



Fort-de-France, le

DS/SL/SLG/MGP/n°11-
Rapports/2011/C:Logement//Dispositif réhabilitation

RAPPORT AUX CONSEILLERS REGIONAUX

Dispositif régional pour la réhabilitation des logements individuels

Préambule :

Le Conseil Régional souhaite intervenir de façon significative dans l'amélioration du bâti existant. Le dispositif qui est proposé est un dispositif expérimental sur 3 ans qui comporte 4 volets.

Il concerne à la fois les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Il comporte une intervention de la Région en cofinancement des dispositifs d'Etat existant AAH (propriétaires occupants) et ANAH (propriétaires bailleurs), mais aussi la création d'une filière structurée à partir de financements 100% Région avec des opérateurs agréés.

La problématique du retrait de l'amiante est prise en compte, ainsi que les travaux d'adaptation pour les personnes à mobilité réduite.

Enfin des aides pour la réalisation de diagnostics et de travaux de confortement parasismique seront mises en place.

Les 4 volets proposés sont :

- Volet n°1 : Participation régionale au financement du dispositif d'AAH (propriétaires occupants) mis en place par l'Etat
- Volet n°2 : Création d'une filière 100% Région d'aide aux travaux de réhabilitation avec des opérateurs agréés
- Volet n°3 : Participation régionale au financement du dispositif l'ANAH (propriétaires bailleurs) mis en place par l'Etat
- Fiche n°4 : Aide régionale au confortement parasismique des maisons individuelles vulnérables

Les aides des différents volets ne sont pas cumulables.

Les modalités pratiques d'application du présent dispositif seront précisées par la Commission Permanente.

Volet n°1 : **Participation régionale au financement du dispositif de l'AAH mis en place par l'Etat**

Ce volet est le prolongement, de façon cadrée et pérennisée, de l'action menée depuis un an par la Région dans le cadre du Plan de Relance pour débloquer des dossiers d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat (AAH).

Le dispositif de l'AAH est un des secteurs prioritaires du logement social.

Le désengagement du Conseil Général et de l'ADI dans ce secteur a été confirmé pour 2011.

Le bouclage des plans de financement de ces opérations est, de ce fait, de plus en plus difficile. Il a été souvent obtenu en réduisant les travaux réalisés (suppression du poste ravalement et peinture extérieure par ex.) et en augmentant le montant des apports personnels réclamés aux familles (souvent supérieur à 10 000€).

Le plan de relance a permis de sauver environ 1 000 opérations financées au titre des LBU 2005 à 2009, mais les opérations des LBU 2010, 2011 et suivantes sont menacées si un nouveau dispositif régional n'est pas mis en place.

Il est proposé de conditionner le financement de ce dispositif par la Région à un engagement de l'Etat d'augmenter sensiblement le nombre de dossiers qui seront financés au titre des LBU 2012 et 2013 (par ex. passer de 600 dossiers environ en 2011 à 1200 ou 1500 comme cela est préconisé dans l'étude sur la réforme de l'AAH commandée par la DEAL)

Principe de l'intervention proposée :

Le dispositif de cofinancement régional proposé porte sur l'ensemble des dossiers financés au titre de la LBU avec 2 niveaux d'interventions selon la catégorie de bénéficiaire :

- Cas général et
- Cas particuliers

Des aides complémentaires sont, par ailleurs, proposées
pour les opérations comportant le ravalement (peinture extérieure),
pour celles avec des travaux d'adaptation pour personne à mobilité réduite
et pour celles comportant de l'amiante.

Ces aides complémentaires peuvent s'appliquer aux 2 niveaux d'intervention.

Taux de subvention et plafonds proposés :

Cas général : subvention de 15% du cout de l'opération, plafonnée à 6 000 €

Cas particuliers : subvention de 20% du cout de l'opération, plafonnée à 8 000 €

NB : Les cas particuliers regroupent toutes les catégories que la Région souhaite aider de façon plus importante :

- maisons situées en zone de RHI ou d'OPAH
- personnes âgées de plus de 70 ans
- salariés à faibles revenus (inférieurs au plafond)
- personnes ayant des revenus inférieurs à 70% du plafond

Une aide complémentaire (bonus) de 2 000 € est proposée pour les opérations intégrant le poste ravalement et peinture extérieure

Une aide complémentaire (bonus) de 80 % des travaux spécifiques d'adaptation pour une personne à mobilité réduite, plafonnée à 4 000 € est proposée.

Il est proposé de maintenir l'aide complémentaire (bonus) forfaitaire de 4 000 € pour les dossiers d'AAH comportant de l'amiante.

Type d'aide	Taux	Plafond (ou Forfait*)
Cas général	15%	6 000 €
Cas particulier	20%	8 000 €
Bonus ravalement	/	2 000 €*
Bonus adaptation	80%	4 000 €
Bonus amiante	/	4 000 €*

Volet n°2 : **Création d'une filière 100% Région d'aide aux travaux de réhabilitation avec des opérateurs agréés**

La Région souhaite conventionner avec les opérateurs agréés pour la réalisation de travaux, pour lesquels la Région est sollicitée directement par le demandeur, en dehors des dispositifs d'Etat de l'AAH et de l'ANAH.

De nombreuses subventions étaient précédemment accordées au titre des aides sociales pour des travaux, petits ou gros, réalisés en dehors des dispositifs encadrés.

Ces demandes concernent généralement les travaux dans le logement, mais aussi à l'extérieur du logement (rampe d'accès, voie d'accès, compteur, ...).

En l'absence d'opérateur, il est très difficile d'apprécier la pertinence de la demande et du devis, ainsi que la réalité et la qualité de l'exécution.

Principe de l'intervention proposée :

Le dispositif proposé consiste à faire traiter toutes ces demandes par des opérateurs agréés chargés de vérifier :

- l'éligibilité du demandeur
- la nécessité des travaux
- les devis transmis
- la capacité du demandeur à apporter le complément de financement

et de :

- réaliser des devis lorsqu'ils ne sont pas joints ou pas recevables
- monter les dossiers de demande de subvention
- faire réaliser les travaux par des artisans compétents
- recevoir la subvention et le complément de financement du bénéficiaire
- payer les artisans

Le dispositif comporterait 2 volets distincts :

- Une aide pour de petits travaux urgents
- Une aide pour des travaux plus importants réservée à des personnes modestes qui ne peuvent pas bénéficier du dispositif d'Etat de l'AAH

Les travaux éligibles proposés sont tous les travaux éligibles à l'AAH, à l'intérieur et à l'extérieur du logement (raccordements, murs de soutènement...) mais aussi les rampes d'accès, voies d'accès, compteurs...pour lesquels la région est souvent sollicitée

Taux de subvention et plafonds proposés :

1) L'aide aux petits travaux urgents concerne les devis plafonnés à 6 000 €.

Bénéficiaires :

- Les personnes dont les revenus sont dans la limite de 130% du plafond de l'AAH (< au plafond, ou > au plafond dans la limite de 30%) et qui sont :
 - o propriétaires occupants,
 - o ou propriétaires en indivision avec accord des 2/3 des ayants droit,
 - o ou locataires, uniquement pour les travaux qui leur incombent.

Le niveau d'aide proposé est de 60% du montant des travaux.

Le recours aux opérateurs agréés n'est pas obligatoire pour l'aide aux petits travaux urgents.

2) L'aide aux travaux relativement importants concerne :

- uniquement les propriétaires occupants et les propriétaires en indivision avec accord des 2/3 des ayants droit
- dont les revenus sont compris entre le plafond de l'AAH et 130% du plafond (supérieurs au plafond de l'AAH et inférieurs à 130% du plafond)

La subvention proposée est de 40% du montant des travaux, plafonnée à 8 000 €.

Condition :

Pour ces 2 volets, la subvention régionale ne sera versée à l'opérateur que lorsque le bénéficiaire aura apporté le complément de financement à sa charge, afin d'avoir la garantie que les travaux soient effectivement réalisés.

Remarques :

- Revenus plafonds de l'AAH	revenu imposable/an	/mois	plafond +30%/mois
1 personne	11 187 €	932 €	1 212 €
2 personnes	16 362 €	1 364 €	1 772 €
3 »	19 679 €	1 640 €	2 132 €
4 »	22 989 €	1 916 €	2 490 €
5 »	26 314 €	2 193 €	2 850 €

- Les modalités d'application de ces aides (notamment la rémunération éventuelle des opérateurs pour l'étude préalable et le montage des dossiers) seront précisées par la Commission Permanente.
- Des modalités particulières pourront être précisées pour certains types de travaux par la Commission Permanente (notamment pour les murs de soutènement).
- La Commission Permanente pourra déroger aux taux d'interventions et plafonds fixés en cas de situation sociale extrême avérée, sur rapport d'une assistante sociale.

Type d'aide	Taux	Plafond
Petits travaux urgents < 6 000 €	60%	3 600 €
Travaux important	40%	8 000 €

Volet n°3 : L'aide aux propriétaires bailleurs (ANAH)

Il s'agit pour la Région, comme dans volet n°1, d'intervenir en cofinancement d'un dispositif mis en place par l'Etat, pour encourager des propriétaires à réhabiliter un logement pour le louer à une personne à revenu modeste à un loyer encadré.

Le nouveau régime d'aide de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) est beaucoup moins incitatif avec des taux de subvention de 35% contre plus de 70% antérieurement.

Il est, par ailleurs, recentré sur l'habitat insalubre et les économies d'énergies.

Toutefois, l'aide de l'Etat peut être majorée dans la limite de 8 000 € par logement si une collectivité accorde une subvention équivalente.

La Région n'intervenait pas jusqu'à présent dans ce domaine, mais ce dispositif qui permettait de « créer » 600 logements sociaux dans le parc privé en 2010, risque de devenir inopérant et marginal sans une intervention régionale conséquente.

Subvention régionale proposée, 40% de l'écart entre le coût des travaux et la subvention de l'ANAH, plafonnée à 12 000 €.

Volet n°4 : L'aide Régionale au confortement parasismique des maisons individuelles vulnérables

Principe de l'intervention proposée :

Le dispositif d'aide régionale au confortement sismique comportera 2 phases distinctes :

1. Le cofinancement de diagnostics, réalisés par des professionnels compétents conventionnés par la Région, comportant des préconisations techniques, une estimation sommaire des travaux à réaliser et un avis sur leur pertinence technique et économique.
2. Le cofinancement des travaux de confortement, réalisés par des artisans formés à la construction parasismique, pour certaines catégories de population, lorsque cela sera techniquement pertinent et économiquement possible.

Taux de subvention et plafonds proposés :

1. Le cofinancement de diagnostics, pourra être subventionné jusqu'à 90%, avec un plafond qui sera précisé par la Commission Permanente.
2. Les modalités de cofinancement des travaux de confortement, lorsque cela sera techniquement pertinent et économiquement possible, seront précisées par la Commission Permanente après étude des premiers diagnostics.

Condition : Des niveaux de revenus plafond seront fixés.

NB : Ce volet du dispositif sera testé à titre expérimental sur un petit nombre de maisons situées dans différentes zones de la Martinique avant d'être étendu.

La Région accompagnera le processus de formation des artisans aux techniques parasismiques pour structurer la filière professionnelle du confortement des maisons individuelles vulnérables

Les catégories de bénéficiaires seront précisées par la Commission Permanente.

Un cofinancement de ces mesures par l'Etat devra être négocié au titre du Plan Barnier (dont les crédits sont sous-utilisés)

Je vous prie de bien vouloir en délibérer et donner mandat à la Commission Permanente pour arrêter les modalités d'application de ce dispositif