

# PLAI Adapté

## Journée régionale 06 juin 2019



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

# PLAI adapté

## Ordre du jour :

9h30 Accueil

10h00 : État des lieux en Occitanie

10h15 : Publication du CEREMA sur le PLAI adapté

10h45 : Éléments actuels du dispositif PLAI adapté et ordonnance NPL

11h20 : Politique de développement du PLAI adapté en lien avec le logement d'abord

12h30 : Déjeuner

14h : Témoignages sur les expérimentations mises en oeuvre



# PLAI adapté : définition

- Logements très sociaux à bas niveau de quittance
- Développement d'une **offre nouvelle de logements** :  
à destination des **ménages cumulant des difficultés financières et sociales**,  
garantie d'un **habitat à loyer et charges maîtrisés**  
mise en place de **modalités d'accompagnement des ménages : gestion locative renforcée**
- Le **complément de subvention est destiné à améliorer l'équilibre financier de l'opération compte tenu des contreparties sociales exigées.**

## Parc public – *Programmation 2019 Occitanie*

- **Objectif : PLAI adaptés = 10 % de la production totale de PLAI**
  - Enveloppe nationale : **28 M€** (12 M€ en 2018)
  - Nouveau document-cadre plus opérationnel
- **La lettre de programmation fixe, pour la 1ère fois, des objectifs en termes de PLAI adaptés :**
  - Objectif régional de **200 logements**.
  - Enveloppe régionale de près de 2 M€.
  - Les perspectives de production vont bien au delà de l'objectif notifié : **465 PLAI adaptés** pour un objectif de 200.
- **Enveloppe nationale complémentaire de 6,4 M€** : afin de financer plus d'objectifs ou de dé plafonner le financement de certaines opérations.

# PLAI adapté : état des lieux

- Nombre de logements PLAI adaptés financés en Occitanie :

- \* 2013 : 12 (637 en France)

- \* 2014 : 45 (319)

- \* 2015 : 79 (595)

- \* 2016 : 7 (181)

- \* 2017 : 36 (716)

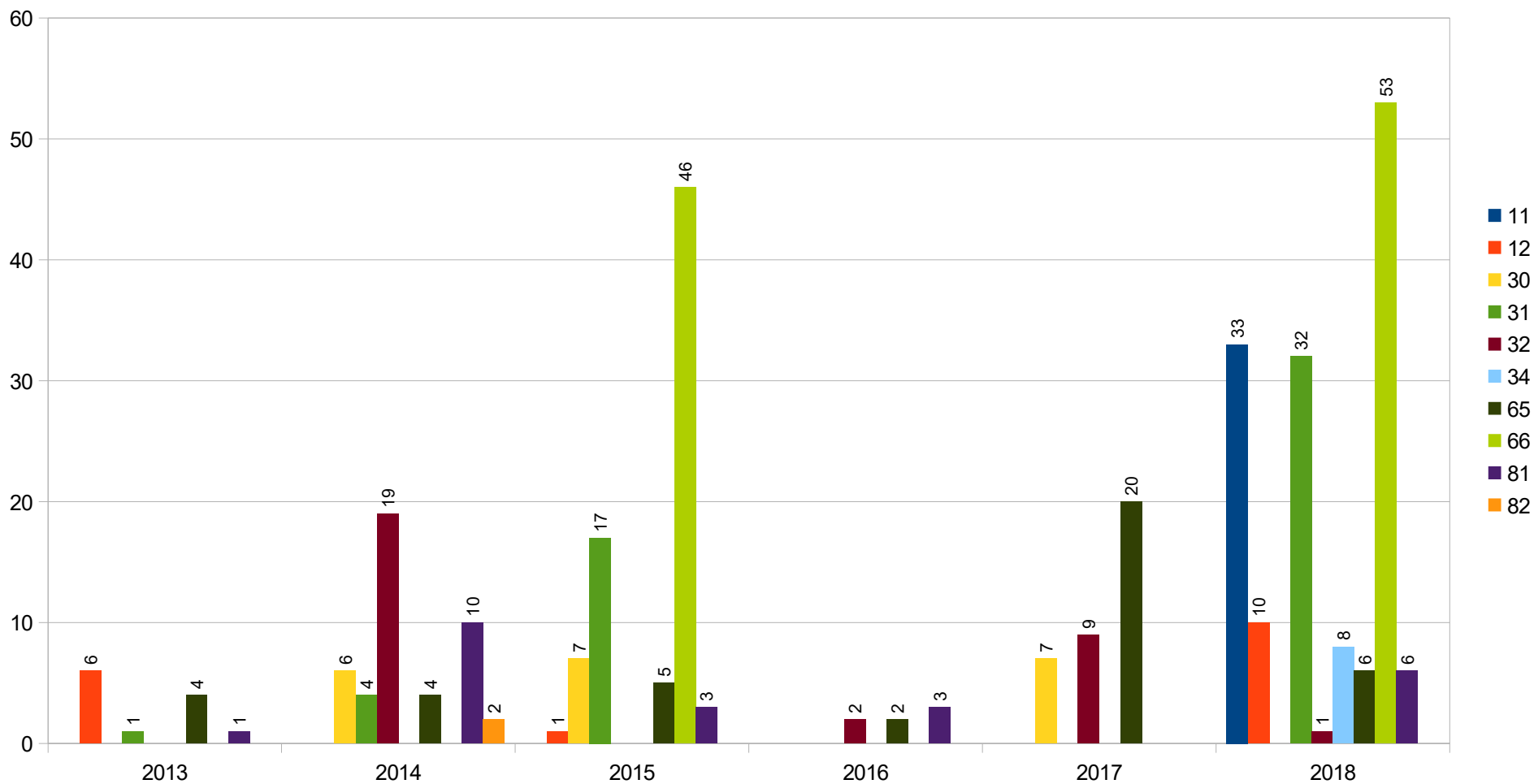
- \* 2018 : 149

Programmation 2019 actualisée : 305



# PLAI adapté : état des lieux régional

## Logements financés en PLAI adapté en Occitanie



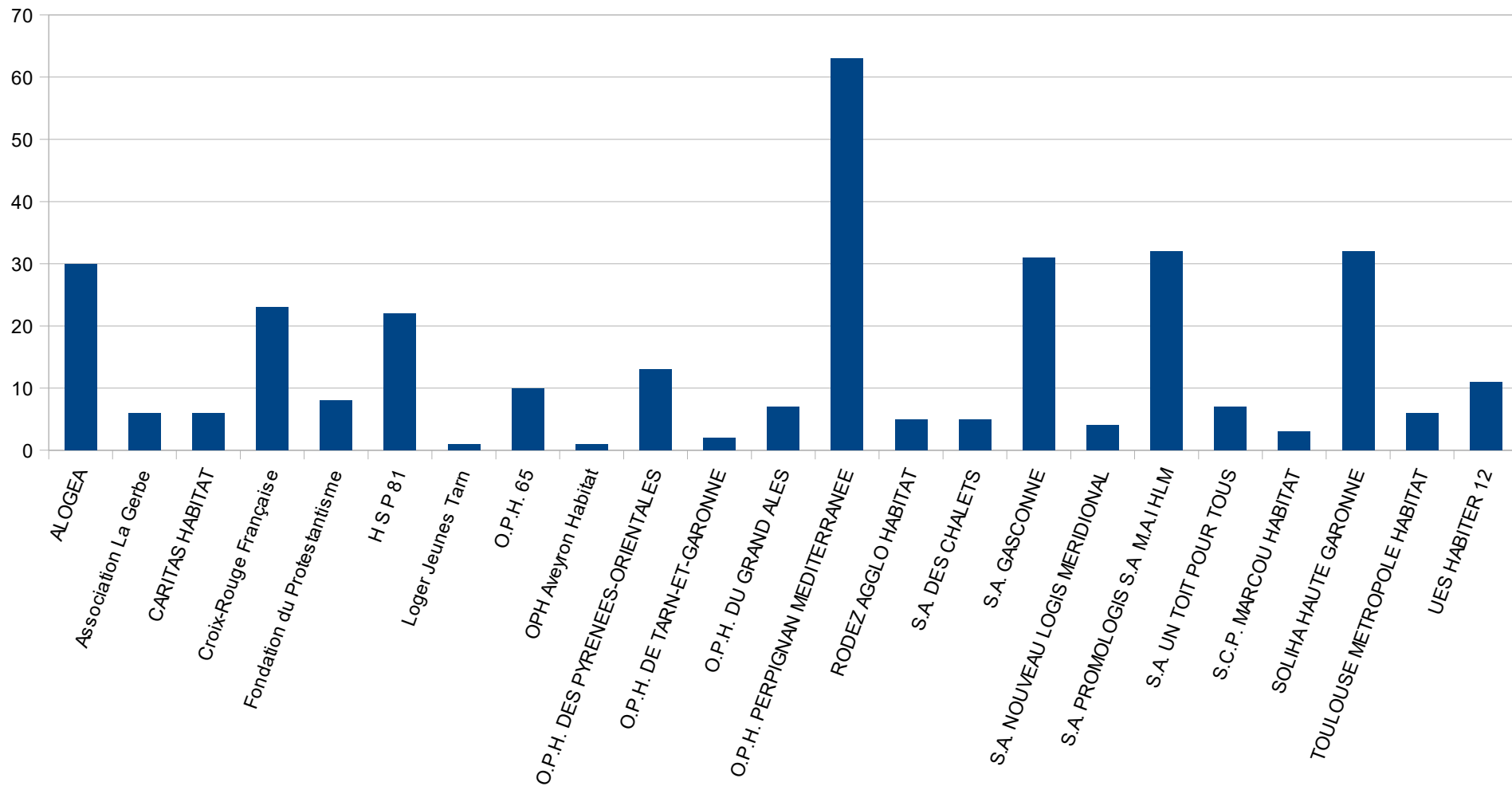
# PLAI adapté : état des lieux

- L'objectif 2019 est renforcé par la mise en œuvre du plan quinquennal du logement d'abord et le développement accru des pensions de famille.
- Objectifs 2019 à atteindre via :
  - \* pension de famille
  - \* résidence sociale
  - \* logement ordinaire



# PLAI adapté : état des lieux régional

## Qui sont les maîtres d'ouvrage ?

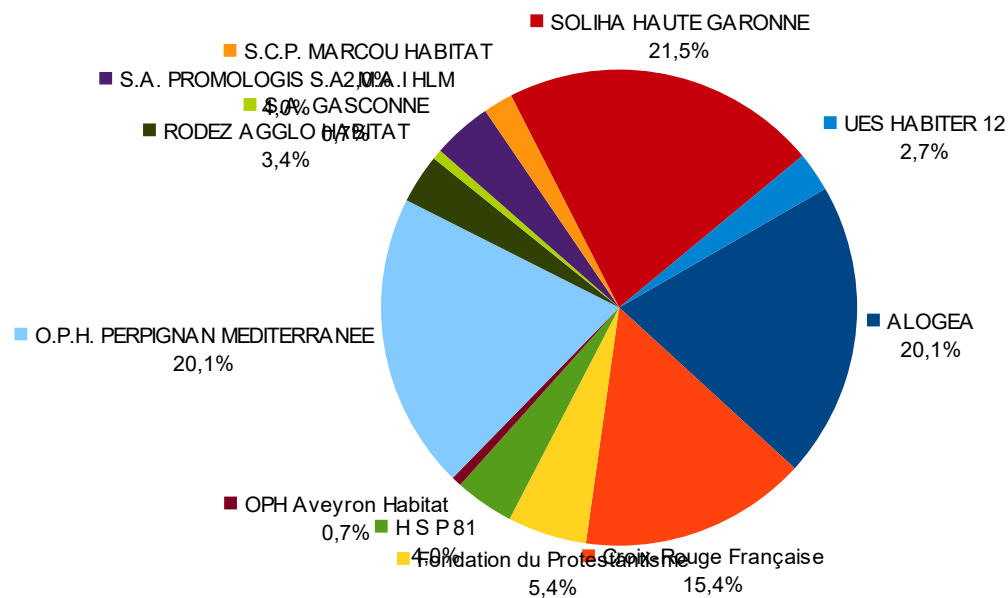




# PLAI adapté : état des lieux régional

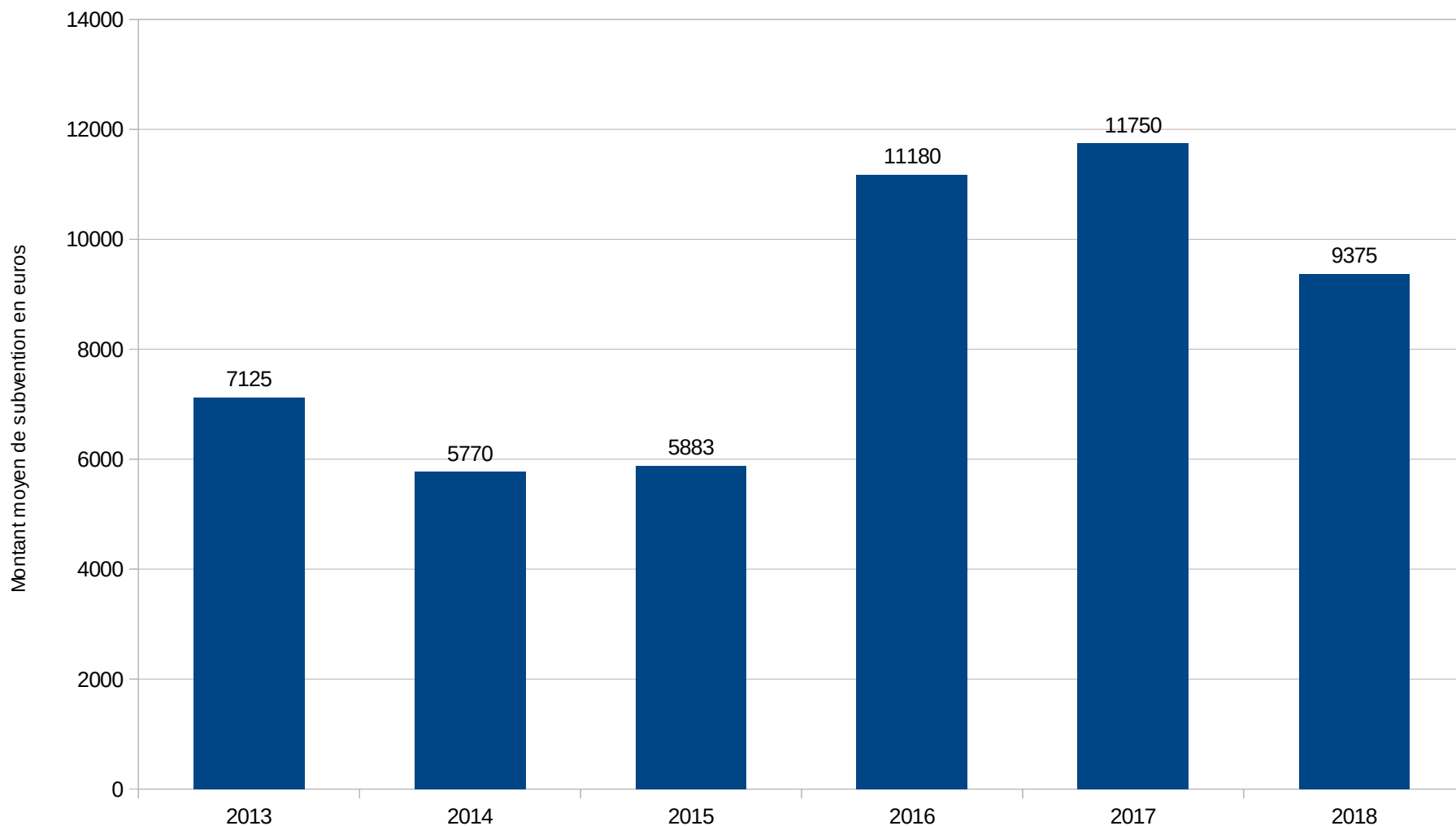
## Qui sont les maîtres d'ouvrage en 2018 ?

PLAI adaptés financés en 2018



# PLAI adapté : état des lieux régional

## Une moyenne de 7700 € / PLAI adapté de 2013 à 2018



# PLAI adapté : publication CEREMA

## Réussir la production de logements très sociaux et accompagnés

1 – pourquoi cette publication ?

2 – Une réponse pertinente au mal logement : Cinq raisons de produire des PLAI adaptés

3 – Des freins à dépasser, des points de vigilance

4 – Produire des opérations de qualité : Dix conditions de réussite



# PLAI adapté : publication CEREMA

## 1 – Pourquoi cette publication ?

- Un nouveau dispositif créé depuis 2013
- Un production qui reste en deçà des objectifs
- Un besoin d'encourager et de mobilise l'ensemble des acteurs
- Une analyse qualitative pour partager les modes de faire et construire une vision commune, en observant les caractéristiques et les processus d'élaboration de ces projets, en analysant les freins à la production, en identifiant les leviers favorables à des projets



# PLAI adapté : publication CEREMA

## 2 – Une réponse pertinente au mal logement

- Une réelle utilité sociale – Des fondamentaux à partager
- Les différentes formes possibles de PLAI adapté : logement ordinaire, résidence sociale, pension de famille.
- Cinq raisons de faire du PLAI adapté :
  - \* des logements pérennes adaptés à une diversité de situation et de parcours
  - \* des solutions en adéquation avec le budget des ménages
  - \* une gestion de proximité et un accompagnement qui tiennent compte de la diversité des besoins
  - \* un accès à des quartiers centraux socialement mixtes
  - \* une production qui contribue aux projets de territoire

# PLAI adapté : publication CEREMA

## 3 – Des freins à dépasser, des points de vigilance

- Des freins au montage du projet – des points d'attention à avoir sur
  - \* le montage économique
  - \* la maîtrise des charges
  - \* la visibilité et la lisibilité du projet
  
- Des écueils dans le fonctionnement et la vie de l'opération :
  - \* la gestion locative adaptée et l'accompagnement
  - \* les orientations et les attributions
  - \* le recours au bénévolat



# PLAI adapté : publication CEREMA

## 4 – Produire des opérations de qualité – 10 conditions de réussite

- 1 – Affirmer une stratégie politique locale pour développer une offre adaptée
- 2 – S’inscrire dans une dynamique territoriale et fédérer les acteurs
- 3 – Prendre en compte la spécificité de l’ingénierie économique et financière de ces projets
- 4 – Développer les appuis pour équilibrer les opérations
- 5 – Aider à la prospection foncière et immobilière

# PLAI adapté : publication CEREMA

## 4 – Produire des opérations de qualité – 10 conditions de réussite

6 – Partager les modalités d'orientation et d'attribution

7 – Bien définir les contours de la gestion locative et de l'accompagnement lié au logement

8 – Articuler maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'oeuvre et services de gestion locative

9 – Se doter de méthodes et d'outils pour assurer la qualité technique et d'usage des logements

10 – Etre attentif à l'insertion urbaine des projets





# PLAI adapté : éléments du dispositif

Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance vise à développer une offre nouvelle de « PLAI adaptés », dont le besoin est croissant, à destination de ces ménages. Ouvert aux bailleurs sociaux et aux maîtres d'ouvrage agréés en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion, il permet de soutenir financièrement les opérations correspondantes, supposant une ingénierie de projet dédiée.

La mise en œuvre du plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 a fait de l'accélération de la production de logements très sociaux l'une de ses priorités.



# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Conditions d'octroi de la subvention

- ➔ Le programme est ouvert aux seules opérations portant développement de l'offre (construction neuve ou acquisition / amélioration) de logements familiaux ordinaires ou de logements inclus dans les structures collectives, sous la forme de pensions de famille et de « petites » résidences sociales.
- ➔ Les règles de droit commun relatives à l'octroi des agréments PLAI doivent être respectées.

# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Conditions d'octroi de la subvention

- ➔ La subvention « PLAI adapté » prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est accordée en complément de l'aide octroyée pour un PLAI « classique ». Ce complément de subvention est destiné à améliorer l'équilibre financier de l'opération, compte tenu des contreparties sociales exigées. Aucune opération ne peut être financée en PLAI adapté si elle ne respecte pas, a minima, les trois critères d'éligibilité listés ci-après, garantissant l'effectivité de ces contreparties sociales.
- ➔ La demande de financement « PLAI adapté » est analysée dans le cadre de l'instruction de la demande d'agrément PLAI « classique ».

# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Critères d'éligibilité minimaux au financement « PLAI adapté »

*Un produit ciblé sur les ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales*

Critère d'éligibilité n° 1 : les logements doivent être destinés au public mentionné au II de l'article L. 301-1 du CCH, soit à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence (ménages sous plafond de ressources du PLAI rencontrant des difficultés sociales) : ménages reconnus prioritaires DALO ou répondant aux critères d'éligibilité au DALO. ménages publics prioritaires, tels que définis par l'article L.441-1 du CCH, identifiés dans les programmes d'action des PDALHPD, ménages en situation de surendettement, qui nécessitent un accompagnement spécifique en général pour maîtriser leur budget



# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Critères d'éligibilité minimaux au financement « PLAI adapté »

### *La garantie d'un niveau de loyer / redevance maîtrisé*

Critère d'éligibilité n° 2.1 (logements ordinaires) : le loyer mensuel du logement (loyer accessoire et majoration locale compris) doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale envisagée

Critère d'éligibilité n° 2.2 (résidences sociales) : la redevance mensuelle (hors quittancement des prestations) du logement doit être inférieure à l'équivalent loyer et charges locatives de référence pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale envisagée



# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Critères d'éligibilité minimaux au financement « PLAI adapté »

***La mise en place de modalités d'accompagnement des ménages : gestion locative adaptée, accompagnement ciblé sur le logement, gestion locative sociale renforcée***

Critère d'éligibilité n° 3-1 (logements ordinaires) : les PLAI adaptés font l'objet d'une gestion locative adaptée (GLA) et, le cas échéant, d'un accompagnement ciblé sur le logement, en adéquation avec les besoins des publics visés

Critère d'éligibilité n° 3-2 (résidences sociales) : les PLAI adaptés font l'objet d'une gestion locative sociale (GLS) renforcée ou d'un accompagnement individualisé en adéquation avec les besoins des publics visés.



# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Critères d'éligibilité minimaux au financement « PLAI adapté »

### *Critères d'appréciation supplémentaires des projets de « PLAI adapté »*

- *Un produit qui doit servir l'exigence de mixité sociale, et garantir une bonne intégration urbaine des logements, tout en limitant les impacts sur l'environnement*
- *La nécessaire limitation des charges locatives*
- *Un produit dont l'occupation doit être durable, ou qui doit en tous les cas permettre un accès rapide des ménages occupants au logement pérenne, conformément aux principes du Logement d'abord*

# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Tableau des aides financières « PLAI adapté »

|                              | LOGEMENTS ORDINAIRES  |   |   | LOGEMENT<br>FOYER  |
|------------------------------|---|---|---|--|
|                              | PLAI adapté<br>dans une<br>opération<br>comportant 1, 2<br>ou 3 | PLAI adapté<br>dans une<br>opération<br>comportant 4,<br>5, 6, 7 ou 8 | PLAI adapté<br>dans une<br>opération<br>comportant 0 et<br>plus | dans une<br>opération de<br>pension de<br>famille ou<br>résidence<br>sociale |
| Montant en €<br>par logement | 13980 €   | 10480 €   | 5600 €  | 5600 €   |



# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Liste indicative des charges à prendre en compte pour les logements ordinaires

- 🕒 **charges locatives au sens du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables**
- 🕒 **abonnements et consommations d'énergie et d'eau (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus)**
- 🕒 **contrats d'entretien annuels liés notamment à l'entretien de la chaudière (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus)**
- 🕒 **assurance habitation dans le cas où le locataire la règle (dépense hors quittance) et dans le cas où le propriétaire la règle par défaut et la récupère ensuite (dépense quittancée)**

# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Loyer plafond en secteur locatif

|        | Isolé  | Couple | Ménage avec une personne à charge | Par personne à charge supplémentaire |
|--------|--------|--------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Zone 1 | 295,05 | 355,85 | 402,18                            | 58,34                                |
| Zone 2 | 257,14 | 314,74 | 354,17                            | 51,54                                |
| Zone 3 | 241    | 292,16 | 327,59                            | 46,95                                |

# PLAI adapté : éléments du dispositif

## Equivalence plafond loyer et charges en logt foyer

|        | Isolé  | Couple sans personne à charge | Isolé ou couple avec une personne à charge | Par personne à charge supplémentaire |
|--------|--------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
| Zone 1 | 441,78 | 517,91                        | 552,23                                     | 70,46                                |
| Zone 2 | 404    | 471,5                         | 502,73                                     | 63,68                                |
| Zone 3 | 383,47 | 446,01                        | 473,18                                     | 59,1                                 |

# Le cas spécifique des pensions de famille

## Les pensions de famille sont :

- des petits collectifs de 20 à 25 logements, avec un ou des espaces communs
- qui accueillent des personnes isolées, disposant de faibles niveaux de ressources et dont la situation rend difficile leur accès à un logement ordinaire (parcours de rue, sortants d'hébergement...). Public orienté par le SIAO
- un hôte est toujours présent dans la structure, afin de mettre en œuvre une gestion locative renforcée

Les résidences accueil sont quant à elles des pensions de familles destinées aux publics souffrant de handicaps psychiques.

# Exemple d'une pension de famille financée en PLAI adapté

- Pension de famille de 32 places (32 logements T1') à Toulouse
- Public accueilli : personnes isolées, à faible niveau de ressources, ayant un parcours de vie chaotique (orientation SIAO) : le public cible des PF est celui du PLAI adapté
- Équipe pluridisciplinaire : couple d'hôtes + 1 gestionnaire locatif + 1 technicien : correspond à une gestion locative renforcée
- La subvention complémentaire PLAI adapté permet la création d'une offre de logement de qualité avec des redevances maîtrisées, adaptées aux ressources des bénéficiaires (401 € / mois au lieu de 457 €/ mois : résiduel pour les bénéficiaires : 31 € / mois soit un taux d'effort inférieur à 6%).

# PLAI adaptés et FJT

## PLAI adapté et financement FJT

- le PLAI adapté ne peut pas financer la totalité d'un FJT, le public concerné par le PLAI adapté n'étant pas le jeune travailleur.
- Cependant, il peut y avoir en FJT des **jeunes en grande difficulté, avec une forte nécessité d'accompagnement.**
- Pour ces cas, il peut donc être envisagé que le PLAI adapté puisse être mobilisé pour une partie (minoritaire) d'un FJT.
- Cela suppose que **ces logements soient ciblés et suivis, notamment pour les attributions (par exemple par le SIAO).**

# PLAI adaptés pour Gens du voyage

- **Chaque lot dispose d'un logement en dur simplifié et d'équipements permettant d'intégrer les caravanes**

Sur une parcelle de 4440 m<sup>2</sup>, lotissement 8 lots de 340 à 390 m<sup>2</sup>.

- 8 maisons de 51 m<sup>2</sup> (pièce de vie 28 m<sup>2</sup>, SdB/WC 7 m<sup>2</sup>, buanderie 4 m<sup>2</sup>, chambre 12 m<sup>2</sup>) avec terrasse extérieure, jardin privatif et clôture. Chauffage électrique.
- Voiries, trottoirs et parkings 1200 m<sup>2</sup> - clôtures de la parcelle et des 8 lots 320 ml.



# Ordonnance n°2019-453 du 15 mai 2019

## Expérimentation politique des loyers

Cette ordonnance permet aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) et aux sociétés d'économie mixte (SEM) gestionnaires de logements conventionnés, de mener une politique des loyers expérimentale prenant mieux en compte les capacités financières des ménages nouveaux entrants du parc social.

Pour une durée de cinq ans à compter de la publication de l'ordonnance, les bailleurs sociaux volontaires peuvent mener cette expérimentation, sur une partie de leur parc de logements locatifs sociaux après déclaration auprès du préfet de département. Le dispositif a pour objectif de favoriser l'accès au parc locatif social des ménages très modestes.





# Ordonnance n°2019-453 du 15 mai 2019

## Expérimentation politique des loyers

### Mécanisme

L'expérimentation se fonde sur des baisses des loyers pratiqués à des niveaux inférieurs ou égaux aux plafonds de loyers pris en compte pour le calcul de l'APL en faveur des ménages dont les ressources sont inférieures à 80 % des plafonds de ressources retenus pour les logements financés par des prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI).

Ce dispositif concerne à la fois :

- Les nouveaux arrivants dans le parc social
- Les locataires du parc social auxquels un nouveau logement est attribué du fait d'une sous-occupation de leur logement ou du départ d'un logement adapté



# Ordonnance n°2019-453 du 15 mai 2019

## Expérimentation politique des loyers

### Mécanisme

Pour compenser les baisses de loyers, les bailleurs sociaux peuvent appliquer à d'autres locataires entrants des loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximaux fixés dans les conventions APL et dans la limite des loyers maximaux pris en compte pour les logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS).

Le dispositif déroge, ainsi, aux loyers maximaux fixés dans les conventions APL pour les logements conventionnés avant le 1er janvier 2013 et aux montants minimum et maximum fixés pour les logements non conventionnés des OHLM.

L'ensemble des hausses et des baisses de loyers devront atteindre un équilibre financier global au terme de l'expérimentation.



# Ordonnance n°2019-453 du 15 mai 2019

## Expérimentation politique des loyers

### Suivi de l'expérimentation

Les bailleurs sociaux engagés dans l'expérimentation doivent remettre un bilan annuel au préfet de département avant le 31 janvier de chaque année. Ce bilan indique, notamment, le nombre de logements concernés, la masse des hausses et des baisses de loyers, les caractéristiques des ménages concernés.

Le préfet peut mettre fin à l'expérimentation lorsqu'il constate que les objectifs visés par la politique des loyers ne sont pas respectés ou que l'équilibre financier ne peut être manifestement atteint.



# Développement du PLAI adapté

## Politique du logement d'abord

### Témoignages EPCI



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# Exemples de PLAI adapté

## Témoignages partenaires



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

Merci de votre attention



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE