'une séparation, ou encore après une période de vie dans la rue, montre l'intérêt de la création d'une étape supplémentaire dans le parcours résidentiel de ce public en difficultés.

Ainsi, le concept de maison relais s'est développé ces 10 dernières années sous de multiples et nouvelles formes d'hébergement. C'est principalement sur l'initiative du Ministère de la Solidarité et à partir de réflexion de la FNARS, que ce concept a obtenu un nouveau statut. L'idée de Maison-Relais a été pensée, en 1996 par un groupe de travail interministériel, comme solution intermédiaire offrant une certaine autonomie et un lieu convivial.

Les personnes qui ont connu la rue, ou qui sont fortement désocialisées, éprouvent de grandes difficultés à s'adapter à un logement individuel. Elles ont besoin, très souvent, d'un temps de réadaptation à la vie quotidienne. Cette période, qui peut s'inscrire dans une perspective durable, réclame de s'accomplir dans des lieux porteurs de sens et dans lesquels elles peuvent reconstituer des liens sociaux, culturels, affectifs, et redevenir des citoyens insérés dans un quartier, dans une commune à la vie desquels ils peuvent participer.

Concrètement, il s'agit de répondre aux besoins des personnes qui, sans nécessiter un accompagnement social lourd, ne peuvent, du fait de leur isolement social et affectif, trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome.

a. Le cadre juridique qui a amené à la création de Maison-Relais

- **décisions du 8 janvier 2007**

« Toute personne accueillie dans un centre d'hébergement d'urgence devra se voir proposer, en fonction de sa situation, une solution pérenne, adaptée et accompagnée si nécessaire, dans le parc public social, dans le parc privé conventionné, dans un CHRS, un CADA, un LOGIRELAIS (résidence hôtelière à vocation sociale), une maison relais ou un hébergement de stabilisation ». (*Conférence de Consensus « Sortir de la Rue » 15 novembre 2007*)

- **Le PARSA -Plan d'action renforcé en direction des personnes sans abri**

Il définit un dispositif composé de places d'hébergement restructurées et de solutions nouvelles d'hébergement et de logements : transformation de places d'hébergement d'urgence en places de CHRS et en places d'hébergement de stabilisation ; création de places en maisons-relais et en résidence hôtelière à vocation sociale (programme LOGIRELAIS). Il s'agit d'assurer la continuité de l'accueil et de l'hébergement pour les personnes sans abri accueillies dans les structures d'urgence, jusqu'à ce qu'une proposition d'orientation leur soit faite, le temps de trouver une solution durable.

- **La loi DALO du 5 mars 2007**

Comme le droit à la santé et à l'éducation qui ont mis plusieurs décennies à émerger, le droit au logement devient opposable. Toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et stable a le droit à une proposition de logement, ou de relogement, mais aussi d'hébergement.

Mais cette loi soulève aussi 5 risques qu'il ne faut pas sous-estimer :

- La possible concentration des demandes sur les communes qui disposent de nombreux logements locatifs sociaux.
- La transformation progressive des structures d'hébergement en « logements pour les plus pauvres » par défaut d'une production de logements très sociaux avec des loyers accessibles pour tous sur l'ensemble du territoire.
- La remise en cause des efforts déployés par les maires et les bailleurs sociaux pour assurer la mixité sociale dans les quartiers
- La saturation des juridictions administratives. Sans effectif supplémentaire conséquent, elles ne pourront traiter convenablement un contentieux qui s'annonce massif.

Ainsi l'article 4 de la loi sur le droit au logement opposable (loi n° 2007-290 du 5 mars 2007) énonce que « Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation ».

Les maisons relais vont permettre d'essayer de faire appliquer cette loi en proposant des nouvelles places dans des logements mais le dispositif Maisons-Relais est très petit au regard de l'ambition de la loi DALO qui sera très difficile à tenir.

En décembre 2007, cinq ans après le lancement de ce programme, plus de 5000 places sont ouvertes ou financées. La Direction Générale de l'Action Sociale a souhaité dresser un bilan de la mise en œuvre de ce dispositif. L'évaluation a été confiée au bureau Ville et Habitat, avec au terme de la mission des propositions et pistes d'amélioration et d'optimisation du dispositif.

2. De la Pension de Famille à la Maison-Relais

Dans cet esprit, **une circulaire du 21/04/97** a lancé un programme expérimental de création de « pension de famille » sur la base d'un appel à projets. L'appel à projets prévoyait que ces Maisons-Relais, dénommées alors pensions de famille, permettent de stabiliser ces personnes dans un habitat durable de type communautaire et de petite taille. La Maison-Relais, modalité particulière de résidence sociale, du fait de la spécificité des publics accueillis, constitue l'une des réponses possibles aux besoins locaux recensés par les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Il doit permettre de faire évoluer les modes de prise en charge des personnes, encore trop souvent condamnées à la fréquentation répétitive des structures d'hébergement provisoire, vers des dispositifs leur assurant un accueil durable ; il est la condition première de leur réinsertion dans le tissu social..

La Maison-Relais doit permettre une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial, dans la perspective de faire retrouver aux sans-domiciles fixe tous les aspects de la citoyenneté. Intégrée dans son environnement, elle ne devra en aucun cas constituer un ghetto ou un lieu fermé. Ces structures adaptées aux personnes qui ont connu la rue, ou sont fortement désocialisées, et éprouvent de grandes difficultés à s'adapter à un logement individuel ; apportent un temps de réadaptation à la vie quotidienne. Cette période, peut s'inscrire dans une perspective durable, et doit permettre de reconstituer des liens sociaux, culturels, affectifs, de redevenir des citoyens insérés dans un quartier, dans une commune. Les Maisons-Relais permettent de répondre aux besoins des personnes qui, sans nécessiter un accompagnement social lourd, ne peuvent, du fait de leur isolement social et affectif, trouver immédiatement un équilibre de vie dans un logement individuel autonome.

3. Objectifs et cadre réglementaire

Les Maisons-Relais se situent clairement dans le champ des logements. Elles sont une modalité de résidences sociales et à ce titre relèvent de la réglementation du code de la construction et de l'habitation (article R353 et suivants). Elles ne relèvent pas de la loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, et ne nécessitent donc pas d'autorisation d'ouverture. Les projets doivent répondre à des besoins localement définis, et, comme le précise la circulaire n°2002/595 du 10 décembre 2002, être étudiés « en étroite collaboration avec le comité de pilotage du PDALPD ». C'est la raison pour laquelle une seule opportunité foncière ne peut pas, à elle seule, justifier la création d'une maison relais.

Le dispositif maisons relais n'entre pas, par ailleurs, dans le champ des accords collectifs départementaux, en raison de la spécificité des publics.

a. Les conditions nécessaires à l'admission en Maison-Relais.

La maison relais accueille, dans un souci de rapprochement générationnel, social, culturel, des personnes ne pouvant pas ou ne souhaitant pas, pour l'instant accéder à un logement « classique » et répondant aux critères suivants :

- Niveau de revenus qui permet difficilement de s'acquitter d'un loyer de droit commun
- Souhaitant vivre dans ce type d'habitat alternatif indépendamment d'une précarité financière
- Sortant de structures d'hébergement
- En situation d'isolement, d'exclusion ou de marginalité

b. La réponse à un besoin

Elle répond aux besoins de populations qui se caractérisent à la fois par :

- Un isolement social et/ou affectif
- Un faible niveau de ressources
- Une problématique personnelle qui rend difficile l'insertion ou le maintien dans un logement indépendant

Les problématiques personnelles des sans-domiciles fixes sont diverses :

- Un passé d'exclusion lourd
- Les échecs successifs de retour en logement classique, après l'errance ou une sortie de foyer
- La situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend presque impossible le retour à l'autonomie et leur accès à un logement ordinaire.
- Un passé institutionnel important

La Maison-Relais leur offre un cadre convivial favorisant leur intégration sociale. La mixité des profils des personnes logées est un facteur d'insertion, dans un esprit d'ouverture. Pour ce faire, les critères en compte, l'âge, la situation familiale, le parcours social, le parcours professionnel, le parcours culturel.

L'équilibre de peuplement conforte la stabilité de la vie de ce petit collectif et son enrichissement. Le brassage des histoires personnelles est indispensable pour éviter tout isolement d'un groupe de résidents qui partageraient un même passé parfois stigmatisant.

c. L'attribution des logements

Compte tenu de la nature du projet et de l'importance à parvenir à un peuplement équilibré de la maison relais, les règles d'attributions des logements feront l'objet d'un accord entre :

- le gestionnaire
- les opérateurs associatifs en charge des dispositifs d'urgence sociale et d'insertion
- les réservataires et les services qui auront orienté vers la maison relais les futurs pensionnaires.

En résumé :

POUR QUI ?

Les maisons relais s'adressent à des personnes qui peuvent avoir un profil ou un parcours varié:

- personnes à faible ressources, en situation d'exclusion
- personnes ne pouvant pour des raisons sociales ou psychologiques accéder à un logement ordinaire



POURQUOI?

Les maisons relais accueillent des personnes en grande difficulté d'insertion sociale, ne pouvant accéder à un logement ordinaire. L'objectif est d'y résider de façon durable, afin de permettre aux locataires d'avoir des projets et de devenir complètement autonome.



COMMENT ?

Les maisons relais sont des résidences sociales, et les anciennes "pensions de famille". Elles sont mises en place dans le cadre d'un programme expérimental, et n'ont pas vocation à remplacer les structures déjà existantes.

L'objectif est de loger durablement les personnes, sans limitation de durée. Elles ne s'adressent donc pas aux personnes dont la priorité est l'insertion et qui doivent plutôt être orientées vers le logement temporaire de type résidences sociales.

Les maisons relais établiront, comme les résidences sociales, un projet social. Il définira:

- les publics à accueillir
- l'accompagnement des personnes par les services sociaux ou médico-sociaux

Il sera établi en concertation avec le Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDLPD ou PDL)

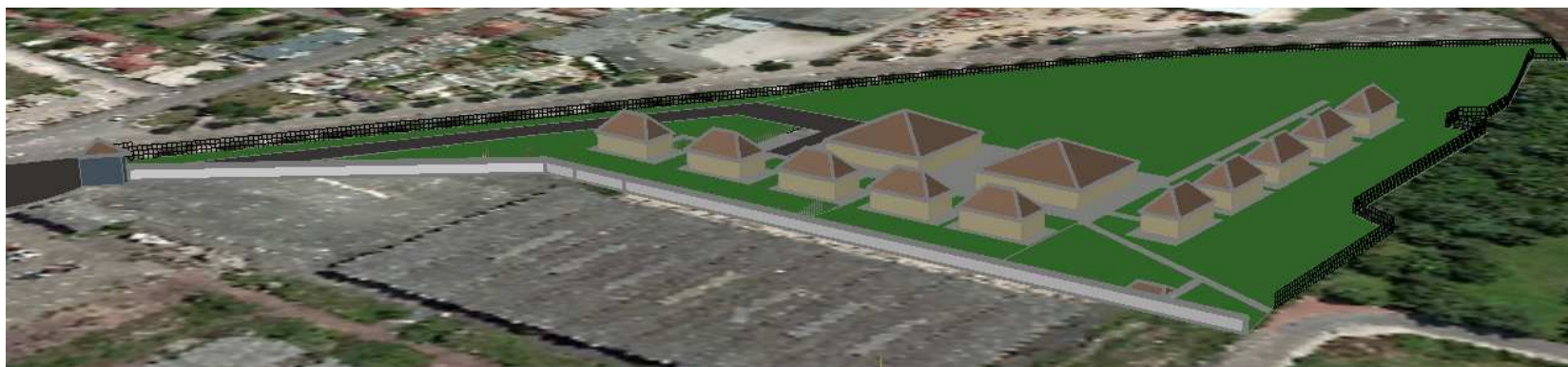
Les maisons relais seront conventionnées pour l'APL et les résidents versent une redevance mensuelle. Les personnes y résidant pourront donc bénéficier de cette aide au paiement du loyer. Le financement du fonctionnement sera assuré par l'état. Les résidents versent une redevance mensuelle qui correspond à 15% de leurs ressources.

4. La proposition d'aménagement

a. La Maison-Relais

Le site se compose de 10 petites maisons de deux locataires. Chaque maison présente deux studios de 21 m² entièrement aménagés avec une cuisine, une salle de bain, et un couchage. Chaque maison dispose, en outre, d'un terrain situé à l'arrière et leur offrant la possibilité d'avoir un jardin privé.

Modélisation 3D du projet en vue plongeante du Sud Est et de dessus



Réalisation personnelle

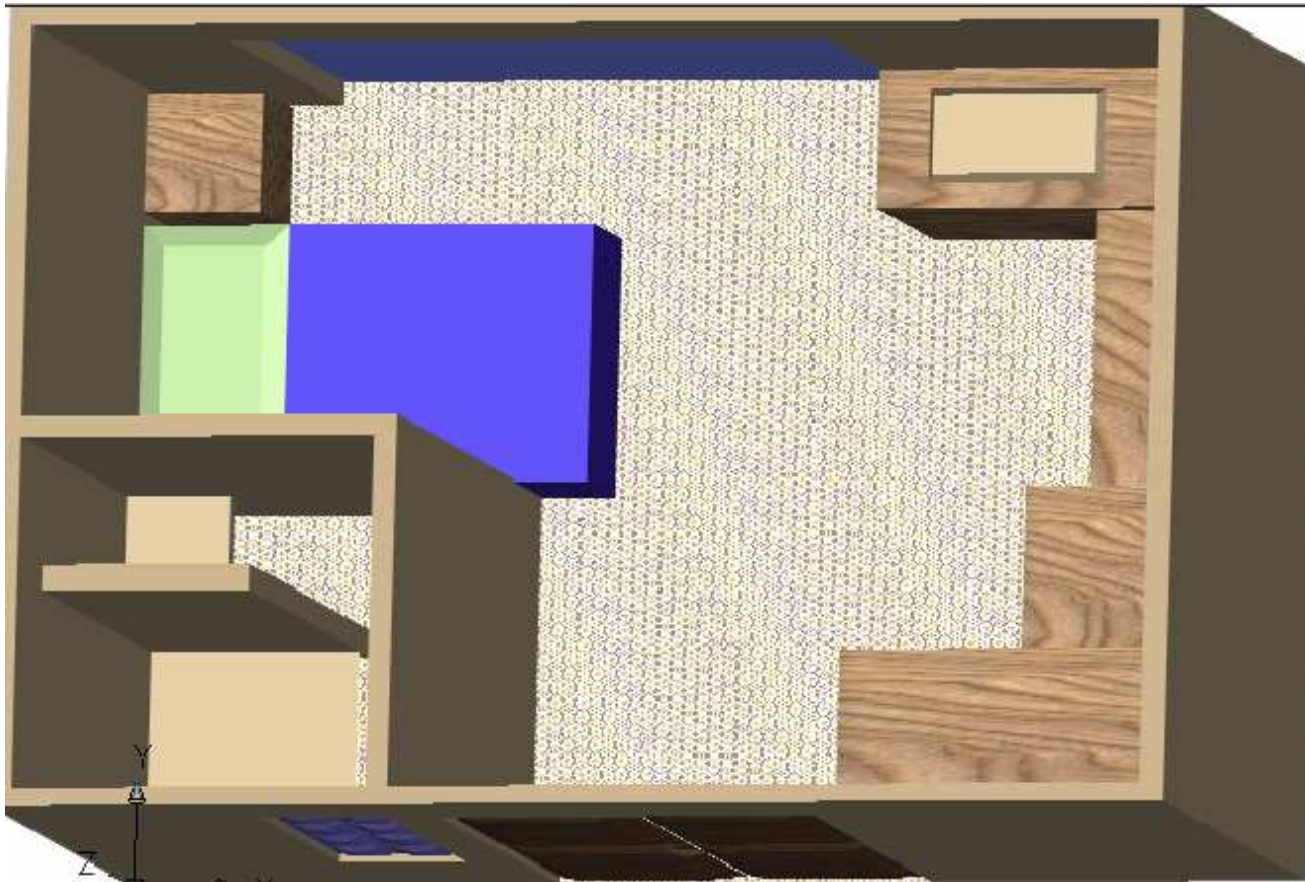


Réalisation personnelle

Proposition de studio

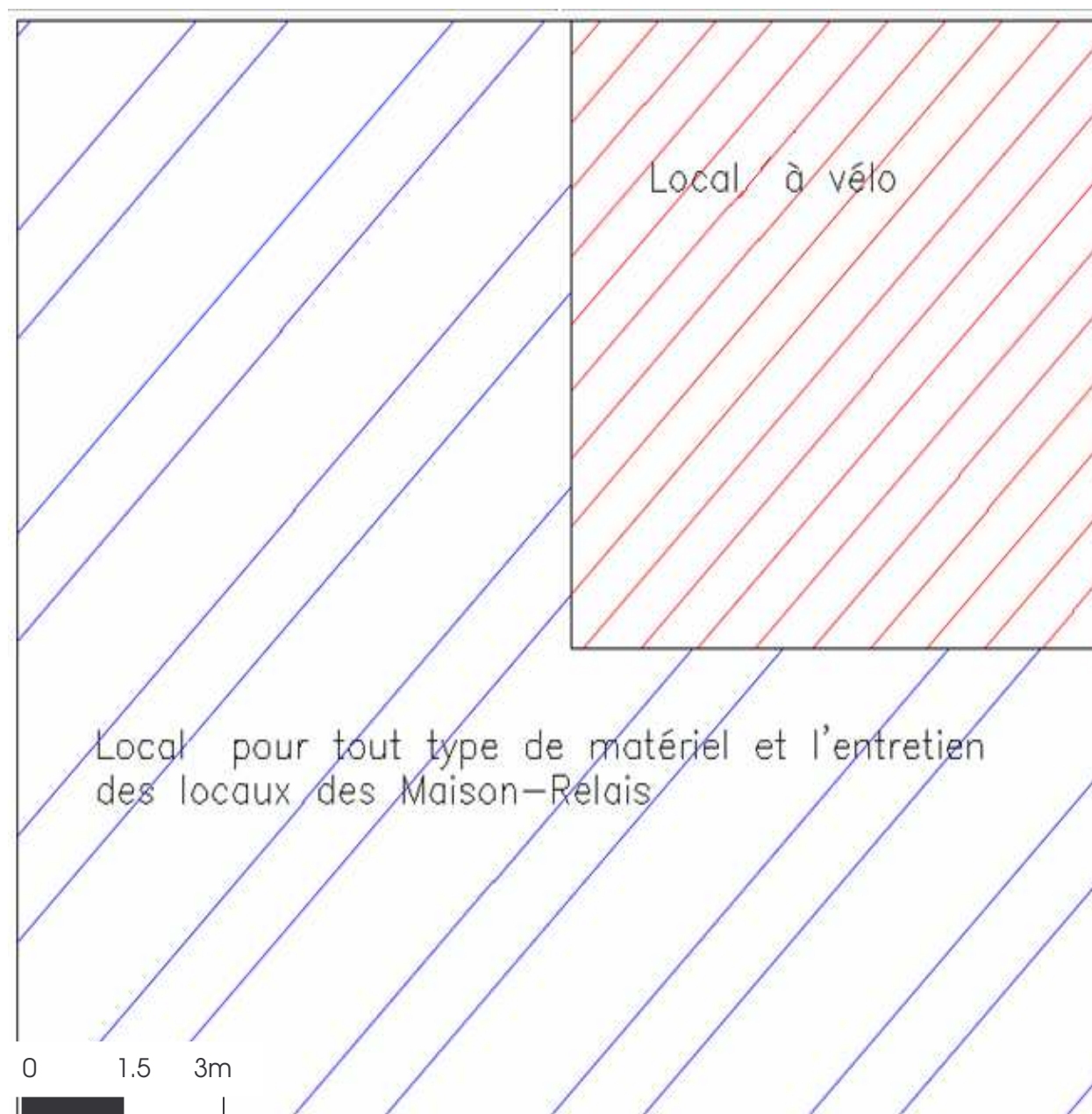
Chaque maison comporte deux studios identiques accolés qui partagent un même jardin à l'arrière. Chaque studio possède une salle de bain, WC, une chambre et une cuisine équipée, ce qui permet aux locataires de vivre de manière autonome.

Modélisation 3D des logements des locataires



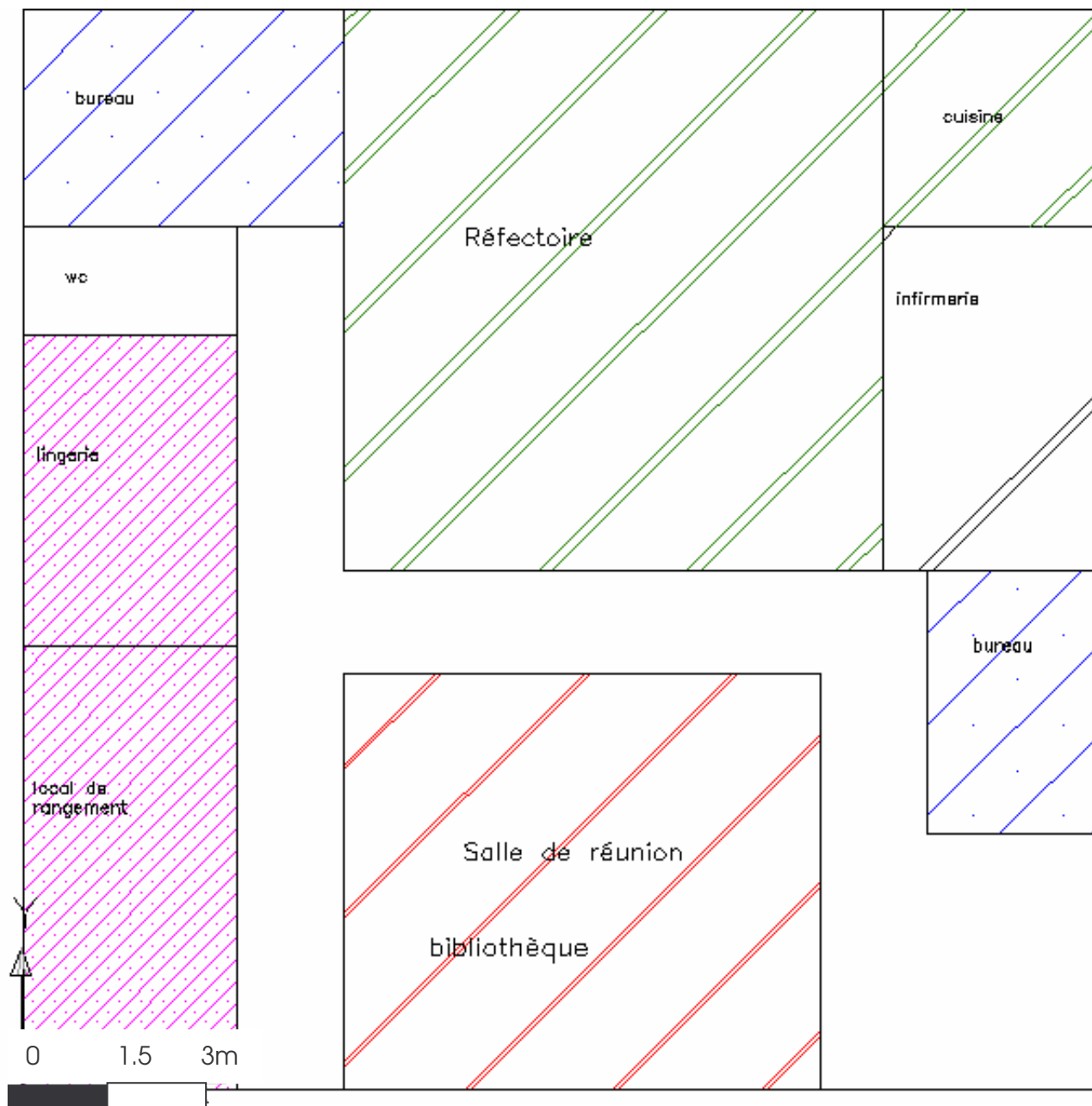
Réalisation personnelle

Proposition des locaux communs



La Maison-Relais se compose de lieux privés et de lieux collectifs. Dans ce projet, les lieux communs sont situés dans deux bâtiments de même taille. Le premier comporte un grand local de rangement, ainsi qu'un local à vélo. En outre, la recherche de stabilité passe par la réinsertion au niveau du travail avec la mise en place d'un certains nombres d'ateliers qui nécessitent du matériel comme avec le jardinage par exemple.

Réalisation personnelle



Le deuxième bâtiment comprend :

- Une salle de réunion, bibliothèque pour les ateliers ou temps de parole en groupe
- Deux bureaux, un pour les hôtes et un pour des intervenants extérieurs qui auraient besoin de parler en privée à un des locataires comme les assistantes sociales par exemple.
- Un réfectoire pour la prise de repas en collectivité
- Une lingerie pour permettre aux locataires de s'occuper de leur linge.
- Un local de rangement pour par exemple contenir le linge prêter aux locataires
- Une infirmerie qui peut accueillir deux personnes pour se reposer si besoin et pour soigner les locataires en cas de petits problèmes d'ordre médicaux
- Un WC

Réalisation personnelle

Les moyens de transports

Le site dispose déjà d'un accès à proximité au réseau de bus de la ville, il est important de prendre en compte le fait que certains locataires pourraient avoir une voiture. Ainsi, la mise en place d'un parking est nécessaire non seulement pour le couple d'hôtes et pour les locataires. Ce parking ne comprendra qu'une dizaine de places ainsi qu'un emplacement pour les vélos, puisque qu'une partie des locataires ne resteront que quelques mois et que tous ne travaillent pas et non donc pas les moyens d'avoir une voiture.

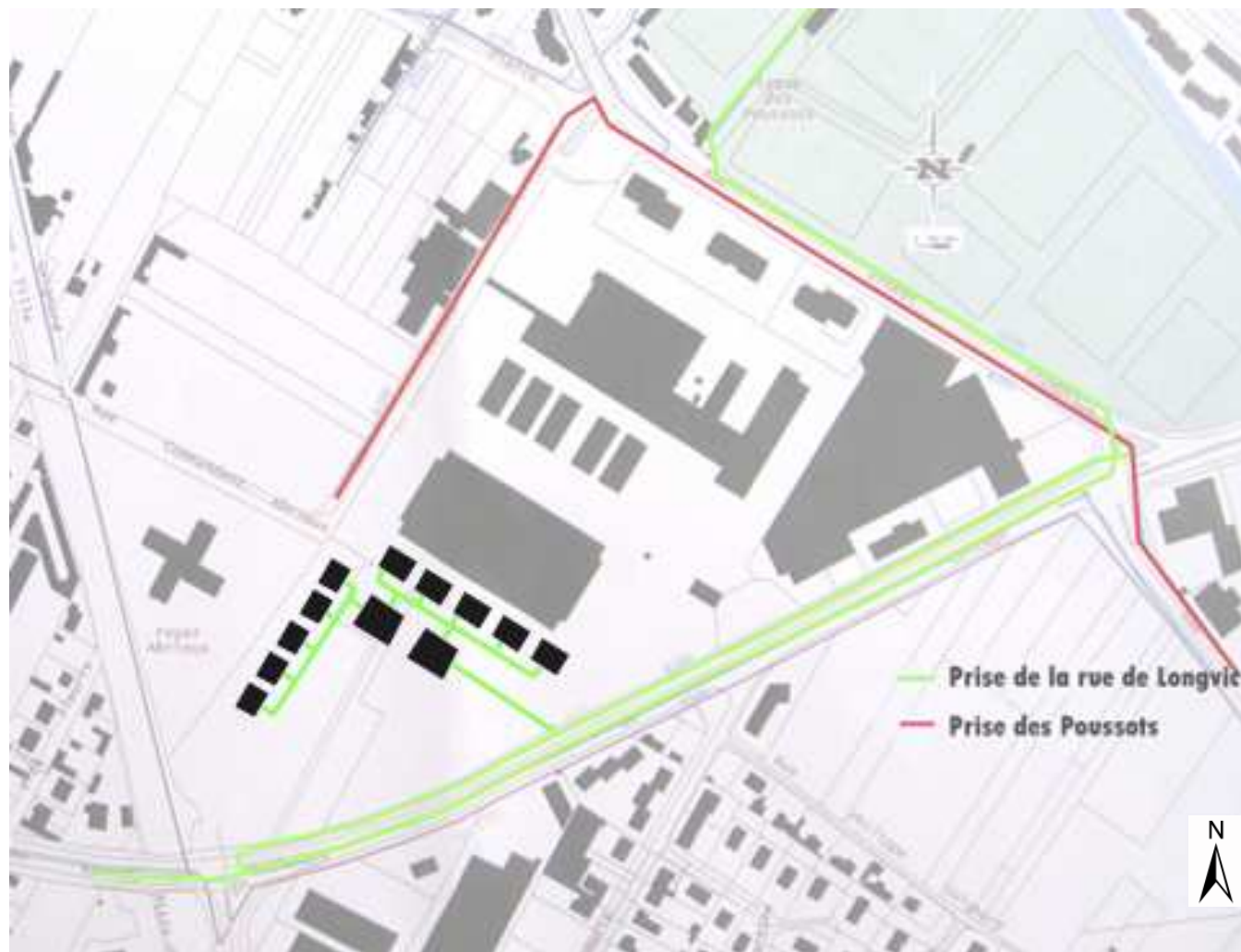


Modélisation du projet avec au Sud le parking.

Réalisation personnelle

Les réseaux

La viabilisation de l'endroit, avec la connexion au réseau de la ville de Dijon. En effet, on constate que le réseau le plus près de l'endroit choisi est celui de la prise de la de la Rue de Longvic qui étant donnée les travaux dont elle va faire l'objet semble la plus appropriée.



*D'après la carte du réseau du service d'Urbanisme
de la
ville de Dijon*

Carte des réseaux à mettre en place sur le site

La mise en valeur du site

- La mise en place de grillages tout autour du site plutôt que des murs qui sont moins esthétiques permettra aux habitants du quartier de profiter de la vue du parc situé à l'extrémité Ouest du site de construction des Maisons-Relais.
- La création d'un parc à l'Ouest du site à aménager, ainsi que l'aide à la création d'un jardin privatif pour chaque locataire situé derrière chaque maison, est prendre en compte dans l'élaboration du projet et dans le calcul du coût du projet.
- La mise en place d'un panneau sur le boulevard indiquant l'accès à la Maison-Relais est à prévoir.
- L' état extérieur des bâtiment situés à proximité sur le lieu de la friche seront repeints afin de donner une meilleure allure à l'ensemble et de créer un environnement favorable pour la réinsertion des locataires.
- Le site comportera tout de même un mur du côté de l'ancien marché aux bestiaux, qui sera tout de même construit en bois pour ne pas donner une impression de « ghetto » à l'Est afin de créer un vrai lieu de vie à par entière.
- Le rond point situé, au Sud du site sera refait afin de rendre plus visible, l'accès, et l'entrée aux logements. De plus, la seconde entrée située, au Nord, sera piétonne avec un accès pour les poubelles. Cet aménagement de l'entrée située l'arrière permettra aux locataires de rentrer dans leur logement sans passer par les bâtiments collectifs si ils n'en ressentent pas le besoin.

5. Le coût du projet

type	description	Prix à l'unité	quantité	Prix global TTC	photo
grillage	Clôture à panneaux réversibles galvanisés (2x1,93m) de maille 5x200 mm	46 € 85	128 (pour 255m)	5996 € 80	
	Poteau en acier galvanisés (0,70 x 2,40m)	26 € 70	130	347 €	
mur	Panneaux en épicea de lames tressées (ep 20 mm, 180x180 mm)	10 € 70	66 (Pour 119 m)	706 € 20	
	Poteaux en épicea de départ	4 € 90	2	9 € 80	
	Poteaux en épicea de jonction (0,7x0,7x2,40)	8 € 50	65	552 € 5	
Travaux de végétalisation	Terrain avec pelouse, avec à long termes possibilité	30 €/m²	8960 m²	268 800 €	
	banes	300 €	7	2100 €	
	poubelles	350 €	4	1400 €	
Parking	Comprend le terrassement, la chaussée, la peinture et le parc à vélo	59 €/m²	512 m²	30 208 €	
Chemins, route	Chemin en dalle amenant aux bâtiments collectifs et individuels en dalle	30 €/m²	3272 m²	98 160 €	
	Route bétonnée et rond point à l'entrée. Il faut raboter la chaussée, la strier pour appliquer une couche d'accrochage (bitume liquide) et une couche de roulement en enrobe de 4 cm (norme 98 150)	30 €/m²	5331,1 m²	159 933 €	
	Mise en place d'un panneau de signalisation cédez le passage sur le rond point d'entrée. Panneau de signalisation, support, forfait pose	318 €	1	318 €	
Bâtiment	Maison individuelle	2000 €/m²	490 m²	980 000 €	
	Bâtiment collectif, local poubel	1200 €/m²	570 m²	684 000 €	

Au total sans les réseaux dont le prix a été difficile à évaluer car il nécessiterait des études supplémentaires, le projet coûterait donc 2 223 531 € 30.
 (source des chiffres : Toulouse François, Responsable des projets d'aménagement de l'agence d'Urbanisme Intercommunale de la ville de Dijon)

6. Les démarches administratives nécessaires

Une fois l'élaboration du projet ainsi que son coût effectué, il existe différentes démarches administratives nécessaires à la reconnaissance de l'établissement en tant que Maison-Relais. Cet agrément permet en outre d'obtenir des subventions ou des formes particulières de prêt ouvertes dans le cas de création de logements sociaux.

a. La validation des projets et l'instruction des dossiers

Les projets seront validés au niveau local, par un comité régional composé d'un représentant du préfet de région à qui les dossiers seront adressés, d'un représentant du directeur régional de l'équipement et d'un représentant du directeur régional des affaires sanitaires et sociales. Le montage du dossier doit impérativement être assuré en étroite concertation entre le comité de pilotage du PDALPD et les promoteurs du projet.

Les autres partenaires concernés par le projet : collectivités locales, financeurs, autres que l'Etat et le conseil général, ainsi que les organismes susceptibles, soit de présenter des candidats en tant que futurs pensionnaires, soit d'offrir des solutions de relogement définitives ultérieures, seront également associés, en tant que de besoin, au montage du dossier.

b. L'agrément préfectoral

La DDE finance le projet immobilier, la DDASS participe au fonctionnement. Le projet de Maison-relais est encadré par **l'article R353 du code de la construction et de l'habitat**. La maison relais peut être gérée directement par le propriétaire ou par un gestionnaire ayant reçu l'agrément préfectoral de type résidence sociale attestant de :

- son aptitude à assurer la gestion de ce type de structure sous les angles sociaux, techniques et financiers
- sa compétence dans le suivi des publics en difficulté.

7. Les moyens de fonctionnement

a. Le projet social

L'élaboration du projet doit permettre une démarche partenariale de l'ensemble des acteurs concernés pour définir les conditions de sa réalisation sur le plan technique et financier (investissement, fonctionnement et politique de redevances). Le projet social doit viser à l'intégration de la structure dans l'environnement social et faciliter l'articulation avec les acteurs locaux. Il définit les publics à accueillir et leurs besoins. Ces publics devront présenter, des profils et des parcours suffisamment variés pour dynamiser la vie sociale interne à l'établissement et favoriser son ouverture sur l'extérieur.

Le projet social inclura les objectifs suivants :

- Adaptation à la vie quotidienne grâce à un accompagnement des bénéficiaires
- Accompagnement social individuel et global
- Aide à l'élaboration d'un projet de vie tant sur le plan social que sur le plan professionnel
- Mise en place d'actions individuelles et collectives visant aux apprentissages de base en matière d'entretien du logement et de réparations domestiques
- Développement d'activités participatives à la vie de la maison à travers des actions collectives d'autonomisation et de socialisation.

b. Le projet financier

- **Le financement de l'investissement**

Il sera assuré en prêts locatifs aidés-insertion (PLA-I) sur l'enveloppe annuelle attribuée à chaque département. Ce type de financement permet :

- De construire, acquérir, avec ou sans travaux, les logements nécessaires à la création d'une maison relais
- L'ouverture aux bailleurs sociaux, collectivités locales ou à leurs groupements ainsi qu'aux organismes agréés par le préfet du département en vue de loger des personnes défavorisées (*cf. article R331-14 du code de la construction et de l'habitation*)
- De bénéficier de l'APL « Résidence sociale » par le conventionnement.

En outre, les financements issus de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ainsi que ceux en provenance des collectivités locales, des caisses d'allocations familiales ou des caisses de la mutualité sociale agricole seront recherchés pour adapter au mieux le montant de la redevance à la capacité contributive des pensionnaires et en tenant compte du pouvoir solvabilisateur des aides personnelles au logement.

- **Le financement du fonctionnement**

Il comprend essentiellement le financement de l'hôte. La participation du ministère des Affaires Sociales, financée sur les crédits du chapitre 46-81, article 20 du budget du ministère des affaires sociales, du travail et de la solidarité, est plafonnée à 8€/jour et par place. Le budget de fonctionnement prévisionnel de la Maison représente en année pleine une valeur d'environ 135 000 euros, ce qui pour un accueil de 20 habitants représente un coût à la place de 9000 euros pour une dotation prévue par le ministère de l'ordre de 2920 euros par an (soit un tiers du coût de fonctionnement).

Les postes de charge les plus importants sont l'alimentation, avec la prise en charge d'un repas par jour et les loyers.

Compte tenu de la spécificité des publics accueillis, il y a lieu de rechercher d'autres financements, notamment auprès des collectivités locales.

Le financement de type « PALULOS » peut aussi être envisagé si le projet de maison relais est porté par un opérateur social propriétaire d'une structure existante, ayant bénéficié initialement de prêt d'Etat pour sa construction, et qui à l'occasion d'un programme de réhabilitation, remplit les conditions pour entrer dans le champ du conventionnement de type « résidence sociale ».

De plus le mode de fonctionnement des Maisons-Relais leur permet de faire l'objet d'un conventionnement APL. Le taux d'effort demandé aux résidents doit être compatible avec leurs ressources en recherchant la modération dans le niveau de redevance pratiqué. En effet, l'APL applicable est l'APL-foyer. Son montant ne couvre jamais à 100 % le montant de la redevance demandée aux pensionnaires puisque la rémunération des prestations fournies n'est pas prise en compte dans le calcul.

8. L'accompagnement, l'hôte ou le couple d'hôtes

Il joue un rôle primordial d'animation et de régulation de la vie quotidienne de la maison. Il peut posséder des qualifications diverses et donc être par exemple conseillé en économie sociale et familiale (CESF), assistant de service social, AMP (aide médico-psychologique) ; ou avoir une expérience reconnue dans le champ de l'accueil et de l'insertion des personnes en difficulté. L'hôte doit être d'abord à l'écoute des pensionnaires en assurant une présence quotidienne auprès d'eux. Ainsi en plus de l'organisation quotidienne de la vie de la maison relais, ils doivent :

- définir conjointement avec les résidents les modalités de la vie collective
- animer les espaces et les temps communs à tous les pensionnaires
- faciliter les relations entre les résidents
- savoir être à l'écoute pour pouvoir faire face aux difficultés d'ordre individuel ou collectif
- maintenir les contacts avec les services qui ont orienté le pensionnaire vers cette structure
- organiser les liens avec l'environnement local de la maison

L'hôte peut également avoir en charge, en liaison avec l'association gestionnaire, des tâches de gestion locative quotidienne parmi lesquelles :

- l'admission des nouveaux pensionnaires
- la surveillance et le maintien du bon entretien des logements et des espaces collectifs
- la perception de la redevance et donc le suivi des plans d'apurement des dettes locatives
- le respect du règlement intérieur.

Si sa présence quotidienne auprès des résidents est, de ce fait, évidente, il ne paraît pas souhaitable pour autant, que l'hôte réside sur place. Aussi, et afin d'éviter toute confusion entre la fonction de l'hôte et celle de gardien, le gardiennage de la structure sera assuré par un personnel dont les qualifications relèvent de cette compétence.

Conclusion

Héritière d'un riche patrimoine historique et architectural, « capitale des ducs de Bourgogne », Dijon est également une ville touristique, gastronomique et commerçante, ville verte, qui offre un cadre agréable de vie à ces habitants. C'est aussi une ville universitaire, d'affaires et de congrès et un centre économique au tissu diversifié, notamment dans le secteur des services, qui concentre de nombreux emplois.

Or comme de nombreuses villes françaises, Dijon se trouve confrontée au problème du sans-abrisme. La situation sur Dijon, est ni pire, ni meilleure qu'ailleurs mais la ville souffre d'un manque de structures permettant la réinsertion des SDF. En effet, la ville dispose de places dans des structures qui permettent l'accueil temporaire et d'urgence.

Le projet de Maison-Relais, s'inscrit donc dans cette perspective en offrant, un cadre de vie favorable à l'apprentissage des gestes simples de la vie, à la réinsertion, et à l'accession aux droits. Ces logements sociaux particuliers à loyer très modérés et comportant un encadrement, permet aux locataires de se donner des objectifs et de se projeter en ne leur donnant pas de date butoir de départ. La vie- semi collective évite le sentiment d'isolement souvent ressenti lors de l'accession à un logement social « classique », mais permet tout de même aux locataires de retrouver progressivement leur complète autonomie.

Le diagnostic a montré que le lieu choisi dans le quartier des Abattoirs-Poussots bien que situé sur la friche des anciens abattoirs dispose à proximité de tous les services nécessaires à la vie de tous les jours. En outre, un certain nombre de bâtiments présents sur la friche ont été rénovés, seules les façades n'ont pas été refaites. Le projet prend donc en compte la mise en valeur du site avec la repeinte de ces bâtiments, ce qui évitera l'impression de « ghetto ».

On peut tout de même remarquer, malgré les nombreux avantages de ce genre de structure, quelques problèmes.

- L'accompagnement est nécessaire mais il ne faut pas assister les locataires. Il est important de laisser la place à l'initiative personnelle et même de la favoriser.
- Le manque d'expérience voire de compétence de l'hôte ou du couple d'hôtes, peut poser quelques problèmes dans la mesure où cet établissement accueille un public sensible au passé lourd et parfois douloureux.

Bibliographie

Pour les revues :

- ❖ Revue de presse, L'essentiel n°20 Décembre 2002, p1-4
- ❖ Revue de presse, La Gazette Juillet - Août 2004, p2-4

Pour les thèses, mémoires, rapports inédits :

- ❖ Circulaire DGAS/SDA n°2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux Maison-Relais du Ministère des affaires sociales, du travail et de la solidarité, Secrétariat d'Etat à la lutte contre la précarité et l'exclusion, Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, 9p
- ❖ Conférence de consensus « sortir de la rue », Contribution de Jean-Jacques Tregoat, Directeur Général de l'Action Social
« Sans abris : Vers une nouvelle politique » du 15 novembre 2007, 14p
- ❖ ENSP CAFDES, promotion 2004, Personnes en difficultés sociales
« créer une Maison-Relais pour stabiliser et étayer la personne SDF chronicisée accueillie en CHRS d'urgence »
Mémoire d'Habib Benchehda
- ❖ Lettre d'instruction à la DDASS et DDE pour la mise en œuvre du programme de Maison-Relais
- ❖ Plan Local d'Habitat de la ville de Dijon, 1p
- ❖ Plan Local d'Urbanisme de la ville de Dijon
- ❖ Plan d'Occupation d'Occupation des Sols de la ville de Dijon – Rapport de présentation, 27.09.2004
- ❖ Programme local de la ville de Dijon,

Pour les ouvrages :

- ❖ Dijon et son agglomération, notes et études documentaires, la documentation française, Paris, 1981

Pour les sites internet :

- ❖ www.wikipedia.fr
- ❖ www.INSEE.fr
- ❖ www.travail-solidarite.gouv.fr
- ❖ www.granddijon.fr

Table des illustrations

• Carte des régions de France, réalisation personnelle d'après un carte IGN 2008	2
• Carte de la Côte d'Or, source :own work, 2004	2
• Tableau et graphe de l'évolution démographique de la ville de Dijon, chiffre d'après GRP 2005	3
• Carte routière de l'agglomération dijonnaise, réalisation personnelle d'après un carte de l'Agence d'Urbanisme de la ville de Dijon, 2008	6
• Carte de la communauté d'agglomération dijonnaise	7
• Carte des lieux où se concentrent un nombre important de logements sociaux, réalisation personnelle d'après la carte communale de l'agglomération dijonnaise, 2008	10
• Graphe de l'âge des SDF hommes et femmes, chiffre d'après INSEE, 2008.....	13
• Carte des centres d'hébergement, réalisation personnelle d'après la carte communale de l'agglomération dijonnaise	20
• Graphe des lieux d'hébergement précédant des locataires de la Maison-Relais de Dijon, d'après les chiffres de la DDASS	21
• Graphe des problèmes principaux des résidents, d'après les chiffres de la DDASS, 2008.....	22
• Graphe de la situation en terme de durée de séjour des personnes étant parties de la Maison-Relais, 2008.....	21
• Carte du quartier des Abattoirs-Poussots, et zone à aménager, d'après la carte de communauté d'agglomération de la ville de Dijon, 2008.....	23
• Carte de la zone appartenant à la ville, et à des promoteurs privés, d'après la carte du grand Dijon, et relevé de surface de l'Agence d'Urbanisme de Dijon.....	24
• Carte des réseaux en eau à proximité des anciens abattoirs, d'après la carte des réseaux du quartiers des Abattoirs-Poussots , 2008	27
• Avantages du site, et services à proximité, d'après la carte du grand Dijon, 2008	31
• Les occupations du sites, d'après un photo aérienne fournie par l'Agence d'Urbanisme de Dijon, 2008	32
• Photo, Bâtiment A, prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	33
• Photo, Bâtiment B, prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	33
• Photo, façade avant des tanneries donnant sur le boulevard de ChicaGo, prise par Eve Taccoën, le 30.10.07	34
• Photo, Tanneries vu de la rue Ernest Champeaux, prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	34

• Photo, Bâtiment D, prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	35
• Photo, Bâtiment E (rue Ernest Chameaux), prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	35
• Photo, Bâtiment F (rue Ernest Chameaux), prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	35
• Photo, Bâtiment H (rue Docteur Bertillon), prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	35
• Photo, Bâtiment G (boulevard de Chicago), prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	36
• Photo, Bâtiment J, prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	36
• Photo, Bâtiment K, prise par Eve Taccoën, le 30.10.07	36
• Photo, Bâtiment L, avec en arrière la plan du site des Tanneries, prise par Eve Taccoën, le 17.04.08	37
• Carte de positionnement de Dijon au niveau européen et national	39
• Carte du passage du TGV, d'après la carte de zonage du PLU, 2008	40
• Photo du lieu choisi pour l'aménagement, prise par Eve Taccoën, le 17.04.08.....	41
• Carte de réseau de Bus DIVIA, d'après le réseau de Bus DIVIA, 2008	42
• Schéma résumé des Maison-Relais, réalisation personnelle, 2008	49
• Modélisation 3D, proposition d'aménagement de Maisin-Relais, réalisation personnelle, 2008	50
• Modélisation 3D, proposition de studio, réalisation personnelle, 2008	51
• Modélisation 3D, vue générale de la Maison-Relais, réalisation personnelle, 2008	52
• Proposition de locaux commun, réalisation personnelle, 2008.....	53
• Proposition de locaux commun, réalisation personnelle, 2008	53
• Modélisation 3D, du parking, réalisation personnelle, 2008	54
• Carte des réseaux à mettre en place sur le site, d'après la carte des réseaux du service d'urbanisme de la ville de Dijon, 2008.....	55

Annexes

- Acadie DRASS de Bourgogne Etude régionale du dispositif « Maison-Relais » Plan d'action stratégique
Décembre 2007
- Formulaire de demande d'admission – hébergement – réadaptation 10 octobre 1979
- Maison-Relais, guide de montage recueil et documents n°22 de mai 2003