



# Séminaire Régional - PLAI Adapté

26 juin 2019

# Pour Un Toit pour Tous

IL FAUT DES LOGEMENTS DE QUALITE ET A BAS COUTS POUR QUE TOUTE PERSONNE PUISSE ACCEDER A UN LOGEMENT DE DROIT COMMUN

## Comment UTPT agit pour contribuer à l'objectif

1

Interpeller  
Connaitre  
Fédérer

Proposer  
Mobiliser  
Soutenir

Un Toit Pour Tous

Observatoire  
de l'Hébergement  
et du Logement

2

Produire ou  
mobiliser du  
logement très social

UTPT  
Développement

3

Faire de la gestion  
locative adaptée



...et de  
l'accompagnement

Territoires AIVS®

Adhérents :



1- La production de PLAI adapté dans le diffus

2- La gestion de PLAI adapté par l'agence immobilière à vocation sociale

## PRESENTATION / CONTEXTE

- UTPT-D est une structure de maîtrise d'ouvrage d'insertion qui produit uniquement du PLAI
- Un parc d'environ 400 logements
- Production de 20 à 25 logements / an en acquisition amélioration en diffus copropriété (mixité sociale) hors QPV
- Baux de droit de commun
- Gestion de l'ensemble du parc par L'AIVS TERRITOIRES avec une GLA

## L'APPROCHE D'UTPT-D DANS LA PRODUCTION DE PLAI /PLAI ADAPTE

- Tentative systématique de produire un PLAI Adapté

Sachant que les critères d'éligibilité minimaux 1 Public et 3.1 la GLA sont systématiquement atteints (Cahier des charges FAPIL/AIVS)

Les critères supplémentaires sont aussi tous atteints.

Seul le critère 2.1 est déterminant pour la capacité de notre production à devenir un PLAI Adapté

- La lutte contre la précarité énergétique une préoccupation historique
- Une première étude avec la Fondation Abbé Pierre sur la question du reste à vivre

## CONCLUSION

- L'appel à projet PLAI adapté est très proche de notre cahier des charges historique de production
  
- Certaines difficultés dépassées :
  - Attente de la sortie de l'appel à projet (milieu année)
  - Temporalité dans le dépôts des dossiers
  - Changement de méthode de calcul entre les différents appels à projet
  - Possibilité d'interprétations différentes entre les instructeurs et les monteurs d'opération
  
- Dans certain cas questionnement sur l'obligation de mettre deux enfants par chambre (chambre de 9,1m<sup>2</sup>)

**PROGRAMMATION 2018 D'UTPT D : 22 LOGEMENTS DONT 17 ONT OBTENUS UN FINANCEMENT PLAI ADAPTE.**

1- La production de PLAI adaptés dans le diffus

2- La gestion de PLAI adaptés par l'agence immobilière à vocation sociale

## La gestion locative adaptée

- A ce jour Territoires gère **une trentaine** de PLAI adaptés parmi ses 650 logements.
- Territoires réalise une GLA – qui remplit les prérequis du cahier des charges PLAI adapté- pour l'ensemble du parc géré (et pour 20% de son parc des mesures d'accompagnement spécifiques).

*La Gestion Locative Adaptée (GLA) consiste en une activité de **gestion de proximité** « rapprochée et attentive » **adaptée aux publics fragilisés**, comportant un suivi individualisé et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement. La GLA en elle-même ne fait pas encore l'objet d'un label à part entière, même si elle est reconnue comme « le cœur de métier d'une AIVS® ».*



## La gestion locative adaptée

L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

Dans ce cadre, la GLA allie :

- d'une part les missions classiques attendues par un propriétaire lorsque qu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée ;
  - Apporter une contrepartie financière à l'effort consenti et assurer la rentrée des loyers,
  - Maintenir l'état des logements et la valeur du patrimoine,
  - Soutenir l'occupant du logement dans une bonne relation avec le voisinage
  
- d'autre part une approche sociale plus affirmée des publics présentant des difficultés multiples qui génère des missions supplémentaires. Ce dernier point fait l'objet du cahier des charges AIVS® de la FAPIL.

## La gestion locative adaptée

- 70% des ménages ont un seul adulte (isolé 32% - monoparental 40%)
- Les 2/3 étaient auparavant hébergés/chez un tiers/sans maintien dans le logement
- 7 ménages sur 10 présentent un retard de paiement dans l'année
- 36% des ménages avec au moins une personne en emploi
- Taux de rotation 11%

## La gestion locative adaptée

### **3 métiers mobilisés : la gestion (contact mensuel : 10%), la maintenance, le pôle social**

- Un diagnostic social à l'entrée : « pouvoir louer », « savoir louer », « savoir habiter », « s'avoir s'adapter à son environnement ».
- Des visites de pré-attribution et de pré-état des lieux
- Pas de garant physique
- Point impayé en réunion mensuelle « suivi locataires »
- Visite technique annuelle

### **Estimation du degré d'intervention (2015) :**

- 57% des locataires bénéficient d'un suivi faible, voire inexistant (pas de sollicitation et pas d'alerte)
- Plus de 27% ont fait l'objet d'un suivi régulier (plusieurs contacts : impayé, nécessité de mutation, troubles de voisinage...)
- 16% ont dû faire l'objet d'un suivi soutenu c'est-à-dire un suivi impliquant plus d'un contact par mois.

## La gestion locative adaptée

### **Estimation des moyens :**

- 1 agent de gestion pour 270 à 300 logements
  - 1 travailleur social pour 250 logements
  - 1 technicien de maintenance pour 270 à 300 logements
- + contentieux/encadrement