



**PRÉFÈTE
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**



ADAPTÉ **Ai**

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





Assurer à chacun l'accès à un logement décent constitue une condition essentielle de la lutte contre l'exclusion. L'État conduit à ce titre une action volontariste et mobilisatrice avec le plan Logement d'abord, en apportant aux territoires des moyens et des dispositifs pour développer des solutions concrètes d'accès et de maintien dans le logement des ménages en situation de précarité.

Le PLAI adapté (prêt locatif aidé d'intégration adapté) représente un levier dans la mise en œuvre du plan Logement d'abord et des PDALHPD pour les territoires.

C'est un logement très social, adossé au PLAI « classique », qui bénéficie d'une subvention complémentaire en contrepartie d'un bas niveau de quittance et d'une gestion locative adaptée. Il a vocation à faciliter et sécuriser l'installation et le maintien dans un logement pérenne et décent des ménages confrontés à des difficultés économiques et sociales.

Le PLAI adapté sécurise à la fois le locataire, le bailleur et la collectivité. Il constitue un levier d'inclusion et de mixité sociale.

Si la production de PLAI adapté progresse depuis 2013 en Auvergne-Rhône-Alpes, elle reste toutefois bien en deçà des besoins croissants constatés sur nos territoires : en 2025, près de 300 000 demandeurs étaient en attente d'un logement locatif social, dont 60 % sous le plafond de ressources PLAI et plus de 3 000 ménages étaient reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO.

Le PLAI adapté doit être davantage mobilisé et développé d'autant qu'il bénéficie d'une forte revalorisation de la subvention des aides à la pierre et d'une priorisation d'accès aux crédits du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) pour le volet social.

Le présent mode d'emploi élaboré en 2022 et construit par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) avec l'ensemble des acteurs locaux (services de l'État, collectivités, association régionale HLM, réseaux associatifs) vient d'être actualisé. Ce mode d'emploi est destiné aux bailleurs sociaux, aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion et aux collectivités. Il a vocation à les sensibiliser et à les accompagner et faciliter leur action, en leur apportant des réponses opérationnelles 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 été complété par une [vidéo de sensibilisation](#) réalisée en 2023 par la DREAL.

Les moyens et les capacités à porter des solutions concrètes, durables et adaptées aux besoins des territoires, existent. La mise en œuvre opérationnelle du PLAI adapté 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.

Je compte sur l'engagement des acteurs de l'habitat, avec l'appui des services de l'État, pour soutenir et amplifier la production des PLAI adaptés en Auvergne-Rhône-Alpes, qui incarne la volonté de garantir aux ménages les plus modestes le droit d'être logés dignement. C'est un enjeu de justice sociale.

Fabienne BUCCIO
Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
Préfète 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 **ANNEXES**

26 **RESSOURCES ET NOUVEAUTÉ**

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES - GLOSSAIRE

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 **PLAI adapté** ou **prêt locatif aidé d'intégration adapté** (article D 331-25-1 du CCH) est un **logement social PLAI** 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 PLAI 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

2013-2016

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.

Des appels à projets annuels

pour produire des PLAI adaptés.

Intégration du FNDOLLTS au sein du FNAP en 2016

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.

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

Fin de la logique d'appels à projets et intégration du PLAI adapté dans la programmation nationale du FNAP, avec des objectifs annuels de production fixés à chaque région.

2020

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.

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.

2021

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

et 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).

2023

2ème Plan quinquennal (2023-2027) pour le logement d'abord

2025

Revalorisations de la subvention PLAI adapté (voir p.19 du guide)

LES FONDS MOBILISÉS

FNDOLLTS

Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (de 2013 jusqu'à 2015).

FNAP

Fonds national des aides à la pierre.

FNAVDL

Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement.



un enjeu pour Auvergne-Rhône-Alpes

Produire des PLAI adaptés,

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.



près de
300 000
demandeurs
en attente de
logements sociaux
fin 2025

dont **60 %** 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.

3 173
ménages
ont été reconnus
prioritaires et urgents
au titre du DALO
en 2024
sur **10 039** 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.

BILAN 2013-2025 DES PLAI ADAPTÉS FINANCÉS

2303
PLAI adaptés financés

dont :

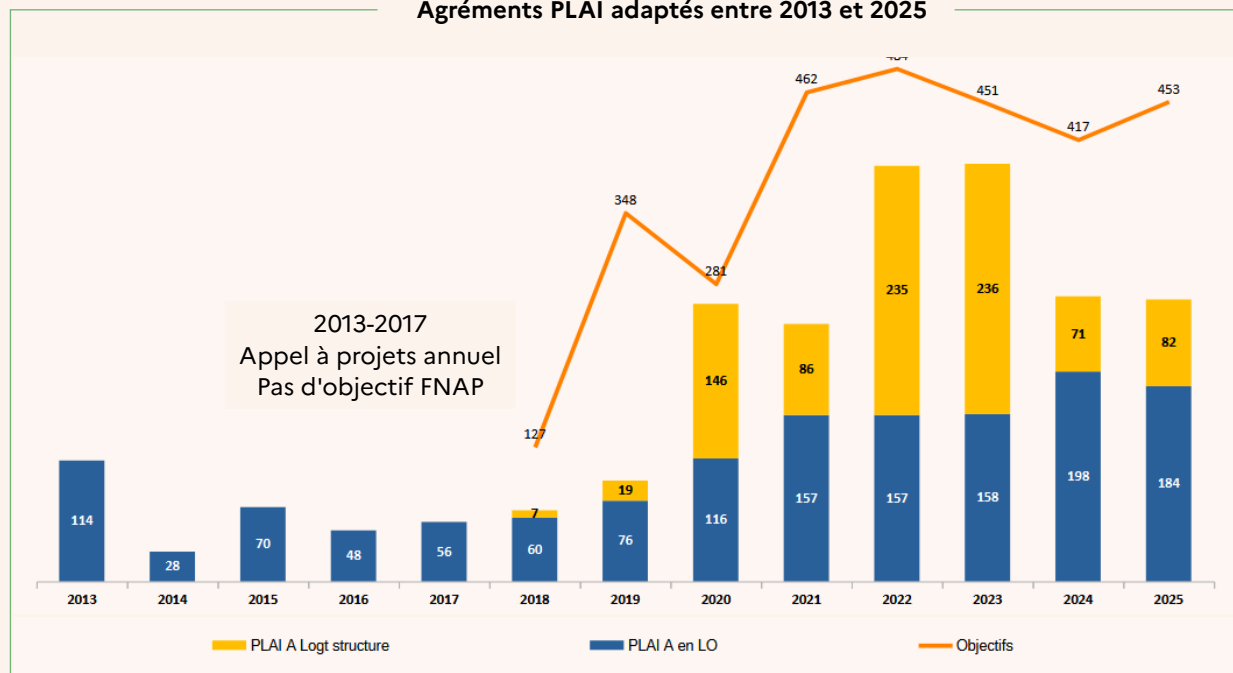
- 1431 logements ordinaires
- 305 logements en pension famille
- 567 logements en résidence sociale



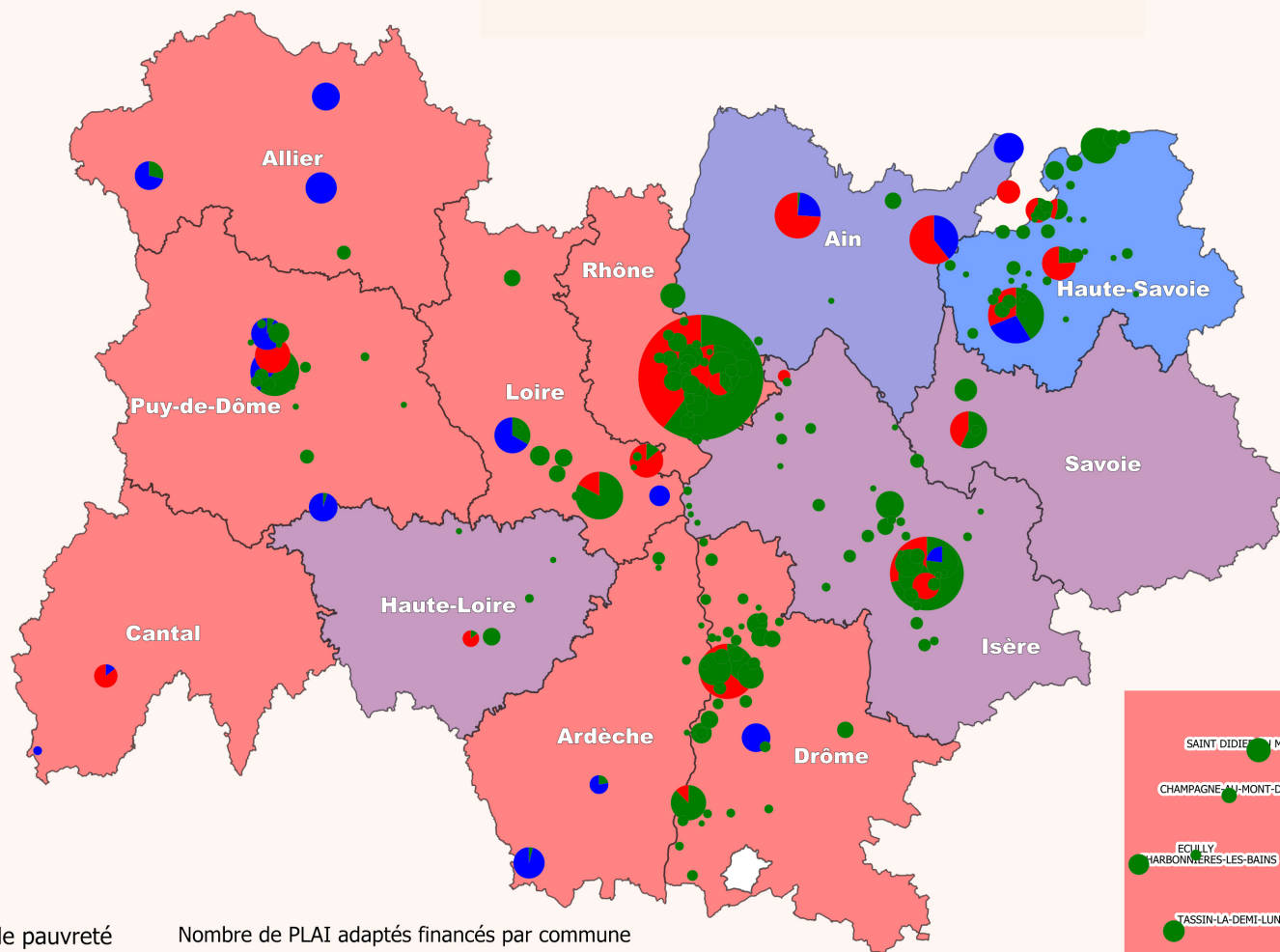
846
PLAI adaptés livrés

19,3 M€
engagés

Agréments PLAI adaptés entre 2013 et 2025



BILAN 2013 - 2025 : CARTOGRAPHIE DE LA PRODUCTION RÉGIONALE

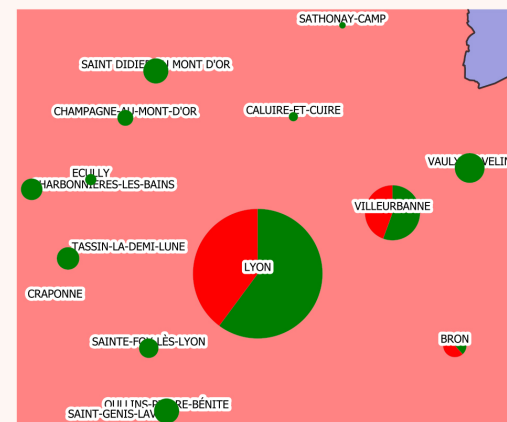
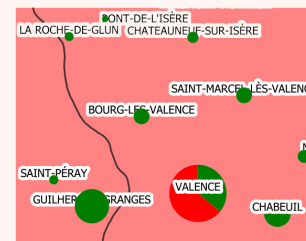
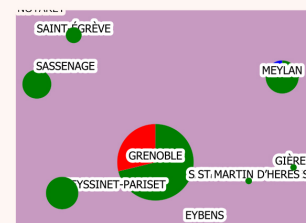


Taux de pauvreté

- < 9,8
- 9,8 - 11,2
- 11,2 - 12,7
- 12,7 - 13,8
- > 13,8

Nombre de PLAI adaptés financés par commune

- Logement ordinaire
- Pension de famille
- Résidence sociale



Source : IGN Protocole IGN/MEDDTL, Sisal jusqu'en 2022, puis SIAP pour les nombres de logements agréés entre 2013 et 2025, INSEE pour le taux de pauvreté (2021)



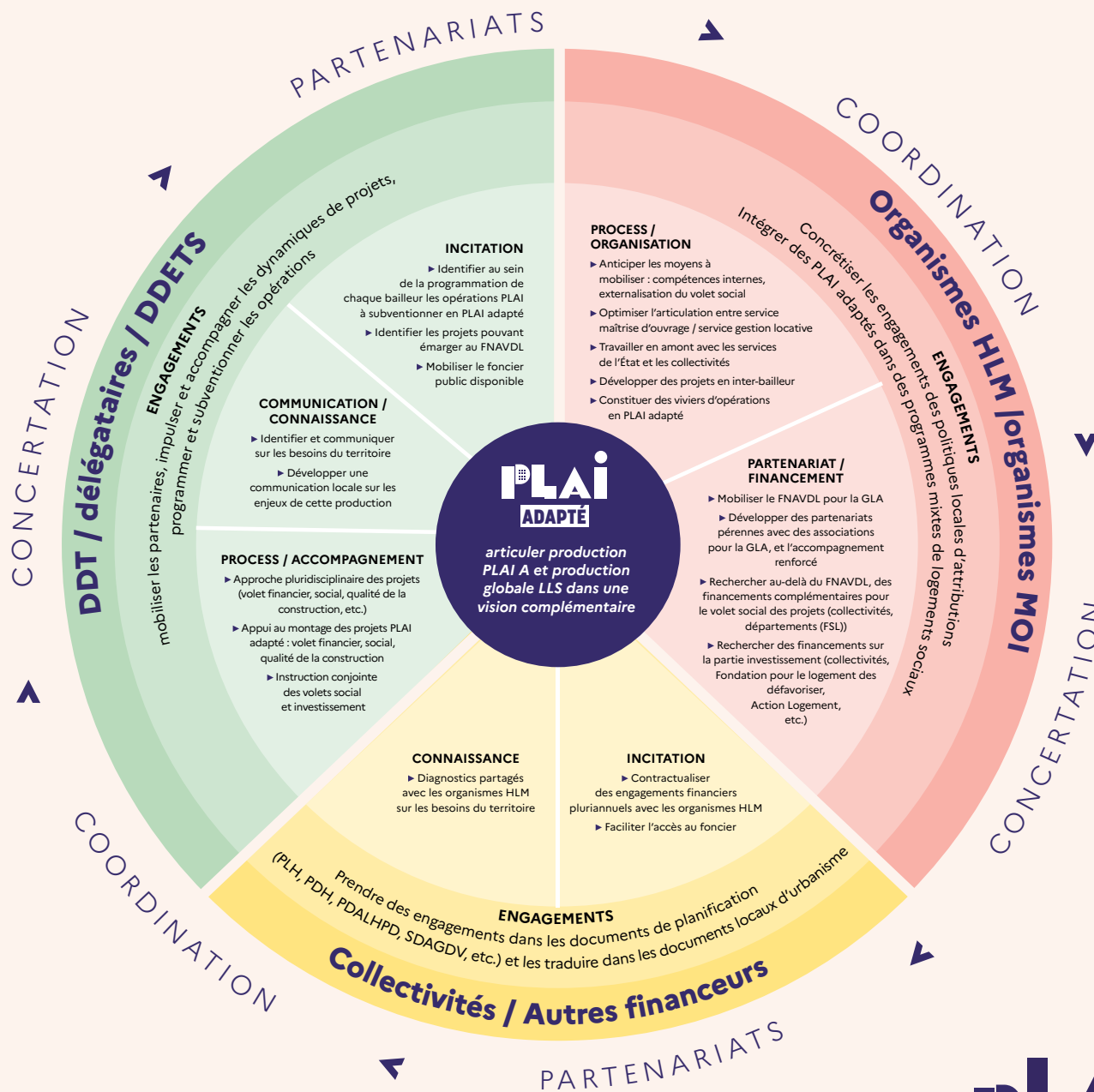
coordination et mobilisation des partenaires

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
- ▶ Les petites résidences sociales (RS).
- ▶ Les pensions de famille (PF).

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

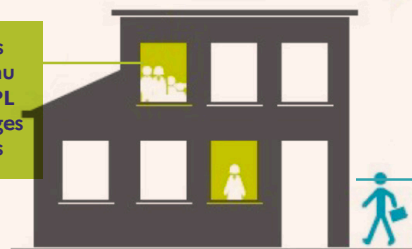
Les opérations location/sous-location sont éligibles à condition :

- ▶ 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

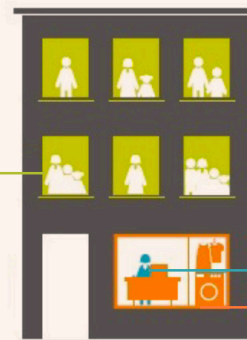


Un chargé de gestion locative assure une gestion locative adaptée (GLA) de proximité, attentive aux difficultés des ménages

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

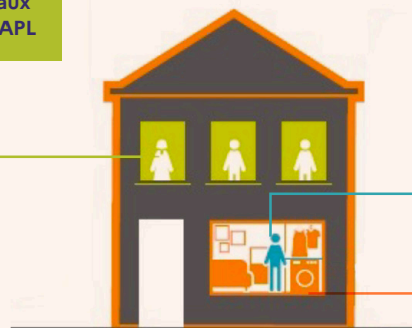


Un responsable de résidence et des travailleurs sociaux organisent la gestion des espaces communs et de la vie collective, la concertation avec les résidents, un accompagnement et une gestion locative sociale (GLS) renforcée, notamment pour favoriser l'accès au logement.

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 quittancement 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 [Légifrance](#))



> 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.**
- ▶ **Systematiser 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.

Depuis 2021, le montant annuel du FNAVDL en Auvergne-Rhône-Alpes a doublé passant de 4,5 M€ à 8 M€ en 2026.

En 2024, 122 ménages en PLAI adapté ont bénéficié d'une GLA ou d'un accompagnement financés par le FNAVDL

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, la DREETS 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 » poursuit 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 (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].

Aucun financement ne sera accordé si l'opération ne respecte pas les critères d'éligibilité ci-dessus.

➤ RÈGLES DE DROIT COMMUN EN LOGEMENT SOCIAL PLAI 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.
- ▶ Pour les résidences sociales et pensions de familles : élaboration du projet social avec identification des publics cibles.

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.**
- ▶ **Systematiser 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.

Cette modulation 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 logement ordinaire en diffus	Montant de subvention par logement PLAI adapté dans une opération de pension de famille ou résidence sociale
20 000 €/logement	6 560 €/logement

➤ QUELQUES CRITÈRES DE MODULATION

- ▶ 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 située en commune SRU carencée.
- ▶ 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.

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 sa modulation, 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, via la plateforme SIAP. 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

Le dossier est à joindre à la demande d'agrément PLAI lors de son dépôt sur la plateforme SIAP pour instruction

<https://siap.logement.gouv.fr>



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 » poursuit les travaux nécessaires à la consolidation du suivi de ce programme en termes de production, d'occupation sociale et de GLA.

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 5 septembre 2025, relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement)

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

VALEUR SEPTEMBRE 2025

> 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	290,34	355,38	399,89	58,21
III	272,12	329,88	369,88	53,01

> FORFAIT CHARGES

Désignation	Toutes zones
Bénéficiaire isolé ou couple sans personne à charge	60,59
Par personne supplémentaire à charge	13,74

> REDEVANCE

Désignation	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	456,15	432,98
Couple sans personne à charge	532,35	503,57
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	567,63	534,26
Bénéficiaire isolé ou couple ayant deux personnes à charge	607,61	569,52
Bénéficiaire isolé ou couple ayant trois personnes à charge	647,44	604,76
Bénéficiaire isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	689,89	644,41
Par personne supplémentaire à charge	71,91	66,74

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 adapté 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

Ressources

- ▶ [Site du ministère en charge du Logement](#)
- ▶ [Guide du CEREMA \(décembre 2018\)](#)
- ▶ Séminaire régional PLAI adapté du 19 juin 2019 :
Mobiliser l'action collective pour développer la production en Auvergne-Rhône-Alpes
- ▶ [Bilan de la demande et des attributions \(2024\)](#)

Nouveauté

- ▶ [Vidéo](#) : le PLAI adapté, des logements pour les plus fragiles un engagement collectif (2024)



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



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Directeur de la publication : Olivier DAVID
Pilotage du projet : service Habitat Construction/
Pôle Parc Public et Politiques Sociales du Logement

Avril 2026
Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Auvergne Rhône-Alpes
69453 LYON Cedex 06
Tél : 04 26 28 60 00