



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes**



**> MODE
D'EMPLOI**



**UNE RÉPONSE POUR FACILITER ET
SÉCURISER L'ACCÈS AU LOGEMENT**





La réalisation de logements très sociaux, à destination des ménages les plus modestes, est au cœur des enjeux de cohésion sociale, de solidarité et de mixité. L'État en a fait un objectif de la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, et du plan Logement d'abord.

Le Prêt locatif aidé d'intégration adapté (PLAI adapté) permet de financer ces logements très sociaux. Adossé au PLAИ classique, il bénéficie d'une subvention complémentaire en contre-partie du respect d'exigences d'un cahier des charges défini au niveau national : bas niveau de quittance et gestion locative adaptée.

Le PLAИ adapté est ainsi destiné aux ménages confrontés à des difficultés sociales et économiques. Il permet de leur faciliter l'accès au logement et le maintien dans celui-ci, sans rupture de parcours. Il sécurise donc à la fois le locataire, le bailleur et la collectivité. La mise en œuvre opérationnelle de son volet social nécessite d'ailleurs une coopération entre maîtres d'ouvrage, collectivités, services de l'État, ainsi qu'en inter-bailleurs, en lien avec les financeurs, Action logement et les acteurs associatifs.

Bien que de plus en plus de projets de construction intègrent un ou plusieurs logements en PLAИ adapté, ce produit demeure trop peu utilisé. Il a pourtant été conforté, avec une forte revalorisation des subventions dédiées et

un objectif national de 4 000 PLAИ adaptés produits par an. Des financements importants sont mobilisés, et il est aussi possible, sur le volet social, de mobiliser en complément des crédits du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). Ce sont autant de leviers à saisir pour accroître significativement cette offre très sociale, adaptée aux profils de nombreux ménages présents dans les territoires, et qui offre une réponse opérationnelle au plus près de leurs besoins.

Ce mode d'emploi, élaboré par un groupe de travail régional piloté par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et réunissant l'association régionale HLM, les collectivités délégataires des aides à la pierre, les têtes de réseaux associatifs et les services départementaux de l'État (directions départementales des territoires, directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités), est destiné en particulier aux organismes HLM, aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion et aux collectivités. Son objectif est d'informer, sensibiliser et accompagner les acteurs, en apportant des réponses opérationnelles aux questions les plus fréquentes sur les finalités du dispositif et ses modalités de mise en œuvre, du montage des opérations au processus d'instruction. Ce mode d'emploi a ainsi vocation à accompagner et amplifier le développement du PLAИ adapté.

Pascal MAILHOS
Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
Préfet du Rhône

SOMMAIRE



OBJECTIFS ET FINALITÉS

- 05 Qu'est-ce qu'un PLAI adapté ?
- 07 Produire des PLAI adaptés, un enjeu pour Auvergne-Rhône-Alpes
- 10 Une nécessaire coordination et mobilisation des partenaires



CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

- 12 Quelles opérations peuvent bénéficier de la subvention complémentaire PLAI adapté ?
- 13 Quels ménages sont éligibles au PLAI adapté ?
- 14 Quelles caractéristiques du PLAI adapté ?
- 15 L'obligation de gestion locative adaptée (ou gestion locative sociale)



MODALITÉS DE FINANCEMENT

- 18 Financement d'un logement en PLAI adapté
- 19 Montants de subventions de référence



MODALITÉS D'INSTRUCTION ET DE SUIVI

- 21 Instruction de la demande de financement
- 22 Suivi des opérations et obligations concernant les attributions

-
- 23 **RESSOURCES - RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES**
GLOSSAIRE
 - 24 **ANNEXES**

OBJECTIFS ET FINALITÉS



- 05 Qu'est-ce qu'un PLAI adapté ?
- 07 Produire des PLAI adaptés,
un enjeu pour Auvergne-Rhône-Alpes
- 10 Une nécessaire coordination et mobilisation
des partenaires

Le PLAИ adapté ou prêt locatif aidé d'intégration adapté (article D 331-25-1 du CCH) est un logement social PLAИ qui bénéficie d'une subvention complémentaire pour :

- ▶ **produire des logements à bas niveau de loyer ou de redevance avec des charges maîtrisées.**
Il s'agit de limiter le reste à charge des futurs locataires ;
- ▶ **faciliter l'accès et garantir un logement pérenne aux ménages fragiles** confrontés à des difficultés économiques et sociales avec des **modalités de gestion locative adaptée**, qui peuvent être augmentées, si la situation du ménage l'exige, par un accompagnement renforcé et individualisé ciblé sur le logement.

Cette subvention complémentaire PLAИ adapté est ouverte aux bailleurs sociaux et aux organismes ayant un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Son versement est conditionné à des contreparties et des critères d'éligibilité (voir pages 12 - 13 - 14 - 15 - 16).



➤ L'INFO

Créé en 2013, sous forme d'appels à projets annuels, ce dispositif est devenu, depuis 2019, un produit de droit commun intégré à la programmation du logement social.

GRANDES ÉTAPES DU DISPOSITIF

2013

Création du FNDOLLTS par loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements locatifs sociaux. Ce fonds est alimenté par la majoration des prélèvements effectués sur les communes déficitaires en logements sociaux qui ont fait l'objet d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU. Il est dédié au financement des PLAI adaptés.

2013 à 2017

Des appels à projets annuels pour produire des PLAI adaptés.

2016

Intégration du FNDOLLTS au sein du FNAP

2017

Des modalités de financement renforcées

- ▶ Revalorisation de 37 % de la subvention PLAI adapté.
- ▶ Ouverture du PLAI adapté aux structures collectives (résidences sociales/pensions de famille).
- ▶ Majoration possible de 10 % de la subvention PLAI adapté si l'opération présente un caractère innovant.

Fin 2017

Lancement du Plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme avec

comme axe fort la production de logements très sociaux, et notamment de PLAI adaptés.

2018

Abandon de la logique d'appels à projets.

Intégration du PLAI adapté dans la programmation nationale du FNAP, avec des objectifs annuels de production fixés à chaque région.

2020

Réforme du FNAVDL

- ▶ Fusion des enveloppes DALO/ hors DALO et des financements « 10 000 logements accompagnés ».
- ▶ Mise en place d'une gouvernance intégrant les organismes HLM.

Évolution du PLAI adapté

- ▶ Assouplissement du cadre de mise en oeuvre de la GLA en renvoyant à une implication renforcée des services de gestion locative des organismes HLM.
- ▶ Possibilité de recourir à des crédits FNAVDL pour l'accompagnement renforcé des ménages dont la situation le justifie.
- ▶ Possibilité de revaloriser annuellement les loyers plafonds, dans les conditions du droit commun.

2021

Doublement de l'objectif national à 4 000 PLAI adaptés par an

Demande du FNAP à chaque bailleur pour que le PLAI adapté représente en moyenne 4 % de leur programmation annuelle de logements locatifs sociaux (délibération du 15 décembre 2020).

▼ LES FONDS MOBILISÉS

FNDOLLTS

Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux.

FNAP

Fonds national des aides à la pierre.

FNAVDL

Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement.



Le PLAI adapté représente un levier d'action de la mise en œuvre de la stratégie pauvreté et du plan Logement d'abord.

- Le PLAI adapté apporte **une réponse aux besoins régionaux croissants** de logements très sociaux.



plus de
227 000
demandeurs
en attente de
logements sociaux
fin 2021

dont **68 %** éligibles au PLAI
en Auvergne-Rhône-Alpes

- Le PLAI adapté contribue à **une meilleure solvabilité des bénéficiaires**.
- En imposant la maîtrise de la quittance et une GLA (qui, selon la situation du ménage, peut être complétée par un accompagnement renforcé et individualisé ciblé sur le logement), le PLAI adapté permet de **sécuriser l'accès au logement des ménages modestes et leur maintien dans le logement**. Ce produit représente aussi **une sécurité pour les bailleurs et les collectivités** en raison des modalités d'accompagnement prévues et de l'adéquation de l'offre avec les ressources des ménages concernés.
- La production de PLAI adapté **participe à la mixité sociale** des programmes de logements sociaux et des territoires, mais également à **la diversification de l'offre** en faveur des plus modestes présents dans le parc social (ménages du 1^{er} quartile, etc.).
- Cette production dépasse la seule question du logement, et **contribue à des projets de territoire** : sédentarisation des gens du voyage, redynamisation de centres anciens, programmes Action cœur de ville et Petites villes de demain, opérations de revitalisation de territoire (ORT), etc.

2 635
ménages
ont été reconnus
prioritaires et urgents
au titre du DALO
en 2020

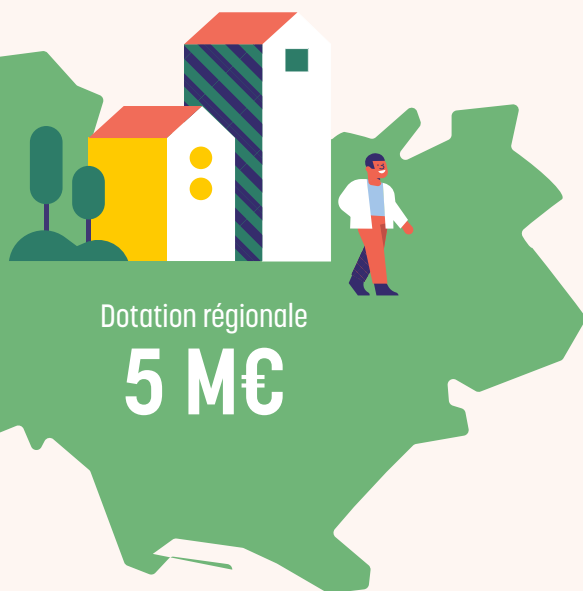
sur **6 961** ménages
ayant déposé un recours.



► BONNE PRATIQUE

Pour accroître la production de PLAI adaptés, il est préconisé de mixer les produits au sein d'un programme de logements locatifs sociaux en intégrant un ou plusieurs PLAI adaptés en fonction de la taille de l'opération.

484 PLAI adaptés objectif régional 2022 fixé par le FNAP



Les objectifs fixés par le FNAP sont répartis entre les 18 territoires de gestion d'Auvergne-Rhône-Alpes après validation du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), selon les critères suivants, traduisant les besoins liés aux publics visés :

- ▶ le nombre de ménages ;
- ▶ le taux de pauvreté ;
- ▶ le nombre de ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO.

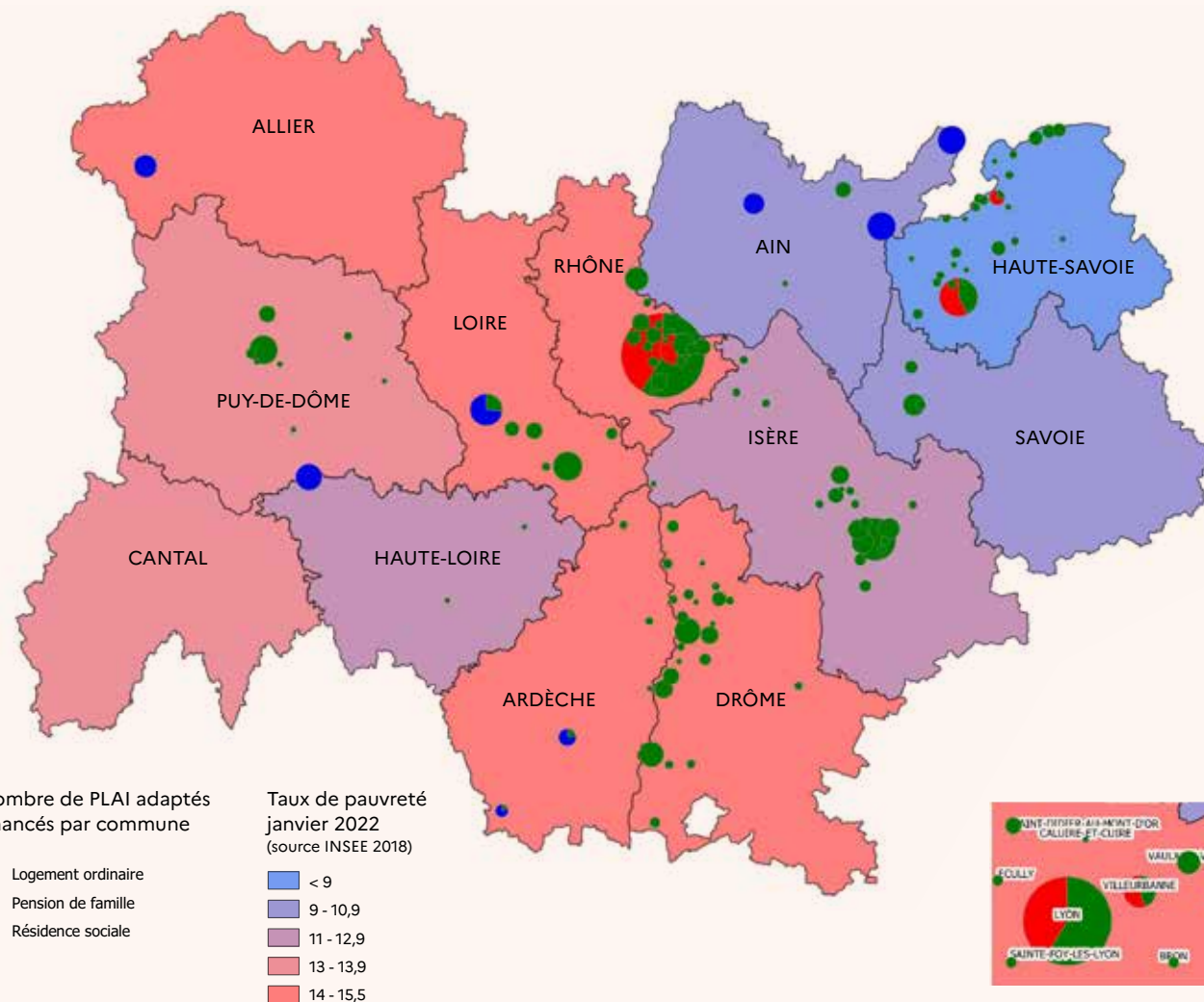
Cette répartition se fait en articulation avec :

- ▶ les perspectives PLAI adaptés remontées par les territoires et les perspectives globales PLAI en logements ordinaires avec l'objectif d'intégrer des PLAI adaptés dans les programmes de logements locatifs sociaux ;
- ▶ les orientations du plan de développement des pensions de famille.

	2020		2021	
➤ RAPPELS	281	262	462	243
	PLAI adaptés notifiés par le FNAP	PLAI adaptés financés	PLAI adaptés notifiés par le FNAP	PLAI adaptés financés

BILAN 2013 - 2021 : CARTOGRAPHIE DE LA PRODUCTION RÉGIONALE

https://carto.datara.gouv.fr/1/carte_plai_r84.map



941
PLAI adaptés financés

dont :

- 683 logements ordinaires
- 128 logements en pension famille
- 130 logements en résidence sociale

286
PLAI adaptés livrés

8,9 M€
engagés



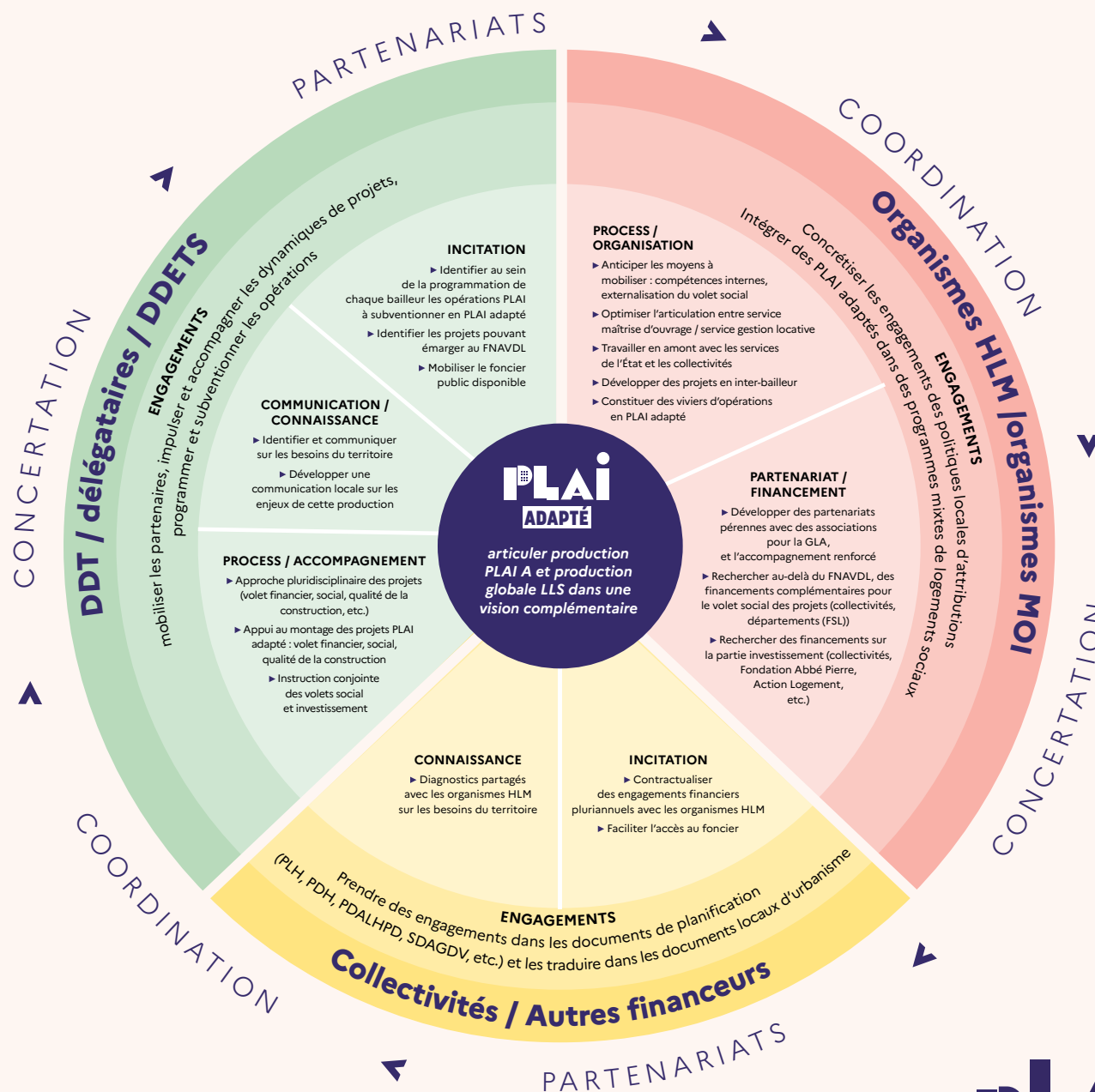
coordination et mobilisation des partenaires

Une nécessaire

Les contraintes spécifiques de ce type d'opération nécessitent la mobilisation de multiples ressources, financières, techniques, humaines et partenariales.

➤ OBJECTIF COMMUN

Doter les territoires d'une offre très sociale pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.





CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

- 12 Quelles opérations peuvent bénéficier de la subvention complémentaire PLAI adapté ?
- 13 Quels ménages sont éligibles au PLAI adapté ?
- 14 Quelles caractéristiques du PLAI adapté ?
- 15 L'obligation de gestion locative adaptée (ou gestion locative sociale)

Quelles opérations

peuvent bénéficier de la subvention complémentaire PLAI adapté ?

Trois formes possibles de logements

- ▶ Les logements ordinaires au sein d'opérations de logements sociaux en maisons individuelles ou dans des immeubles collectifs (propriété du bailleur social ou en copropriété).
- ▶ Les petites résidences sociales (RS).
- ▶ Les pensions de famille (PF).

Le PLAI adapté peut-être produit en construction neuve ou en acquisition amélioration.

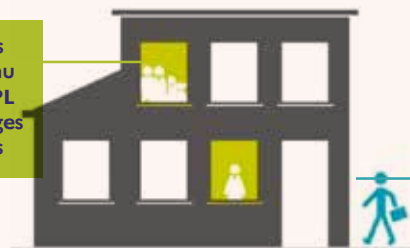
Les opérations location/sous-location sont éligibles à condition :

- ▶ d'être assorties d'une prise en charge du risque locatif ;
- ▶ de prévoir les modalités de baux glissants pour permettre, à l'issue du contrat de sous-location, l'accès à un logement pérenne pour les ménages concernés.

PLAI adapté en logement ordinaire

Des logements dans de petites opérations de logement social, en diffus dans des copropriétés privées ou en maisons individuelles.

Des loyers inférieurs au plafond APL et des charges maîtrisées

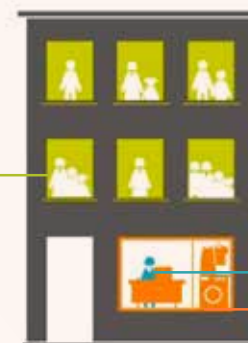


Un chargé de gestion locative assure une gestion locative adaptée (GLA) de proximité, attentive aux difficultés des ménages

PLAI adapté en petite résidence sociale (RS)

Des logements privatifs dans des structures collectives, meublés et équipés, pour personnes isolées, couples ou familles, jeunes, ... à vocation temporaire.

Une redevance intégrant les charges (eau, électricité, chauffage) inférieure aux références APL



Un responsable de résidence et des travailleurs sociaux organisent la gestion des espaces communs et de la vie collective, la concertation avec les résidents, un accompagnement et une gestion locative sociale (GLS) renforcée, notamment pour favoriser l'accès au logement.

Des espaces collectifs (salle commune, buanderie, etc)

PLAI adapté en pension de famille (PF)

Des résidences sociales spécifiques dédiées à des personnes en situation d'isolement, ayant des difficultés sociales et psychologiques ne leur permettant pas d'accéder à un logement autonome et pérenne (sans limitation de durée).



Des « hôtes » assurent une présence et une veille quotidienne, une animation de la vie collective et une médiation vers les services de droit commun.

Des espaces partagés (cuisine, salle à manger/ salon, buanderie, etc)

Source CEREMA

Quels ménages

éligibles au PLAI adapté ?

Le PLAI adapté est destiné aux ménages sous plafond de ressources PLAI et solvabilisés par l'APL, qui rencontrent des difficultés économiques et sociales, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence.

- ▶ **Ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du droit au logement opposable (DALO).**
- ▶ **Ménages prioritaires au titre du L. 441-1 du CCH** et qui sont également **identifiés par le PDALHPD**, les accords collectifs ou les conventions intercommunales d'attributions pour lesquels l'offre de logements existante ou prévue n'est pas en adéquation avec la situation économique et sociale des ménages.



➤ UNE DIVERSITÉ DE PARCOURS ET DE PROFILS, PAR EXEMPLE :

- ▶ des personnes en situation de surendettement, perte d'emploi ;
- ▶ des jeunes majeurs sortant de l'aide sociale à l'enfance ;
- ▶ des parcours de rupture, notamment femmes victimes de violences conjugales avec de très faibles ressources ;
- ▶ des personnes ayant connu la rue et un parcours d'hébergement, en voie d'insertion sociale, pour lesquelles se pose l'enjeu de réappropriation du logement ;
- ▶ des personnes précaires en difficultés de santé (psychologique, à fort isolement, etc.) ;
- ▶ des réfugiés statutaires ayant récemment obtenu le droit d'asile, sortant de structures d'hébergement, et pour qui le logement adapté est une étape dans un parcours résidentiel ;
- ▶ des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation.

Quelles caractéristiques du PLAI adapté ?

> Des opérations conformes à la réglementation PLAI

(voir articles D. 331-1 et suivants du CCH).

> L'obligation d'une gestion locative adaptée

(gestion locative classique mais renforcée et individualisée) ou gestion locative sociale renforcée (pour les résidences sociales et les pensions de famille).

Elle se distingue de l'accompagnement renforcé et individuel ciblé sur le logement qui n'a pas de caractère obligatoire, mais qui peut venir compléter la GLA ou la GLS si la situation du ménage l'exige.

> Un loyer mensuel réduit

(marges locales et loyer accessoire compris) ou une redevance mensuelle (hors quittance des prestations), **inférieur au loyer plafond** ou **l'équivalent loyer pris en compte pour le calcul de l'APL selon la composition du ménage**. Il est possible de revaloriser les loyers plafonds, dans les conditions du droit commun.

(Voir annexe 1 et <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000039160329/>)



> Des charges maîtrisées

(eau, électricité, pas de loyer accessoire facturé : décret du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du CCH et fixant la liste des charges récupérables). C'est bien la solvabilisation globale du ménage qui doit être appréciée (quittance globale). Si le poste des charges n'est plus un critère d'éligibilité, il n'en reste pas moins que dans le cadre de l'instruction, est attendue une estimation proposée par le maître d'ouvrage qui lui permettra de rendre compte de ses efforts sur la maîtrise des charges.

> Une localisation des opérations en centre urbain, centre bourg, proche des transports,

qui tient compte de l'accessibilité aux services nécessaires à l'insertion des publics ciblés.

> Des logements aux surfaces optimisées et une typologie de logement en adéquation avec la composition du ménage.

Lorsque le ménage auquel sera attribué le logement n'est pas connu précisément, le maître d'ouvrage doit indiquer, pour chaque logement, la composition familiale prise en compte, en cohérence avec la typologie et la surface du logement. Il doit s'agir d'une hypothèse réaliste, sachant que si la famille est plus nombreuse que dans l'hypothèse retenue, elle sera mieux solvabilisée par l'APL. Mais à l'inverse, l'occupation du logement par une famille moins nombreuse ne permettra peut-être pas de respecter les critères du PLAI adapté.

> Des logements qui présentent une performance énergétique élevée

et des techniques constructives qui limitent les coûts d'entretien et d'exploitation.

gestion locative adaptée (ou gestion locative sociale)

L'obligation de

La **gestion locative adaptée** (ou la gestion locative sociale dans le cas des pensions de famille ou des résidences sociales) forme le socle du PLAI adapté et **doit être systématiquement assurée**. Si la situation du ménage l'exige, la GLA peut être complétée par la mise en place d'un accompagnement renforcé. Celui-ci n'est pas obligatoire et dépend des besoins du ménage.

La **phase de diagnostic** est une étape déterminante pour définir les contours du projet social et les partenariats à organiser entre bailleurs et associations. Pour les résidences sociales et les pensions de famille, le projet social est formalisé dans la convention APL.

Pour les PLAI adaptés en logements ordinaires, le contenu de la GLA doit être développé dans le dossier d'instruction.

L'accompagnement à mettre en place repose sur une mobilisation collective à construire en adéquation avec les besoins des ménages concernés par le projet.

➤ BONNES PRATIQUES

- ▶ **Veiller à une bonne articulation avec les objectifs des dispositifs partenariaux locaux (PDALHPD, CIA, etc.).**
- ▶ **Construire des partenariats pour promouvoir des approches pluridisciplinaires (services de l'État, services sociaux du Département, les CCAS, les services de santé, SIAO, CCAPEX, etc.).**
- ▶ **Développer des approches inter-bailleurs sur les territoires.**
- ▶ **Rechercher des complémentarités entre bailleurs et associations, puis définir et formaliser leurs engagements respectifs.**
- ▶ **Systématiser et fédérer un réseau de financeurs le plus large possible.**

➤ RETOUR D'EXPÉRIENCE

L'INGÉNIERIE SOCIALE MISE EN PLACE PAR OPHIS

OPHIS est un bailleur social du Puy-de-Dôme, mobilisé sur la production de PLAI adaptés. Il a développé une expertise en matière d'accompagnement qui s'est consolidée avec la mise en place au sein du service gestion locative, d'un pôle dédié au logement adapté et aux actions spécifiques. Cette structuration a été renforcée avec la création d'une direction des politiques sociales, dont l'ingénierie sociale mise en œuvre permet à l'organisme de travailler sur l'accès et l'accompagnement dans et vers le logement des publics prioritaires PDALHPD et DALO. Cette direction travaille en lien avec les travailleurs sociaux et les collectivités, notamment sur le repérage des familles à reloger.

La gestion locative adaptée réalisée par OPHIS comprend :

- ▶ des réunions d'information organisées à l'entrée dans le logement pour prendre en compte les difficultés exprimées par les locataires ;
- ▶ une aide à l'installation, notamment la remise d'un livret d'accueil répertoriant les interlocuteurs OPHIS et les relais des travailleurs sociaux, les modes d'emploi des différents équipements (système de chauffage, etc) ;
- ▶ en fonction des situations, la possibilité de mettre en place un contrat d'engagement tripartite avec le ménage, le travailleur social référent et le bailleur social ;
- ▶ une aide à la gestion du budget, à la maîtrise des charges et des consommations ;
- ▶ l'apprentissage de l'entretien et des équipements du logement ;
- ▶ le suivi des relations de voisinage et l'intégration dans la résidence.

OPHIS a également noué des partenariats avec des associations, pour répondre à certaines situations rencontrées par les ménages : l'Appart, le collectif Pauvreté Précarité, le Secours Populaire, le Secours Catholique, l'AGSGV 63 (association de gestion du schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Puy-de-Dôme).

Séminaire régional « PLAI adapté - Mobiliser l'action collective pour développer la production » – Juin 2019



➤ DES MODALITÉS D'INTERVENTION ET DES OBJECTIFS DIFFÉRENTS, DES FINANCEMENTS MOBILISABLES

Gestion locative

La gestion locative (GL) est mise en œuvre et assurée par le bailleur social dans le cadre de ses missions d'intérêt économique et social. Son coût relève des frais de fonctionnement du bailleur social.

- Gestion de proximité avec les locataires : loyers, charges, réclamations, gestion des entrées/sorties, suivi des baux, recherche de solutions en cas de premières difficultés, etc.
- Gestion des procédures contentieuses en cas d'impayés, procédure d'encaissement des loyers et relances, etc.
- Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires
- Visites des locataires dans le cadre de cette gestion de proximité.
- etc.

Gestion locative adaptée : le socle du PLAI adapté

La GLA correspond à une gestion locative rapprochée qui vise :

- l'installation du ménage dans le logement ;
- le suivi du paiement de la quittance et de l'usage du logement et/ou de l'immeuble ;
- la maîtrise effective des charges par le ménage (explication sur les économies d'énergie, etc.) ;
- la jouissance paisible du logement ;
- le repérage des difficultés du ménage et la sollicitation de partenaires susceptibles d'aider à leur résolution, et le cas échéant, une médiation entre les occupants et leur environnement.

Ce suivi rapproché vise à sécuriser la relation bailleur/locataire. Il peut varier dans le temps selon la situation du ménage.

La GLA est une prestation individualisée par opposition à la GL qui est standardisée. Mais elle est distincte de l'accompagnement renforcé. Son support est la relation locative et l'insertion du ménage dans son environnement résidentiel.

FINANCEMENT FNAVDL POSSIBLE

dans le cas de surcoûts de la GLA ou de son externalisation si le bailleur social ne dispose pas de service d'ingénierie sociale. La demande de financements FNAVDL nécessitera d'être motivée (méthodes et actions innovantes, partenariats développés, etc.) et de s'inscrire dans les modalités des appels à projets départementaux.

LA GLA PEUT ÊTRE COMPLÉTÉE PAR UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ SI LA SITUATION DU MÉNAGE L'EXIGE



Accompagnement renforcé vers et dans le logement

- Une prestation individuelle ou collective, dispensée sur une période déterminée mais révisable. Dans le cas où il est mis un terme à l'accompagnement, une fonction de veille, sous la forme d'une GLA, sera mise en place, pour repérer toutes éventuelles difficultés nouvelles et enclencher si besoin un nouvel accompagnement.
- Une prestation rattachée aux difficultés du ménage : un diagnostic préalable doit permettre d'identifier les mesures pour faciliter l'accès et le maintien du ménage dans le logement, et prévenir des ruptures dans son parcours résidentiel
- Une prestation qui vise l'autonomie du ménage.

Modalités de mise en œuvre : l'externalisation des prestations à des associations financées par les dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement.

FINANCEMENTS MOBILISABLES

- FNAVDL : les actions sont imputées sur des enveloppes territoriales déconcentrées en région : la DREAL et l'association régionale HLM sont garantes des équilibres de gestion et du pilotage des crédits.
- FSL/ASLL (Département)
- Financements spécifiques : collectivités, communes, EPCI, etc.



➤ À SUIVRE

Le groupe de travail régional « PLAI adapté » va poursuivre en 2022 ses travaux sur la GLA, son financement et l'évaluation de son coût.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

18 Financement d'un logement en PLAI adapté

19 Montants de subventions de référence



La subvention PLAI adapté est accordée en complément de la subvention PLAI « classique ».

Ce complément est destiné à améliorer l'équilibre financier de l'opération compte tenu des contreparties sociales exigées (loyers réduit, charges maîtrisées notamment).

Aucun financement ne sera accordé si l'opération ne respecte pas, a minima, les critères d'éligibilité (publics concernés, loyer/redevance inférieur au plafond APL, charges maîtrisées, mise en place obligatoire de la GLA ou GLS (si besoin d'un accompagnement renforcé ciblé sur le logement)).
[Article D.331-25-1 du CCH]

➤ RÈGLES DE DROIT COMMUN À RESPECTER

- ▶ Pas de refinancement des logements ayant bénéficié d'une aide de l'État (ANAH compris) sauf si la convention APL a été résiliée depuis plus de 10 ans.
- ▶ Pas d'opérations en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sauf mesures dérogatoires justifiées.

QUELQUES PRÉCONISATIONS

Les difficultés du montage économique sont fréquemment évoquées par les opérateurs, du fait que le PLAI adapté associe au logement une gestion locative adaptée. Il y a un enjeu pour les organismes HLM à notamment :

- ▶ **Travailler très en amont le projet avec les services de l'État** (DDT et DDETS) **et les délégataires des aides à la pierre.**
- ▶ **Systématiser et fédérer un réseau de financeurs le plus large possible** (Conseil régional, Conseil départemental, EPCI, communes, CCAS, etc.), dès le montage du projet afin de sécuriser des engagements financiers le plus en amont.

- ▶ **Travailler dès la conception** l'approche structurelle du projet **pour obtenir un logement le plus adapté possible aux ressources du ménage** (surfaces et qualité d'usage optimisées) afin de maximiser l'APL et limiter le reste à charge pour le ménage, mais aussi pour limiter significativement dans les opérations neuves la perte de recettes locatives induite par le loyer minoré. Comme le ménage est rarement connu au moment de l'agrément de l'opération, il est indispensable de veiller en amont à l'adéquation composition familiale/typologie et surface du logement.
- ▶ **Améliorer/décloisonner** au sein de leur structure **les relations entre les services de la maîtrise d'ouvrage et ceux en charge de la gestion locative et sociale** pour faciliter l'ingénierie spécifique de cette production.
- ▶ **Mutualiser des moyens humains** selon la diversité de leur parc de logements et de sa localisation.



Ces valeurs de références, indiquées dans le document cadre du FNAP, peuvent être **déplafonnées avec une modulation à la hausse de la subvention PLAI adapté dans la limite des enveloppes régionales de crédits** pour tenir compte des spécificités territoriales et des particularités propres des opérations.

La modulation à la hausse de la subvention PLAI adapté doit répondre à une contrainte d'équilibre de l'opération en lien avec des contreparties sociales avérées sur la maîtrise de la quittance et les modalités d'accompagnement, et en lien avec la proposition d'un bâti innovant et performant.

Ce déplafonnement devra faire l'objet d'un échange entre le gestionnaire des aides à la pierre (DDT et/ou collectivités délégataires) et le maître d'ouvrage (organisme HLM / organisme MOI).



LOGEMENTS ORDINAIRES			LOGEMENTS-FOYERS
Montant de subvention par logement PLAI adapté dans une opération de 1, 2 ou 3 PLAI adaptés	Montant de subvention par logement PLAI adapté dans une opération de 4 à 8 PLAI adaptés	Montant de subvention par logement PLAI adapté dans une opération de 9 PLAI adaptés et plus	Montant de subvention par logement PLAI adapté dans une opération de pension de famille ou résidence sociale
13 980 €/logement	10 480 €/logement	5 600 €/logement	5 600 €/logement

➤ QUELQUES EXEMPLES D'OPÉRATIONS POUVANT BÉNÉFICIER D'UNE SUBVENTION MAJORÉE

- ▶ Opération dont l'équilibre financier est supporté par des fonds propres supérieurs à 20 % du coût de l'opération.
- ▶ Opération dont le coût du foncier est élevé compte-tenu d'une localisation en quartier central.
- ▶ Opération en faveur d'une gestion économe de l'espace (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, résorption de friches).
- ▶ Opération présentant des performances énergétiques particulièrement élevées, une qualité résidentielle, une sobriété foncière.
- ▶ Opération située en commune SRU carencée.

MODALITÉS

D'INSTRUCTION ET DE SUIVI



- 21 Instruction de la demande de financement
- 22 Suivi des opérations et obligations concernant les attributions



La décision d'octroi de la subvention PLAI adapté et de son déplafonnement, relève de l'appréciation du service instructeur qui évalue en particulier la pertinence du projet et son plan de financement.

Cette instruction par la DDT et/ou le délégataire des aides à la pierre, est conjointe à celle du PLAI classique. Elle doit impérativement **associer les DDETS**. Il est donc important du côté des maîtres d'ouvrages (organismes HLM, organismes MOI) d'anticiper les échanges avec les services de l'État et les partenaires en amont de la programmation dans le but de faciliter le montage des projets et fluidifier leur instruction.

Le maître d'ouvrage doit renseigner le dossier type de demande de subvention PLAI adapté et le fournir avec la demande d'agrément PLAI. Ce dossier type décline en particulier le projet social de l'opération. Il est téléchargeable sur le site du ministère en charge du logement.

➤ DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dossier_de_demande_de_subvention_engagement_du_demandeur_plai_adapte_modifiable.docx

Suivi des opérations

et obligations concernant les attributions



Les modalités d'attribution des PLAI adaptés sont identiques à celles des autres produits de logement social. Le rapprochement offre/demande sera notamment facilité par la gestion en flux.

Le décret du 27 juin 2019 a supprimé la convention de réservation spécifique (art. D. 331-25-1 du CCH) au profit d'un engagement pris par les maîtres d'ouvrage à respecter, sur la durée de la convention APL, les conditions d'octroi de la subvention PLAI adaptés. En effet, au-delà de la première attribution, il convient de veiller à ce que **les logements financés en PLAI adaptés, restent, de manière pérenne, uniquement attribués aux ménages ciblés par ce programme.**

Les maîtres d'ouvrage ont une obligation de reporting et doivent présenter un rapport annuel au préfet de département, qui portera sur :

- la gestion des logements ;
- l'évolution de l'occupation des logements (dont les ressources des locataires) ;
- les loyers et les charges locatives pratiquées ;
- les actions développées au titre de la GLA et le cas échéant les mesures d'accompagnement renforcé ciblé sur le logement.

➤ À SUIVRE

Le groupe de travail régional « PLAI adapté » engage en 2022 les travaux nécessaires à la mise en place des modalités de suivi et des outils partagés.

Ressources

Site du ministère en charge du Logement

<https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptés-programme-logements-tres-sociaux-bas-niveau-quittance>

Séminaire régional PLAI adapté du 19 juin 2019

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/mercredi-26-juin-2019-seminaire-regional-sur-le-a16429.html>

Guide du CEREMA (décembre 2018)

<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/reussir-production-logements-tres-sociaux-accompagnes>

Références réglementaires

- ▶ Article D. 331-25-1 du CCH.
- ▶ Décret du 9 novembre 1982 fixant la liste des charges récupérables.
- ▶ Arrêté du 5 mai 2017 concernant la liste des pièces, relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif.
- ▶ Arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement.

Glossaire

ANAH : agence nationale de l'habitat
APL : aide personnalisée au logement
ASLL : accompagnement social lié au logement
CCAPEX : commission de coordination des actions de prévention des expulsions
CCAS : centre communal d'action sociale
CCH : code de la construction et de l'habitat
CIA : convention intercommunale d'attribution
CRHH : comité régional de l'habitat et de l'hébergement
DALO : droit au logement opposable
DDETS : direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités
DDT : direction départementale des territoires
FNAP : fonds national des aides à la pierre
FNAVDL : fonds national d'accompagnement vers et dans le logement
FSL : fonds de solidarité pour le logement
GLA : gestion locative adaptée
GLS : gestion locative sociale
PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
SIAO : service intégré d'accueil et d'orientation



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Directeur de la publication : Jean-Philippe DENEUVY
Pilotage du projet : service HCVD, pôle parc public et politiques sociales du logement

Octobre 2024
Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Auvergne Rhône-Alpes
69453 LYON Cedex 06
Tél : 04 26 28 60 00

Annexe 1

Tableaux actualisés précisant les loyers plafond APL, le forfait charges, la redevance pension de famille et résidences sociales

(source : arrêté du 27 septembre 2019, modifié par l'arrêté du 27 septembre 2024, relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement)

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000039160329/>

VALEUR SEPTEMBRE 2024

> LOYER PLAFOND

Zone	Personne seule	Couple sans personne à charge	Personne seule ou couple ayant une personne à charge	Par personne à charge supplémentaire
II	287,35	351,72	395,77	57,61
III	269,32	326,48	366,07	52,47

> FORFAIT CHARGES

Désignation	Toutes zones
Bénéficiaire isolé ou couple sans personne à charge	59,87
Par personne supplémentaire à charge	13,60

> REDEVANCE

Désignation	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	451,45	428,52
Couple sans personne à charge	526,87	498,39
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	561,79	528,76
Bénéficiaire isolé ou couple ayant deux personnes à charge	601,36	563,66
Bénéficiaire isolé ou couple ayant trois personnes à charge	640,78	598,54
Bénéficiaire isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	682,79	637,78
Par personne supplémentaire à charge	71,17	66,05

Les porteurs de projets doivent proposer une taille des logements adaptée aux ménages pour que le loyer n'excède pas le plafond de l'APL pour un ménage ayant une composition cohérente avec la typologie du logement (T1, T2, etc.), dans le but de maximiser l'aide et de limiter le reste à charge.

Agir sur les surfaces (et donc sur le loyer du logement calculé en € par m²) est une solution sans modifier la typologie. Une diminution de la surface permet en effet une baisse du loyer du logement et par conséquent une meilleure accessibilité financière pour les ménages. Un logement plus adapté (surface habitable réduite) est préférable pour obtenir un loyer de sortie inférieur au loyer plafond APL (synonyme de minimisation du reste à charge pour le(s) locataire(s)). Cette adéquation optimisée entre surface, typologie et composition du ménage peut être atteinte grâce à des logements à surface réduite, mais maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et réduction des surfaces annexes).

Une attention doit être portée aux majorations locales de loyer, qui doivent être très limitées pour ne pas diminuer la surface des logements dans le but de respecter un loyer maximum sous le loyer plafond APL.

Il est donc possible de proposer des loyers PLAI inférieurs aux loyers plafonds APL, à condition d'être vigilant sur le couple surface / typologie lors de l'élaboration du projet architectural des opérations locatives très sociales.

Le critère d'éligibilité est que le loyer mensuel du logement doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale envisagée.

Si en fonction de la typologie et de la composition du ménage, le loyer plafond APL ne peut être respecté, il faut donc en diminuer le montant au m² en jouant sur d'autres paramètres de l'opération pour respecter les critères du PLAI adapté.

Pour permettre la vérification de ce critère, lorsque le ménage auquel sera attribué le logement n'est pas connu précisément, le maître d'ouvrage doit indiquer, pour chaque logement, la composition familiale prise en compte, en cohérence avec la typologie et la surface du logement. Il doit s'agir d'une hypothèse réaliste, sachant que si la famille est plus nombreuse que dans l'hypothèse retenue, elle sera mieux solvabilisée par l'APL, mais qu'à l'inverse, l'occupation du logement par une famille moins nombreuse ne permettra peut-être pas de respecter les critères du PLAI adapté.

En cas de programmes mixtes comportant des PLAI ne bénéficiant pas de la subvention spécifique PLAI adapté, le montant du loyer dans le tableau en annexe de la convention APL, reprendra le loyer minoré permettant le respect du loyer plafond APL.

<https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptés-programme-logements-très-sociaux-bas-niveau-quittance>

1. Affirmer une stratégie politique locale pour développer une offre adaptée dans le cadre d'un soutien des politiques locales et d'une formalisation dans la durée des objectifs de PLAI adaptés dans les documents de programmation (PLH, PDALHPD, etc.).

2. S'inscrire dans une dynamique territoriale partenariale et fédérer les acteurs avec une animation locale de la production des PLAI adaptés associant les différents partenaires (Etat, bailleurs sociaux, organismes MOI, collectivités).

3. Prendre en compte la spécificité de l'ingénierie économique et financière de ces projets avec un raisonnement en coût global. Au-delà des dépenses d'investissement, il est nécessaire d'anticiper collectivement les coûts de fonctionnement en lien avec la gestion locative adaptée, l'accompagnement, le suivi des ménages. Le surcoût afférent à la gestion locative adaptée doit être prévu dans le budget d'exploitation. Les partenariats financiers doivent avoir été discutés en amont du projet.

4. Développer les appuis pour équilibrer les opérations en mobilisant et en systématisant un réseau de financeurs (Etat, Action Logement, Fondation Abbé Pierre, les différentes collectivités territoriales, etc.) ainsi que les garanties d'emprunt.

5. Aider à la prospection foncière et immobilière avec notamment le soutien des collectivités et la mobilisation du foncier public.

6. Partager les modalités d'orientation et d'attribution par une transparence des critères qui doivent s'adapter au projet social de l'opération.

7. Bien définir les contours de la gestion locative et de l'accompagnement lié au logement afin de faciliter une meilleure compréhension des différentes aides proposées et une répartition des rôles entre les bailleurs sociaux, les associations gestionnaires, les partenaires et les financeurs.

8. Articuler maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'oeuvre et services de gestion locative. Le dialogue et le travail amont entre les différents services est une garantie de réussite pour l'adaptation du logement au futur ménage. En se mettant au service du projet, la maîtrise d'oeuvre peut le transcrire dans l'espace bâti.

9. Se doter de méthodes et d'outils pour assurer la qualité technique et d'usage des logements, l'inventivité des équipes et la coordination de leurs différentes compétences.

10. Penser au-delà du logement et être attentif à l'insertion urbaine des projets : l'exigence de localisation des opérations PLAI adaptés dans des quartiers bien desservis et équipés, présentant une diversité sociale, est une condition de réussite à l'insertion du ménage.

➤ LE GUIDE

www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/reussir-production-logements-tres-sociaux-accompagnes