



JOURNEES MAISONS RELAIS 25 JUN 2008 COMPTES-RENDUS D'ATELIER

Atelier 5 – Optimisation d'un montage financier dans le cadre des politiques publiques

Le financement banal du logement très social (PLAI) et des résidences sociales permet-il de faire face aux contraintes spécifiques des maisons-relais ? Comment les acteurs ont-ils optimisé le financement des opérations ? Comment le projet de gestion de la maison-relais s'est-il équilibré ? Les collectivités locales se sont-elles impliquées dans les opérations en financement initial ou en fonctionnement ?

Les intervenants

Laurent DORY (Habitat et Humanisme)
Marie-Isabelle LEMIERRE (DDE 72)
Manuel SMADJA (Api Provence)



Laurent Dory, Habitat et Humanisme

Habitat et Humanisme a réalisé sur toute la France 11 maisons – relais, 12 autres sont en cours de réalisation (du stade du montage aux travaux), et 5 ou 6 sont en projet.

80% des maisons relais se font en acquisition, et 20% sous forme de baux emphytéotiques.

90% sont des réhabilitations et 10% du neuf

1 fois sur 2 ou 3 il s'agit d'une opération globale dans lequel s'insère une maison – relais

Dans 1 projet sur 4, le foncier vient des mairies, sous forme d'acquisition ou de bail, et 1/3 du foncier vient de l'Eglise.

Manuel Smadja API Provence

L'expérience décrite concerne la création à Grasse, dans une propriété acquise par API Provence en 2001 (avec notamment une subvention de la Fondation Abbé Pierre) d'une maison relais de 15 logements et d'une résidence sociale pour jeunes de 32 logements.

Le financement de l'opération a été fait avec :

74 % de subventions (Etat 31,81%-Conseil Régional 11,89%-Conseil Général 13,67% - Communauté d'agglomération 11,89% - CAF 3,75% et Fondation Abbé Pierre 1,13%)

26 % de prêts (CDC 3,64% - Collecteur 1% logement 22,22%)

Débats

La discussion avec les participants a montré les difficultés du montage financier des opérations :

Subvention Etat : si l'opération d'API Provence a pu bénéficier de 32% de subvention, ce n'est pas le cas ailleurs (ALOTRA : 22 à 25% dans les Bouches-du-Rhône, Habitat et Humanisme : 15 à 20%).

Fonds Propres : seul Habitat et Humanisme a indiqué utiliser un montant significatif de fonds propres dans ses opérations (entre 15 et 25%), qu'elle reconstitue sur une longue durée (50ans), ce qui n'est pas le cas de la plupart des autres associations qui n'en mettent aucun.

1% logement : les différents participants indiquent avoir besoin dans les co-financements des collecteurs, notamment parce que leurs prêts ont des taux d'intérêts moins élevés que ceux de la CDC ; Habitat et Humanisme par exemple obtient des prêts sur 30 ans. Cependant il existe des disparités importantes localement et la question des réservations est un frein.

Les partenaires territoriaux : leur mobilisation est globalement difficile.

Habitat et Humanisme constate que, depuis 1 an, les communautés d'agglomérations tendent à forfaitiser les montants accordés par logement et subordonnent leur participation à l'intervention de l'Etat.

L'Etat accordait également plus facilement des dérogations que ne le font maintenant les délégataires, or le financement des surfaces collectives et des surcoûts liés au respect des normes d'accessibilité rend les montages plus complexes.

Il est rappelé également que les différentes collectivités (ville, aggro, département ou région) n'interviennent pas de la même façon : ALOTRA souligne par exemple que dans les Bouches-du-Rhône, le Conseil Général n'intervient pas, alors que, celui du Var a participé à hauteur de presque 14%.

Surcoûts fonciers : Habitat et Humanisme obtient pour les financer des subventions normalement réservées aux HLM, car elle est une association reconnue d'utilité publique.

Des subventions privées permettent de boucler certains plans de financement : Fondation de France pour Habitat et Humanisme, Fondation Niarchos pour le mobilier de la maison relais de Grasse (API Provence).

Concernant le fonctionnement :

API Provence souligne la difficulté pour l'association de porter une opération pendant plusieurs années : elle a pu financer en partie ces coûts grâce au soutien de la fondation Abbé Pierre par une aide au démarrage de 30 000 euros par an sur 3 ans.

Malgré le financement avec 2/3 de subvention, API Provence est face à des difficultés pour équilibrer la gestion, d'autant que propriétaire du bâti, elle devrait l'amortir à hauteur de 70 000 euros par an, ce qui n'a pas été prévu dans le montage financier.

Les 16 euros par jour ne sont pas suffisants pour prendre en charge tous les coûts, et en plus le coût réel des prestations n'a pu être entièrement répercuté.

Habitat et Humanisme indique que la part du loyer propriétaire intervient pour environ 40 % de la redevance.

Le CCAS de Brest constate un décrochage entre le calcul de la redevance établie par le bailleur et les plafonds de redevance.

Lorsque le propriétaire et le gestionnaire sont différents, il faut une concertation entre les deux sur le calcul initial des redevances et sur le contenu de la convention de mise à disposition

ADOMA rappelle que les DDE ne sont pas favorables à ce que les redevances soient en dessous des plafonds et que l'on demande plus de subventions pour le financement de l'investissement.

Marie-Isabelle Lemierre : DDE de la Sarthe

Souligne que les DDE n'ont pas de support de l'échelon national, et que le partenariat repose sur la bonne volonté des différents acteurs.

Insiste sur l'importance de la mobilisation des partenaires dans son département grâce à la mise en place très en amont d'un Comité de Pilotage à l'initiative de l'association à l'origine du projet, rassemblant la DDE, la DDASS et le conseil général délégataire des crédits, même si, dans la Sarthe, les maisons relais sont inscrites dans le PDALPD.

Pour l'opération du Mans, la DRASS a réservé les crédits jusqu'à l'ouverture de la maison relais.