

Annexe 1

Montage financier et mise en œuvre des règles d'accessibilité personnes handicapées pour les projets de maisons relais

1. Montage financier

Il apparaît essentiel que soient étudiés avec une attention particulière les plans de financement pour veiller à l'équilibre pérenne des opérations, compte tenu de la petite taille généralement constatée pour ces opérations, celle-ci étant de l'ordre de 20 places, et le volume des espaces collectifs nécessaire compte tenu du projet social (en moyenne, 25% de la superficie totale est composée d'espaces collectifs).

Vous encouragerez la mobilisation de tous les financeurs potentiels (1% logement, collectivités territoriales, ...), en veillant à l'ajustement de la durée des prêts et sans exigences de principe sur la mobilisation de fonds propres, notamment lorsque le projet d'investissement est porté par une association.

A chaque fois que c'est nécessaire pour l'équilibre pérenne de l'opération, vous veillerez à ce que le financement PLAI soit accordé avec le taux maximum de subvention autorisé par la réglementation. Enfin, dans le même esprit, vous pourrez moduler les majorations pour qualité et les majorations locales intervenant dans le calcul de l'assiette de subvention dans la limite de 30 %, conformément aux dispositions de l'article R 331-15 du CCH.

2. Règles d'accessibilité pour les personnes handicapées

Vous appliquerez enfin la réglementation sur l'accessibilité aux personnes handicapées en utilisant les latitudes offertes par l'article R111-18-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) pour les constructions neuves, et l'article R111-18-10 du même code pour les opérations réalisées dans du bâti existant.

Je vous rappelle que vous pouvez accorder des dérogations aux règles d'accessibilité après appréciation du projet social relatif à la structure et à son peuplement prévisionnel, en vous assurant dans ce cas qu'un minimum de 5% des logements respecte les dispositions du dispositif réglementaire en matière de logements adaptés.

Lorsque le projet porte sur du bâti existant, en plus des motifs dérogatoires valables pour les bâtiments neufs, une dérogation spécifique liée à la notion de disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences notamment en terme d'impact économique, peut être accordée.

Vous serez dans tous les cas particulièrement vigilants sur le respect des normes d'accessibilité et de sécurité incendie dès lors que la structure vise l'accueil de personnes vieillissantes.