

Rénovation de l'habitat: Solidarité Paysans y participe



Partenariats ... Gérard Fiquet, président Solidarité Paysans de Bretagne

Solidarité Paysans est né du regroupement de paysans qui, dans les années 1980, ce sont réunis pour assurer collectivement leur défense.

Au fil du temps ces difficultés n'ont pas cessé. Aujourd'hui des familles sont en situation de précarité, voire de pauvreté pour certaines d'entre elles. Pour faire face à ce problème nous proposons un accompagnement global aux paysans qui nous le demandent.

Avant 2013, nous avons déjà réparé des habitats dégradés. Nous ne savions pas comment aborder et conduire avec ces familles la réhabilitation de leur logement.

Notre partenariat avec la Fondation Abbé Pierre nous a donné les moyens d'appréhender cette problématique. Il nous permet aussi

maintenant d'apporter des aides d'urgences : rétablir le chauffage, réparer une toiture ... (cf article ci-dessous)

Les bénévoles et les salariées ont participé à des formations et utilisent un guide que nous avons rédigé ; ils peuvent donc apporter leur aide afin de réaliser des opérations de rénovation. Notre proposition d'accompagnement global se trouve ainsi élargie.

Des réhabilitations conduites par les bénévoles et les salariées avec les Compagnons Bâisseurs sont terminées, d'autres démarrent.

Ces partenariats qui mettent en commun des savoir-faire complémentaires démontrent concrètement leur pertinence pour sortir de la précarité. Cela redonne de la dignité et de la confiance aux personnes pour leur permettre de mieux faire aboutir leurs projets et leurs souhaits.

DANS CE SUPPLEMENT

Edito : P 1

Partenariats ...
Gérard FIQUET

Agir en milieu rural sur
l'habitat dégradé
Stéphane MARTIN

Pages centrales

Une maison rénovée pour P 2
la retraite de Pierre et
Solange : l'histoire d'une
vie
Elisabeth CHAMBRY

L'Appel de Détresse : un
sérieux coup de pouce !
Stéphanie DURAND

Suite P 3
Stéphanie DURAND

Les aides à la rénovation
des logements des pro-
priétaires occupants
Morgane GUENEGUES

Dernière page

Suite P 4
Morgane GUENEGUES

Agir en milieu rural sur l'habitat dégradé

Stéphane Martin Fondation Abbé Pierre

L'agence Bretagne de la Fondation Abbé Pierre est relativement jeune. C'est une des dernières agences régionales créées.

En 2013, lors de l'élaboration de notre plan d'action régional nous avons le souhait de travailler en dehors des agglomérations là où on retrouve les logements les plus dégradés, les moins performants au niveau thermique, les ménages aux ressources les plus modestes. En secteur rural, il y a moins d'acteurs associatifs, moins de relais, le mal logement est plus caché. Les élus locaux ne savent pas toujours comment intervenir quand ils doivent faire face à des situations de mal logements très complexes. On s'est demandé comment aller vers les ménages en difficulté, comment lutter contre le non recours et l'isolement, comment accompagner sans stigmatiser ? Lors d'une assemblée générale de Solidarité Paysans, la Fondation est venue présenter ses actions et l'état du mal logement en Bretagne. Cela a été un déclic, nous partageons les mêmes préoccupations et les mêmes envies de repérer, d'ai-

der, d'accompagner. Plus tard, nous avons réfléchi à une première collaboration sur 3 départements bretons. Il y a eu une sensibilisation des bénévoles à Rostrenen puis des formations avec certains acteurs régionaux du logement. Petit à petit, les bénévoles de Solidarité Paysans se sont formés à la question du logement et ont mis en place un réseau et un discours régional permettant de proposer aux ménages accompagnés toute une série de réponses et de prises en charge. Notre partenariat s'est fortifié et doit se poursuivre car le mal logement est plus intense depuis quelques années et se trouve décuplé en secteur rural par les crises agricoles renouvelées qui poussent toujours plus de ménages vers la précarité.

La prise en charge des ménages en difficulté de logement nécessite d'être pensée sur le long terme, car les préoccupations de ces derniers s'expriment dans un premier temps sur les difficultés économiques des exploitations, puis plus tard quand cela est réglé, sur la question du logement, ultime refuge pour les familles.

Une maison rénovée pour la retraite de Pierre et Solange : l'histoire d'une vie

Elisabeth CHAMBRY—SP Bzh

Pierre a acheté sa maison en 1980, cet achat s'est fait avec un ensemble de bâtiments a été à vendre lors de la reprise d'une exploitation.

Auparavant Pierre habitait avec ses parents dans une ferme en location, il était aide-familial. Puis le propriétaire de cette ferme a repris les bâtiments (maison comprise) et une partie des terres de la ferme pour son propre compte. Pierre et ses parents ont dû déménager dans une autre ferme, c'était très compliqué pour les vaches laitières car les terres étaient dispersées. C'est alors que Pierre trouve à reprendre la ferme sur laquelle il a fait sa carrière. Pierre épouse Solange en 1981 et ils s'installent dans la maison qui était auparavant occupée par un paysan célibataire. C'est une maison en pierre, traditionnelle de la région qui avait été aménagée dans les années 1960.

Pierre et Solange ont toujours voulu aménager la maison mais les emprunts qu'ils ont à rembourser jusqu'en 1995 ne leur laissent pas de marge pour cela. Pendant ce temps la toiture se dégrade et par mauvais temps la maison prend l'eau par endroit.

Après 1995 la situation agricole et les différentes crises entraînent des tensions financières dans la ferme, la mise aux normes n'est pas possible. L'atelier lait est alors transformé en vaches allaitantes.

Au début des années 2010, un dossier de rénovation globale de la maison est en route mais les revenus ne permettent pas d'obtenir

le prêt complémentaire nécessaire. Pierre et Solange voudraient bien refaire seulement la toiture mais dans ce cas, pas de subvention pour un seul type de travaux La mairie intervient alors pour bâcher le toit afin de limiter



les infiltrations d'eau.

Le temps passe et la retraite arrive qui permet d'assainir et sécuriser les revenus... la banque accorde le prêt complémentaire et fin 2017 les travaux commencent enfin ... du sol au rez de chaussée tout est refait. Pierre et Solange espèrent aménager dans les prochaines semaines, en attendant ils ont trouvé une location « au bourg ». Solidarité Paysans les accompagne dans toutes les démarches pour concrétiser le projet.

« Aujourd'hui c'est bien » dit Solange, « quand il pleut on est tranquille ». « La maison nous plaît » ajoute Pierre, « les murs... les fenêtres... quand tout sera nettoyé on sera bien »

L'Appel de Détresse : un sérieux coup de pouce !

Stéphanie DURAND — SP 35

Louis, 56 ans, est célibataire et n'a pas d'enfant. Il est producteur de lait sur une petite surface. Il vit avec sa mère dans le logement qui l'a vu naître et dont il est devenu pleinement propriétaire en deux phases : rachat des parts de son oncle dans un bien en indivision puis rachat des parts de ses frère et sœur et de l'usufruit de sa mère. C'était en juillet 2015.

Mais la décision de rénovation de l'habitat date de 2012 suite à l'hospitalisation de sa maman. Louis souhaite qu'elle puisse rester à domicile le plus longtemps possible et, de ce fait, il lui faut

réaliser des travaux d'aménagement mais le montage du dossier est assez complexe à l'époque puisqu'il est propriétaire du bien avec sa mère. Il a donc fallu lever ce frein afin de pouvoir avancer.

Le projet de rénovation de l'habitat a été étudié avec le Pact HD (désormais SOLiHA), la MSA, le CCAS, les Compagnons Bâisseurs, la Fondation Abbé Pierre, le Secours Catholique, la mairie et l'association Solidarité Paysans de Bretagne. L'élaboration finale du plan de financement (devis des artisans, aides, subventions et reste à charge à financer) a été réalisée en avril 2017.

Afin de pouvoir faire les travaux dans des conditions correctes, il a été demandé à Louis de procéder au désencombrement de l'arrière de la maison (accumulation de verres) et les gravats des travaux à venir liés à la destruction de cloisons ou de dalles à l'intérieur de la maison. Pour ce faire, l'option d'une location de benne tout-venant, pour ne pas avoir à trier les gravats, a été étudiée.



Louis est allocataire du RSA. La location de la dite benne est onéreuse pour son budget. Avec l'aide de l'association Solidarité Paysans, il dépose alors une demande à la Fondation Abbé Pierre dans le cadre de L'Appel de Détresse en mai 2017.

L'association Solidarité Paysans de Bretagne connaît bien la famille pour y intervenir depuis quelques années. Elle l'aide à élaborer tous ces dossiers et demandes et est un lien important entre les différents intervenants et Louis. Ce qui est très apprécié de tous.

Il s'agit d'un projet familial et social auquel la Fondation Abbé Pierre a répondu positivement en octroyant une aide de 300 € qui a été directement versée à l'entreprise de location de bennes tout-venant ; ce qui a permis la mise en place d'une benne de 20 m³ de mai à octobre 2017. Le solde de la facture a pu être réglé dans le cadre du plan de financement global.

Les aides à la rénovation des logements des propriétaires occupants

Morgane GUENEGUES—SP Bzh

Les aides des différents organismes.

L'état, les collectivités territoriales et les communautés de communes ont développé des programmes d'amélioration de l'habitat, soit très dégradé, soit relevant de la précarité énergétique.

Au plan national, un programme d'amélioration de l'habitat, géré par l'ANAH (agence nationale d'amélioration de l'habitat) a été mis en place, ce programme permet, sous condition de ressources, de se voir attribuer des subventions. Il est complété au plan national par des dispositifs fiscaux : Le crédit d'impôt pour la transition énergétique, l'éco-prêt à taux zéro, la TVA à taux réduit, les aides des fournisseurs à la transition énergétique, des exonérations possibles de la taxe foncière.

Le niveau d'aides dépend de l'importance des travaux envisagés. Elles sont généralement conditionnées à la réalisation de « bouquets de travaux ». Tous les travaux ne sont pas éligibles.

A ces aides nationales s'ajoutent des aides des communautés de communes et des aides départementales. Certaines associations dont la Fondation Abbé Pierre apportent leur soutien financier aux familles modestes connaissant des difficultés de logement.

Les appuis au montage du dossier afin de déterminer les travaux à réaliser et les financements

Le montage de dossier d'amélioration de l'habitat peut s'avérer compliqué à mener au plan technique, et financier. Les pouvoirs publics ont mis en place des outils pour accompagner les

familles. Des programmes ont été négociés entre l'état et les différentes collectivités à travers des OPAH (Opérations programmées d'Amélioration de l'habitat) ou des PIG (programmes d'intérêt général).

Dès lors qu'une opération programmée existe, la collectivité a délégué un opérateur agréé. Il est chargé d'informer sur les mesures programmées, d'apporter une assistance à la maîtrise d'ouvrage

administrative, technique, juridique et sociale.

Dans les secteurs géographiques où il n'existe pas d'opération programmée, une aide financière peut être attribuée pour financer une assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, dans ces secteurs, pour les habitats très dégradés, des pôles de lutte contre l'habitat indigne ont été mis en place. Ils sont coordonnés par les DDTM. Des aides spécifiques au financement du suivi des familles par des opérateurs agréés sont mises en place.

I Les aides nationales

a) Les subventions de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) en faveur des propriétaires occupants

Pour bénéficier de subventions, le demandeur doit remplir un certain nombre de conditions :

- Réaliser des travaux de rénovation thermique générant au moins 25 % d'économie d'énergie ;
- Respecter des plafonds de ressources
- Ne pas commencer les travaux avant l'attribution de l'aide et réaliser des travaux éligibles.

Plusieurs types de travaux sont subventionnés. Le montant des subventions dépend du niveau de ressources et de l'importance des travaux ou du type de travaux à réaliser.

- Les projets de travaux lourds.
- Les travaux de rénovation énergétique.
- Les travaux d'adaptation du logement aux personnes âgées ou en situation de handicap.
- Les travaux d'amélioration de la sécurité et de la salubrité.

Les conditions:

- Les travaux doivent concerner la résidence principale, qui doit être achevée depuis plus de 2 ans, propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit.
- Ils doivent être réalisés par des professionnels reconnus RGE (reconnu garant de l'environnement).

Le crédit d'impôt est cumulable avec l'éco prêt à taux zéro sous conditions de ressources, les aides de l'Anah et des collectivités territoriales.

A compter de 2018, l'ANAH renforce son programme « Habiter Mieux ».

Pour répondre aux besoins de travaux urgents qu'elle a identifiés, ou effectués par étape par des ménages à petit budget, l'Anah élargit l'offre du programme Habiter Mieux avec une seconde aide financière proposée aux propriétaires occupants aux revenus modestes.

Cette offre leur permet de bénéficier d'une aide pouvant aller de 7 000 à 10 000 €, Les travaux doivent porter sur une rénovation en vue d'économie d'énergie. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise Reconnue garant de l'environnement (RGE).

b) Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Ce dispositif est défini dans le cadre de la loi de finance. Le dispositif présenté est celui en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017. Il est susceptible d'être modifié par la loi de finance 2018. Les textes sont en discussion.

Les conditions:

- Les travaux doivent concerner la résidence principale, qui doit être achevée depuis plus de 2 ans, propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit
- Ils doivent être réalisés par des professionnels reconnus RGE (reconnu garant de l'environnement)

Le crédit d'impôt est cumulable avec l'éco prêt à taux zéro sous conditions de ressources, les aides de l'ANAH et des collectivités territoriales.

c) L'Eco prêt à taux zéro

Ce dispositif est applicable jusqu'au 31 décembre 2018 (il pourra être reconduit par les prochaines lois de finance).

II Les aides des collectivités territoriales

Aux aides nationales, peuvent s'ajouter des aides des communautés de communes décidées dans le cadre des OPAH ou des PIG, de même que des aides de Conseils départementaux. Il est difficile de donner une liste exhaustive des aides possibles au plan local. Il convient donc de vérifier auprès de sa mairie ou de la communauté de commune si un programme existe à l'échelon de la collectivité pour être orienté vers les opérateurs agréés compétents sur le territoire. A défaut, il convient de contacter la DDTM.

A titre d'exemple, le département du Finistère a mis en place une subvention de 35% des dépenses subventionnées par l'ANAH, plafonnée à 3 000 € au soutien des ménages modestes dont l'habitat est très dégradés, le département a également mis en place des aides au bénéfice des ménages très modestes pour le financement de travaux ne bénéficiant pas d'aides de l'ANAH.

III Les aides de la fondation Abbé Pierre

La Fondation Abbé Pierre intervient pour les ménages les plus modestes et les habitats demandant des travaux de rénovation lourds par l'octroi de subvention de 5000 à 10 000 euros. Cette aide permet dans les situations où le recours au financement bancaire est limité d'être un levier pour boucler le programme financier. Elle intervient également pour attribuer des aides d'urgence variant de 350 à 400 euros. Ces aides visent des travaux d'urgence, le bâchage de toiture et certains équipements de première nécessité.

Conclusion

Pour finaliser un projet de rénovation portant sur des travaux lourds et même dans un contexte où les ressources peuvent être limitées, des solutions existent. Il convient toutefois d'être guidé et accompagné par des professionnels capables de mobiliser les aides et d'apporter une expertise technique. Les enjeux sont importants : la santé, la famille. Solidarité Paysans oriente les familles vers les « bons interlocuteurs » et apporte son soutien dans le montage du dossier notamment pour la faisabilité du financement.