



JOURNEES MAISONS RELAIS 25 JUNI 2008 COMPTES-RENDUS ATELIER

Atelier 4 – Comment faire face aux surcoûts spécifiques ?

Au vu de la particularité du dispositif (faible nombre de logements, importance des parties communes...), on peut repérer un certain nombre de surcoûts spécifiques : mobilier, application des normes accessibilité, haute qualité environnementale, etc. Quels ont été les choix des acteurs ? Comment mieux faire face à ces surcoûts ? Comment les financer ?

Les intervenants

Michel ANSELME (Antin Résidences)
Patrick CHASSIGNET (Fondation Abbé Pierre)
Thierry MOUNIER (Aftam)



➤ Intervention de Michel Anselme maître d'ouvrage HLM confiant la gestion des maisons relais à des associations:

- Fixation d'une règle d'équilibre de gestion : l'association gestionnaire doit assurer son équilibre budgétaire sur les bases d'une Résidence Sociale, la participation de l'Etat au financement du fonctionnement de la maison relais étant destinée à financer le surcoût de fonctionnement par rapport à une Résidence Sociale, financement du poste d'hôte notamment.
- Les surcoûts constatés sont principalement d'origine réglementaire :
 - application de la réglementation sur l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et de leurs abords, tant en construction neuve qu'en réhabilitation ; des dérogations sont sollicitées pour impossibilité technique dans les cas d'aménagement de bâtiments existants
L'application de cette réglementation entraînerait un surcoût de 300€/m² SHON.
 - prise en compte, voir même anticipation, de l'évolution de la réglementation relative à la Haute Qualité Environnementale ; la Réglementation Thermique 2005 fixe, pour les constructions neuves, une limite de consommation énergétique de référence à ne pas dépasser 80-130 kWh/m²/an, pour la ville de Paris cette limite est d'ores et déjà abaissée de 20%, le Grenelle de l'environnement préconise de généraliser cet abaissement dès 2010, puis de fixer cette limite à 50 kWh/m²/an en 2012, l'objectif étant la généralisation des logements neufs à énergie positive ou passive en 2020 ; pour les bâtiments existants un programme de rénovation thermique ramenant la consommation à 50-80 kWh/m²/an alors que la consommation moyenne primaire du parc existant de résidences principales est de 240 kWh/m²/an en 2007.
 - ces surcoûts sont également rencontrés à l'occasion de réalisation de Résidences Sociales.
- La taille des opérations suscite également des surcoûts, néanmoins ce surcoût peut être limité si l'on réalise des opérations mixtes, ou doubles : maison relais et Résidences Sociales en prenant soin de séparer physiquement les deux opérations, accès séparés par exemple.

- La surface minimale des logements 18 m² est source de surcoût, voir même d'impossibilité de réalisation d'opération, notamment dans Paris, compte-tenu de la charge foncière.

➤ Intervention de Patrick Chassignet de la Fondation Abbé Pierre souvent sollicitée par des associations pour le financement de l'équipement mobilier de maisons relais, parties communes et logements :

- principe de l'intervention : faire en sorte que la personne arrivant dans les lieux se trouve reconnue, valorisée donc que l'équipement des logements soit confortable et complet, mobilier, vaisselle... et que les équipements collectifs lui donne envie de partager des moments de vie. La Fondation s'assure également de la sécurité du mobilier ;
- afin de mener à bien ces équipements, la Fondation Abbé Pierre a engagé un partenariat avec IKEA qui intervient dans le cadre d'un mécénat auprès des associations « labellisées » par la Fondation tant dans l'étude, la conception que dans la réalisation de ces équipements de maisons relais ; l'équipement ménager étant assuré par BUT et, la CAMIF intervenant parfois également ;
- question sur le rôle des collectivités territoriales qui pourraient prendre en compte cet équipement mobilier ;

➤ Intervention de Thierry Mounier de l'AFTAM qui confirme que les surcoûts constatés ne proviennent que l'application des différentes réglementations et de l'importance des surfaces des locaux communs.

Il présente un cas concret de montage d'opération « maison relais » située en zone III dans le département de l'Yonne, en région Bourgogne :

- 27 logements individuels, une cuisine-salle à manger de 60 m², un salon de 20m² et un bureau de 25m², le permis de construire impose la réalisation de 27 emplacements de parking, alors que 3 seulement sont possibles, d'où la demande d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement de 190 000 €, le prix de revient de l'opération s'élevant à 1 650 000 €.
- Cette opération répond à la norme actuelle d'accessibilité : 9 logements sont adaptés, il y a possibilité de réalisation ultérieure d'un ascenseur.
- Elle répond également aux caractéristiques du label « Haute Performance Energétique » diminuant ainsi de 10% les consommations de référence imposées à la Réglementation Thermique actuelle. Pour ce faire l'Eau Chaude Sanitaire est produite à partir de capteurs solaires entraînant une majoration des coûts de 3 à 4%.
- Le plan de financement (ne comprenant qu'une subvention d'Etat de 23%, les collectivités territoriales n'intervenant pas, un PLA-I de la CDC et un prêt des collecteurs 1% au titre de l'article 2 de la convention du 14 Mai 1997 représentant 48 % de l'opération) fait apparaître un manque de financement en subvention de 350 000 € dont 190 000 € de participation pour non-réalisation d'aires de stationnement qui ne seront certainement jamais utilisées compte-tenu de la population logée.

Des participants interviennent sur différents thèmes :

- Problème de maîtrise du foncier, les terrains sur lesquels sont construites des maisons relais sont de faible importance d'où une certaine rareté et un coût proportionnellement plus élevé, il serait alors souhaitable que les collectivités territoriales interviennent, notamment les municipalités qui pourraient user parfois de leur droit de préemption.
- Certaines collectivités territoriales, notamment des régions, conditionnent leurs interventions éventuelles à certaines prestations telles que la présence de détecteurs de fumée (qui va bientôt devenir obligatoire), ou le remplacement d'une production de chaleur au fuel par un chauffage électrique...
- Importance de la politique de peuplement de la maison relais : il convient que les personnes logées soient autonomes, qu'il n'y ait pas d'obligation de présence de responsables 24h sur 24 ce qui n'est pas certain compte-tenu du passé de la population accueillie : grands exclus, vie à la rue, sénilité, différentes addictions...
- En cas de personnes dépendantes ou le devenant, un changement d'établissement peut être envisagé.
- Retour d'expérience : mixité dans un même bâtiment résidence sociale et maison relais, en essayant de conserver les affectations des logements soit RS soit MR. Les espaces privatifs sont meublés par les occupants sur leur budget personnel, valorisant ainsi la personne qui a choisi ses meubles et en est propriétaire ; l'aide éducative budgétaire de l'accompagnement social permettant l'acquisition de ce mobilier. Dans ce contexte, l'aménagement et l'équipement de la cuisine collective ont été réalisés avec le concours des résidents.
- Autre retour d'expérience : à Toulouse, rénovation d'un hôtel avec café au rez-de-chaussée, le café serait conservé et géré sous forme de café associatif. Mais comment le financer ? Réponse possible : sur fonds DDASS.
- Un autre problème est évoqué : le coût du montage d'opération ; pour les maîtres d'ouvrage cette opération fait partie du prix de revient de l'opération au titre de la rémunération de la maîtrise d'ouvrage, par contre le coût supporté par l'association gestionnaire ne peut être pris en compte que par l'intermédiaire de facturation de prestation au maître d'ouvrage si ce dernier l'accepte, ou éventuellement par la mise en place préalablement au montage d'opération d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale de recherche foncière.

En conclusion, la réalisation de maisons relais occasionne un certain nombre de surcoûts tels que :

- Surcoûts liés aux opérations de petite taille avec des locaux communs inhabituels avec les problèmes fonciers liés
- Surcoûts liés à l'évolution de la réglementation actuelle et à venir :
 - réglementation sur l'accessibilité aux personnes handicapées
 - réglementation relative à la Haute Qualité Environnementale et à la Réglementation Thermique
- Surcoûts imposés par les collectivités territoriales ou les Plans Locaux d'Urbanisme

Mais ces surcoûts ne sont pas spécifiques aux maisons relais (à l'exception des locaux communs). Les mêmes surcoûts sont supportés par la réalisation de résidences sociales, d'où le couplage possible de ces deux établissements en réservant des espaces aux deux types d'établissements.