

Séminaire régional PLAI adapté

26 juin 2019

Introduction

Interventions

- **Françoise Noars, directrice régionale, DREAL**
- **Guy Vidal, président de l'AURA HLM**
- **Olivier Morzelle, sous-directeur des politiques de l'habitat, DHUP**
- **Nathalie Gay, cheffe du pôle social régional, DRDJSCS**



Programme

9h50 - Bilan régional 2013-2018 et perspectives 2019 de production de PLAI adaptés en Auvergne-Rhône-Alpes

10h15 - Eclairage national : le PLAI adapté, une réponse pertinente au mal-logement

10h30 - L'engagement des collectivités en faveur du PLAI adapté en réponse aux besoins du territoire

11h10 - Une gestion locative adaptée et un accompagnement en réponse aux besoins des ménages

11h50 - La maîtrise de la quittance et les spécificités du montage économique des projets

12h30 - Eclairage national : conditions de réussite pour des opérations de qualité

12h50 - Conclusion

Bilan régional 2013-2018 Perspectives de la production de PLAI adaptés en Auvergne-Rhône-Alpes

26 juin 2019

service habitat construction ville durable



Bilan régional 2013-2018

- **Le PLAI adapté :**

programme de logements très sociaux à destination des **ménages fragiles** dont la situation nécessite la proposition d'un **habitat à bas niveau de quittance**, ainsi qu'une **gestion locative adaptée** et, le cas échéant, **d'un accompagnement ciblé**

- **De 2013 à 2017 : 5 appels à projet annuels lancés, avec en 2017, une ouverture aux résidences sociales et aux pensions de famille**

- **Depuis 2018 : abandon de la logique appel à projet, le programme devient pluriannuel**

- **En 2019 : une programmation nationale des PLAI adaptés déclinée à l'échelle des territoires de gestion**

Bilan régional 2013-2018

Les chiffres clés 2013-2018

384
logements PLAI adaptés financés
dont **28** logements en pension de famille

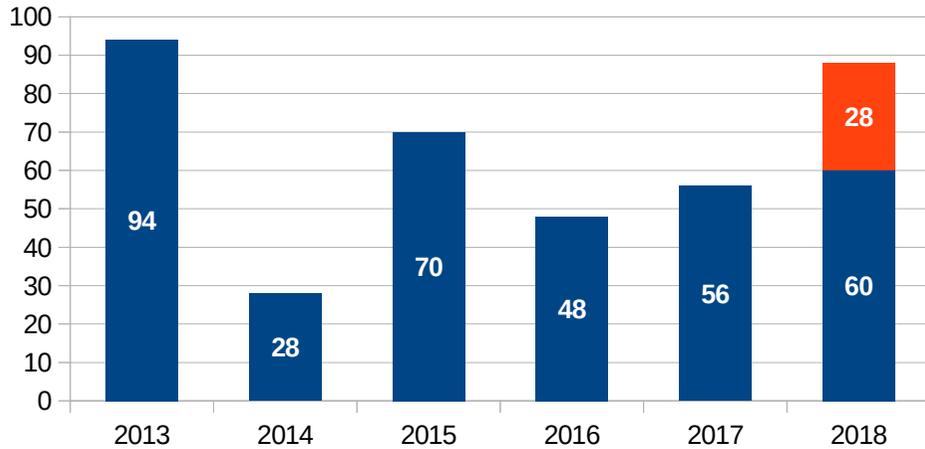
134
Opérations
dont **2** pensions de famille

3,3 M€
engagés

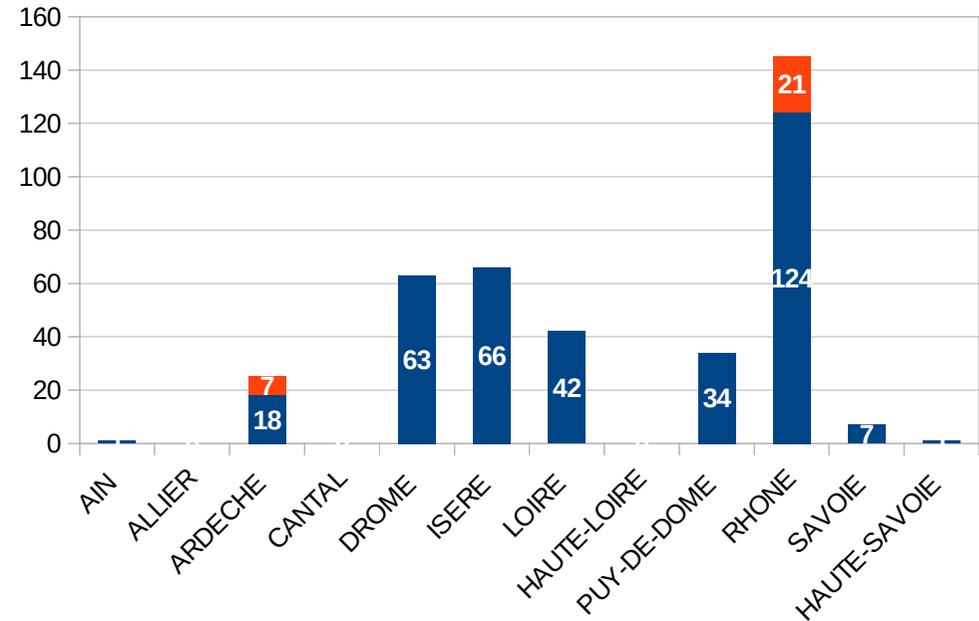
47 %
des PLAI adaptés
sont situés en commune déficitaire
au titre de l'article 55 de la loi SRU

Bilan régional 2013-2018

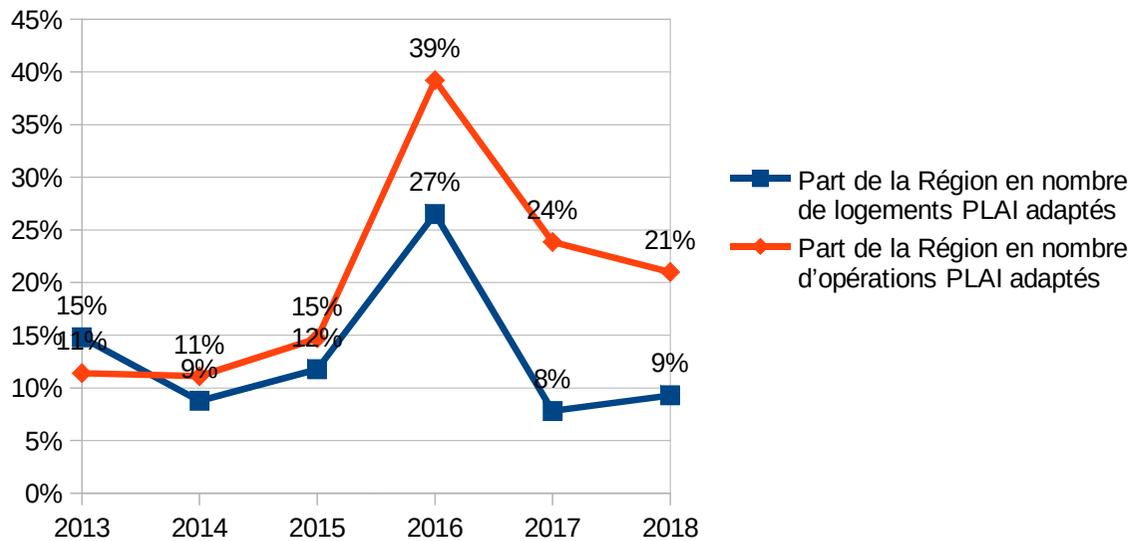
Nombre de PLAI adaptés financés en Auvergne-Rhône-Alpes



Nombre de logements PLAI adaptés

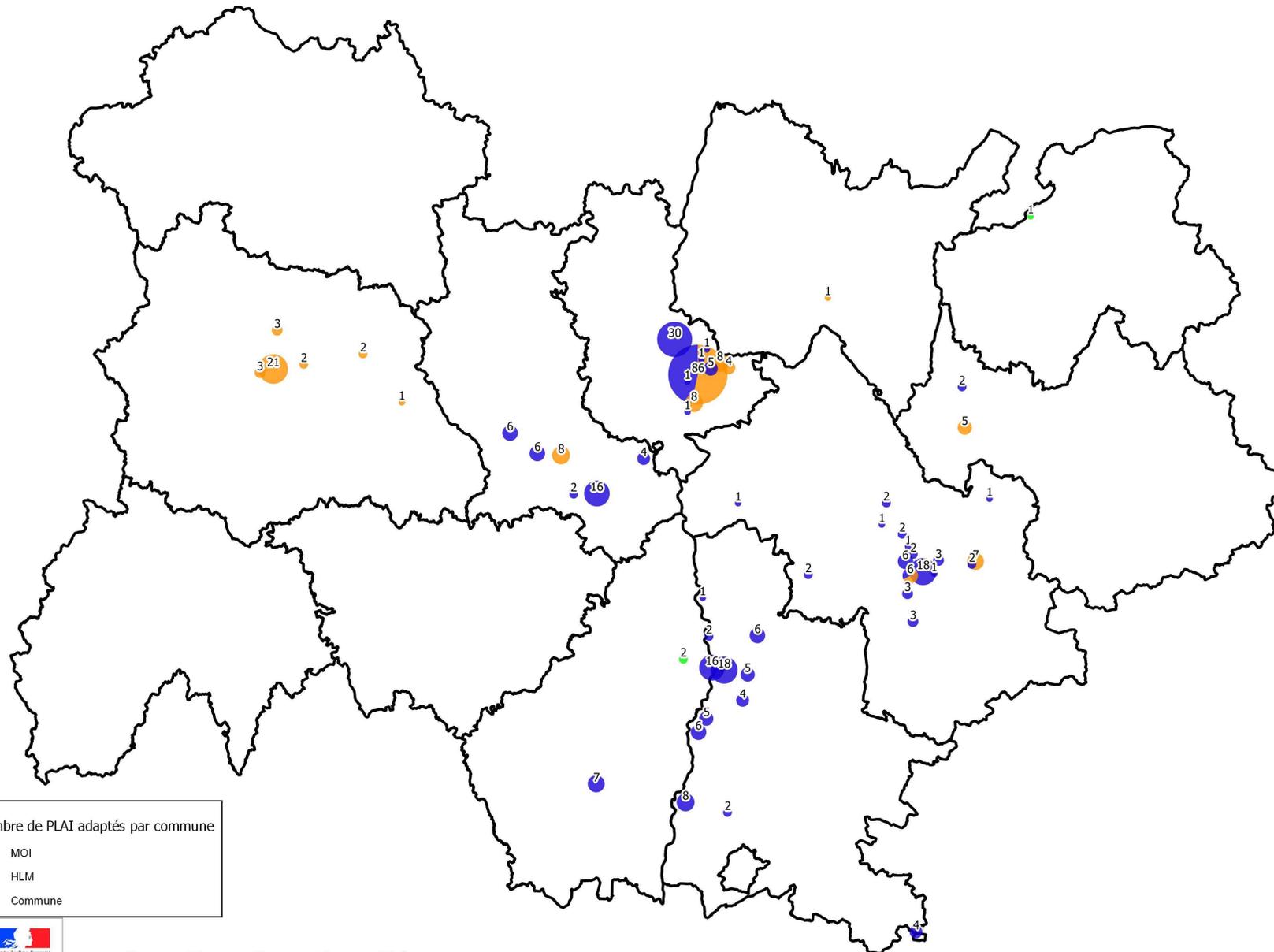


Part de la région dans la production nationale



Répartition des PLAI adaptés par commune selon le type d'opérateur

Ressources, territoires, habitats et logements

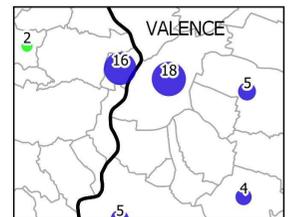
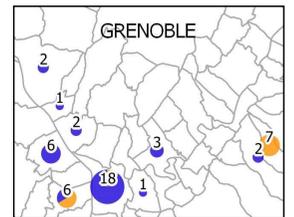
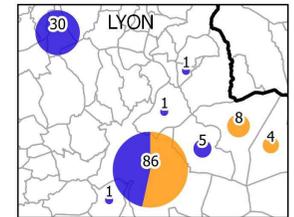


Nombre de PLAI adaptés par commune

- MOI
- HLM
- Commune



0 20 40 60 80 km



Source :
IGN Protocole IGN/MEDDTL,
tableau de synthèse des 5 appels à
projets DREAL Auvergne - Rhône-Alpes

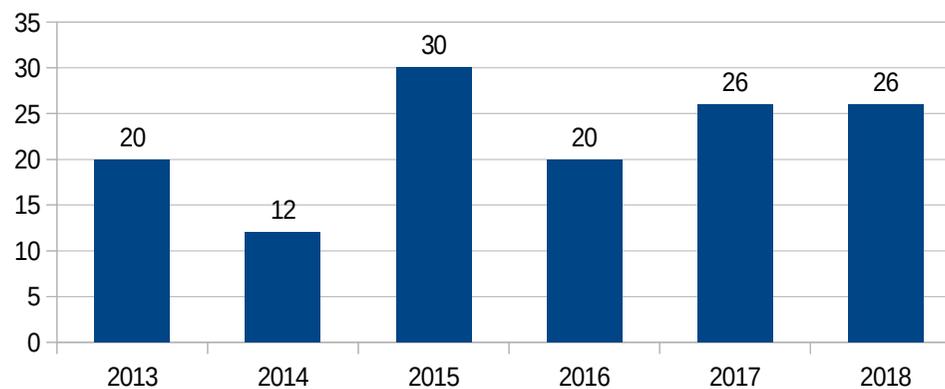
Bilan régional 2013-2018

En moyenne : 2,9 PLAI adaptés par opération
(4,4 France entière).

De 1 à 22 PLAI adaptés dans une opération :

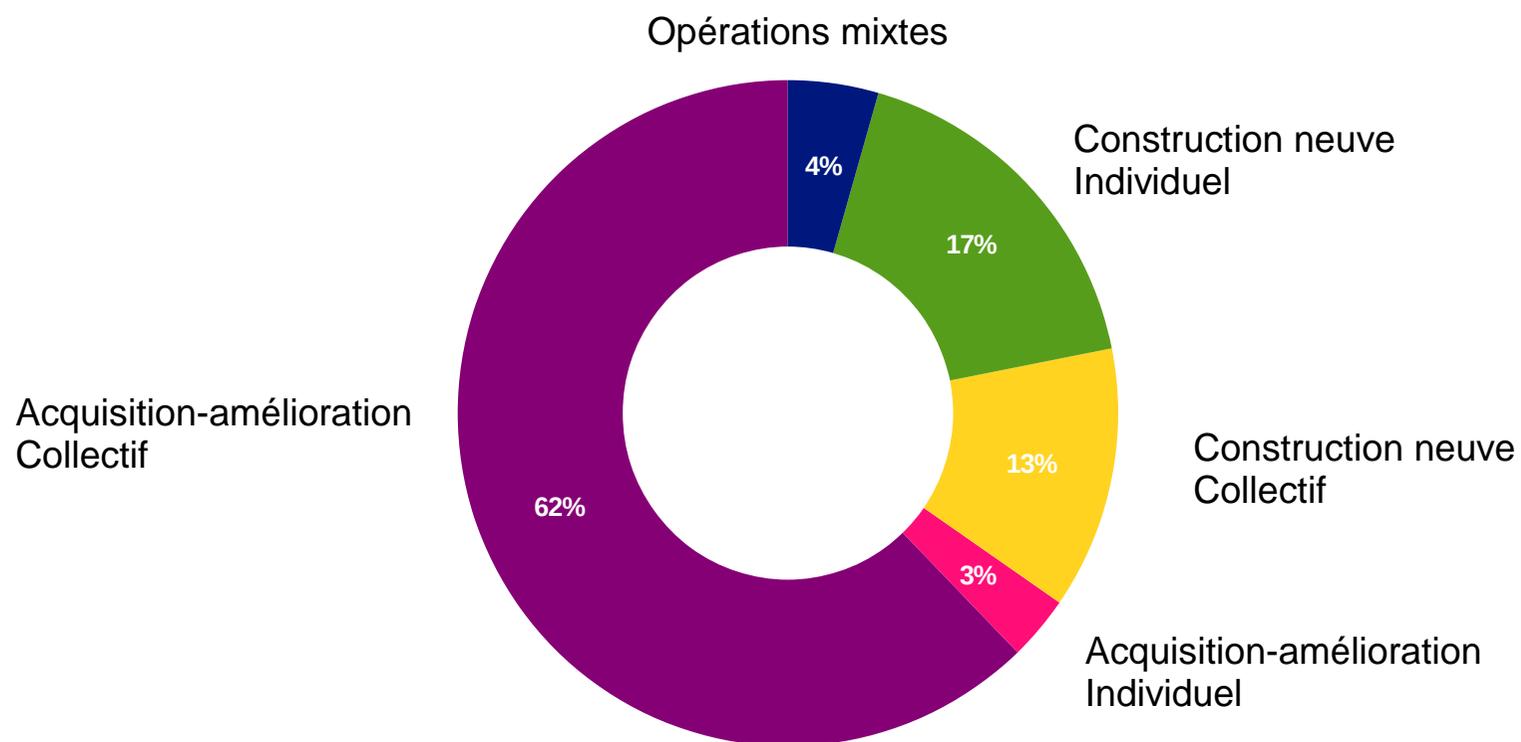
- 70 opérations de 1 PLAI adapté
- 34 opérations de 2 à 3 PLAI adaptés
(78 % des opérations au total)

Nombre d'opérations PLAI adaptés financées en Auvergne-Rhône-Alpes



Bilan régional 2013-2018

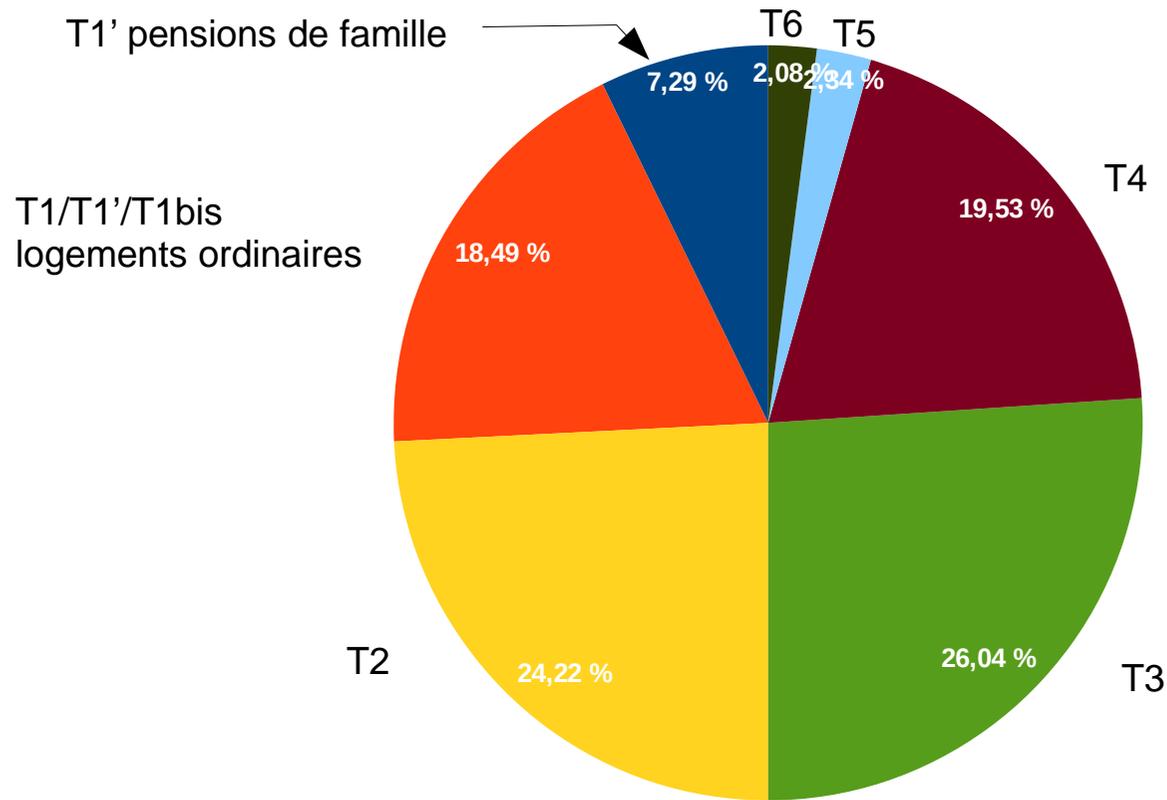
Part des logements selon le mode de production et le type de logements



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Bilan régional 2013-2018

Typologies des PLAI adaptés financés entre 2013 et 2018



| | T1/T1bis | T2 | T3 | T4 | T5 | T6 et + |
|---|----------|------|------|------|-------|---------|
| Surface moyenne des PLAI adaptés (en m ²) | 21,6 | 43,8 | 61,7 | 81,8 | 100,2 | 122,2 |
| Surface moyenne des PLAI adaptés en acquisition-amélioration (en m ²) | 18,3 | 43,3 | 62,5 | 81,1 | 105,1 | 131,7 |
| Surface moyenne des PLAI adaptés en neuf (en m ²) | 37,1 | 44,5 | 60,1 | 83,0 | 92,2 | 106,3 |

Bilan régional 2013-2018

Montant des subventions PLAI adaptés



3,3 M€ de subventions PLAI adaptés
accordées au niveau régional
▲ 8 575 € / logement

pour 64 M€ d'investissements
(prix de revient total des opérations)



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

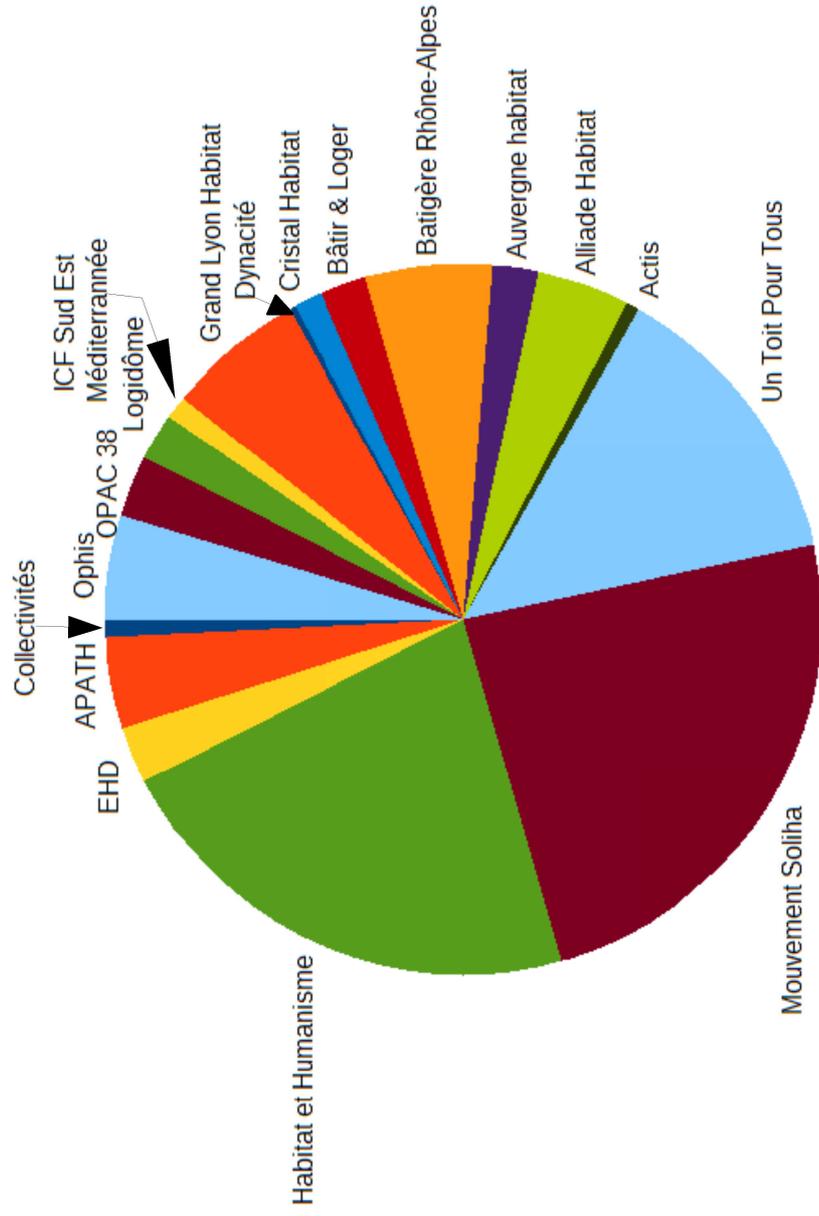
Bilan régional 2013-2018

- > 66 % des opérations PLAI adaptés portées par des associations MOI (33 % par des organismes HLM)

Production par type de maître d'ouvrage (en nombre de logements)



Répartition de la production de logements PLAI adaptés par maître d'ouvrage

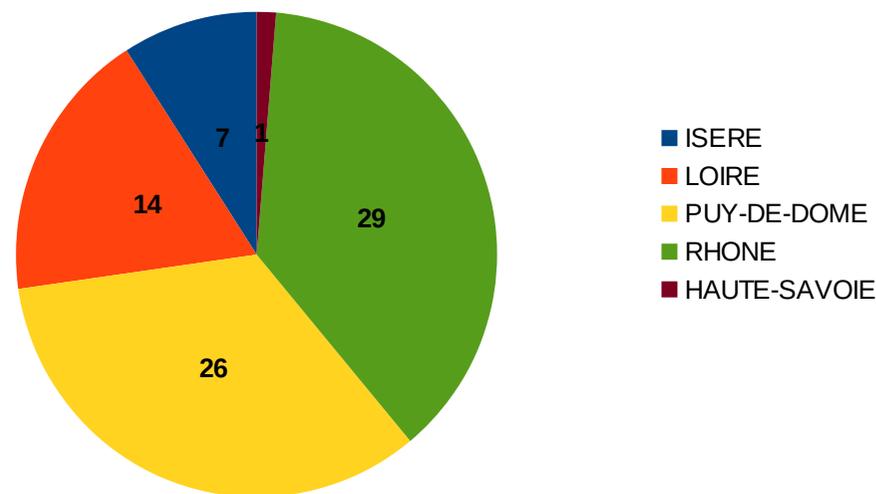


Bilan régional 2013-2018

Zoom sur la sédentarisation des gens du voyage

- 18 opérations soit 77 PLAI adaptés pour la sédentarisation des gens du voyage (20% des PLAI adaptés au niveau régional)
- 5 départements ont produit des PLAI adaptés pour la sédentarisation des gens du voyage.

Nombre de PLAI adaptés pour la sédentarisation des GDV



Perspectives de la production de PLAI adaptés

- **La délibération du CA du FNAP fixe les objectifs et les enveloppes PLAI adaptés aux régions**
- **Pour 2019 : objectif régional de 348 logements**

METHODE DE PROGRAMMATION

154 en logements ordinaires (LO)

Prise en compte :
- perspectives PLAI adaptés des territoires
- perspectives logements ordinaires en PLAI classiques
- taux de pauvreté
- nombre de ménages dans le département
- nombre de ménages reconnus prioritaires au titre du DALO

149 en pensions de famille (PF)

Prise en compte :
- perspectives des territoires
- plan de développement des pensions de famille
- ouverture des structures avant fin 2022

45 en résidences sociales (RS)

Opérations identifiées par les territoires de gestion



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Perspectives de la production de PLAI adaptés

➤ Ces objectifs ont été déclinés par territoire de gestion :

| | objectifs nombre PLAI adaptés en PF | objectifs nombre PLAI adaptés en RS hors PF | objectifs nombre PLAI adaptés en logements ordinaires | objectifs nombre PLAI adaptés – Total |
|-----------------------------|-------------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| CD 01 | | | 10 | 10 |
| CD 03 | 40 | | 2 | 42 |
| DDT 07 | | | 3 | 3 |
| DDT 15 | | | 1 | 1 |
| DDT 26 | | | 12 | 12 |
| Pays Voironnais | | | 7 | 7 |
| Grenoble Alpes Métropole | 34 | | 20 | 54 |
| DDT 38 | | | 6 | 6 |
| DDT 42 | | | 7 | 7 |
| DDT 43 | | | 5 | 5 |
| Clermont Auvergne Métropole | 25 | | 10 | 35 |
| DDT 63 | 25 | | 5 | 30 |
| Métropole de Lyon | 25 | 45 | 23 | 93 |
| DDT 69 | | | 6 | 6 |
| Grand Chambéry | | | 18 | 18 |
| DDT 73 | | | 3 | 3 |
| Annemasse Agglo | | | 4 | 4 |
| DDT 74 | | | 12 | 12 |
| Auvergne-Rhône-Alpes | 149 | 45 | 154 | 348 |



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Le PLAI adapté : une réponse pertinente au mal-logement

Intervention de Géraldine Geoffroy, chargée de mission (direction technique territoires et ville - Cerema)



Direction technique Territoires et ville



L'engagement des collectivités en faveur du PLAI adapté, en réponse aux besoins du territoire

Intervention de Jean-Paul Bret, Président de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais



Production PLAI adapté sur le territoire de la communauté d'agglomération du Pays Voironnais

| Type de produits | Opérateur | Année agrément | Localité | Nbre logts | Typologie | Surf. Utiles |
|---|--|----------------|---------------------|------------|----------------------|--|
| PLAI en Diffus produits sous conditions de réhabilitation lourde et bail emphytéotique comprenant minoration foncière publique | Un Toit Pour Tous | 2013 | Voiron ville centre | 2 | studio | 30,39 m ² |
| | | | Zone 3 | | T2 | 42m ² |
| | | 2016 | Voreppe | 2 | T3 | 72,5m ² |
| | | | Zone 2 | | T4 | 85,5m ² |
| | SOLIHA | 2018 | St Jean de Moirans | 1 | T3 | 67,26m ² |
| | | | Zone 3 | | | |
| -Gens du voyage sédentarisés -Construction de maisons individuelles avec jardins privatifs et emplacements spécifiques pour caravanes. -Foncier communal via bail à titre gratuit dans le cadre d'une opération d'ensemble et d'un subventionnement intercommunal maximisé permettant la viabilité économique du projet | OPAC 38 Réduction des coûts et des délais par un marché de conception réalisation | 2017 | Moirans Zone 3 | 7 | 2 T2 2 T3 3 T4 | 50,19 m ² 62,21 m ² 82,63 m ² |



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

L'engagement des collectivités en faveur du PLAI adapté, en réponse aux besoins du territoire

Intervention de François Molard, directeur du foncier et de l'habitat
(Grenoble Alpes Métropole)



Une gestion locative adaptée et un accompagnement en réponse aux besoins des ménages

- Catherine Espinasse, chef du service hébergement, logement, accompagnement social (DDCS du Rhône)
- Arthur Lhuissier, directeur général, et Yannick Pasdrmadjian, responsable service développement (Un toit pour tous)
- Christian Picque, responsable pôle développement (OPHIS)



La maîtrise de la quittance

Les spécificités du montage économique des projets

- **Stéphane Giroud-Garampon, responsable du pôle technique, Vincent Lambert, maîtrise d'ouvrage (Soliha Drôme)**
- **Catherine Leseigneur, chargée d'opérations (Grand Lyon Habitat)**
- **Pierre-Yves Duffait, responsable de l'unité logement social et suivi HLM (DDT du Rhône)**



Conditions de réussite pour des opérations de qualité

Intervention de Géraldine Geoffroy, chargée de mission (direction technique territoires et ville - Cerema)



Direction technique Territoires et ville



Conclusion



Association des
organismes HLM
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES