

Réussir la production des logements très sociaux et accompagnés

Les enseignements du programme PLAI adaptés



Collection | **Connaissances**

Cinq raisons de faire du PLAI adapté

Une réponse « logement » à une diversité de profils et de parcours



La notion de pérennité : des exceptions... sous condition

- la location / sous-location
- les résidences sociales (hors pensions de famille)
- les logements « sas »



Publics prioritaires
Article L441-1 du CCH

- Des personnes ayant connu la rue > appropriation du logement
- Des parcours de rupture (ex. femmes récemment séparées avec de très faibles ressources) > appui matériel et humain à moyen terme
- Des personnes en difficulté de santé (ex. psy), en situation d'isolement > accompagnement à long terme et au-delà du logement (ou pensions de famille)
- Des réfugiés statutaires > aide transitoire pour asseoir la situation (langue, administratif)
- Des gens du voyage en cours de sédentarisation

Des logements à coût réduit adaptés au budget des ménages et préservant la qualité d'usage



Mme A, seule avec deux enfants, endettée, habitait un petit logement dans le parc privé, peu onéreux en loyer mais extrêmement mal isolé. Aujourd'hui ses charges sont plus faibles et plus stables, son budget global est mieux maîtrisé

- Un savoir-faire des opérateurs
- Un travail collaboratif entre services construction et gestion locative
- Des logements plus petits mais un travail en faveur de la qualité d'usage
- Un équilibre économique... à quelles conditions ?

Une réponse au besoin de proximité dans la relation locative et un accompagnement qui s'adapte aux difficultés réelles

Un socle commun d'interventions observé

l'analyse des candidatures lors des attributions pour mettre en lien les besoins avec le projet social
un accompagnement pour l'entrée dans les lieux
un suivi rapproché les premiers mois
une aide individualisée pour prévenir les impayés
un travail de médiation vers les services sociaux de secteur

Mais aussi parfois...

un suivi plus formalisé dans la durée
une aide au petit entretien
une formation ou information spécifique aux économies d'énergies...



- Des référentiels nationaux (GLA et AVDL), un socle commun d'interventions observé
- Des pratiques et modalités d'organisation diverses, notamment entre bailleurs HLM et associations
- Une relation de proximité fondamentale pour les ménages, mais un besoin d'appui d'intensité et de durée variable
- Un surcoût de GLA à intégrer...
- Des sources de financement et des partenariats pour l'accompagnement à prévoir

Des logements qui permettent l'accès à des quartiers centraux, bien intégrés dans l'environnement



DES LOGEMENTS PRODUITS TRÈS MAJORITAIREMENT EN VILLE-CENTRE ET BANLIEUE

Source : Tableaux de synthèse des appels à projets 2013 à 2017



- Des opérations de petite taille, pour plus de la moitié en acquisition-amélioration
- Des opérations neuves qui recherchent une forme de « banalisation »
- Des exemples en secteur rural, en réponse à des besoins également prégnants sur certains territoires
- Des ressources locales et des contraintes en matière d'accompagnement à bien appréhender

Une réponse pertinente au mal logement

Cinq raisons de faire du PLAI adapté



DES LOGEMENTS PÉRENNES
adaptés à une diversité de situations et de parcours



**DES SOLUTIONS EN ADÉQUATION
AVEC LE BUDGET DES MÉNAGES**
et préservant la qualité d'usage



**UNE GESTION DE PROXIMITÉ
ET UN ACCOMPAGNEMENT**
qui tiennent compte de la diversité des besoins



**UN ACCÈS
À DES QUARTIERS CENTRAUX,**
socialement mixtes



Une production qui contribue aussi
AUX PROJETS DES TERRITOIRES

Des leviers pour contribuer aux projets de territoire



Une production qui permet de s'adapter aux problématiques des territoires, par exemple :

- sédentarisation des gens du voyage
- réhabilitation d'un centre ancien
- logement très social « dans la dentelle »
- soutien à la dynamique associative locale

Ex. des projets « mixtes » en centre-bourg qui associent services ou initiatives citoyennes (café associatif...) et contribuent à la revitalisation des territoires

Quelles conditions de réussite ?

Soutien politique et construction d'une dynamique locale



- Importance d'un soutien politique inscrit dans la durée
- Des objectifs à formaliser dans les documents stratégiques, PLH, PDALHPD, SAGDV...
- Une dynamique locale à construire avec l'ensemble des acteurs concernés par les différentes facettes du projet – foncier, construction, social...
- Une politique d'animation locale du dispositif à développer

Prendre en compte les spécificités de l'ingénierie économique et financière



- Consolider et élargir les partenariats financiers, sur la base d'une meilleure information sur le dispositif
- Établir des relations étroites entre propriétaire-bailleur et association gestionnaire, notamment pour les résidences sociales et pensions de famille
- Capitaliser les outils et savoir-faire pour la réduction du coût global et la maîtrise des charges
- Sensibiliser les ménages aux économies d'énergie

Partager les contours de la GLA et de l'accompagnement



- Mieux définir les différentes aides et la répartition des tâches, notamment quand le bailleur n'assume pas lui-même les missions d'accompagnement
- S'assurer d'une bonne lisibilité des interventions pour les ménages
- Mieux partager les circuits et ressources en matière d'accompagnement
- Un objectif d'accès et de maintien dans le logement... qui suppose de bien faire connaître le dispositif dans les différents circuits d'orientation et d'attribution, notamment pour les résidences sociales

Mobiliser la variété des modes de production pour une bonne intégration territoriale des projets



- Des objectifs d'intégration urbaine qui laissent la place à une diversité des formes et des modes de production : acquisition-amélioration en copropriété mais aussi Vefa, opérations de logement social en individuel ou en collectif...
- Des atouts et difficultés à anticiper dans chaque cas : maîtrise des charges en copropriété, taille des opérations ou nombre de PLAI adaptés dans des opérations de logement social...

Dix conditions de réussite



1 AFFIRMER UNE STRATÉGIE POLITIQUE LOCALE
pour développer une offre adaptée



2 S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE
et fédérer les acteurs



3 Prendre en compte LA SPÉCIFICITÉ DE L'INGÉNIERIE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE DE CES PROJETS...



4 ... ET DÉVELOPPER LES APPUIS POUR ÉQUILIBRER LES OPÉRATIONS



5 AIDER À LA PROSPECTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE



6 PARTAGER LES MODALITÉS D'ORIENTATION ET D'ATTRIBUTION



7 BIEN DÉFINIR LES CONTOURS DE LA GESTION LOCATIVE
et de l'accompagnement lié au logement



8 ARTICULER MAÎTRISE D'OUVRAGE, MAÎTRISE D'ŒUVRE ET SERVICES DE GESTION LOCATIVE



9 SE DOTER DE MÉTHODES ET D'OUTILS
pour assurer la qualité technique et d'usage des logements



10 PENSER AU-DELÀ DU LOGEMENT
et être attentif à l'insertion urbaine des projets

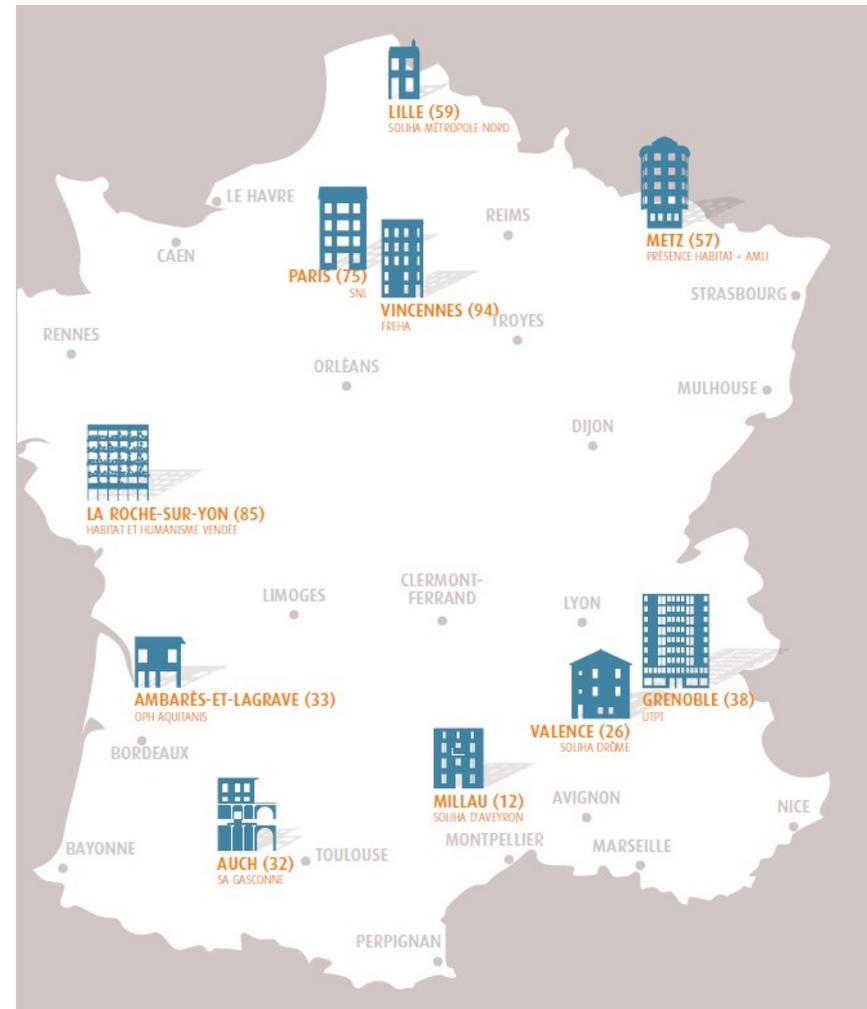
Pour aller plus loin

10 exemples d'opérations en diffus

téléchargeables gratuitement sur
www.cerema.fr
(librairie en ligne)

Critères d'éligibilité au
programme :

www.cohesion-territoires.gouv.fr
rubrique logement et hébergement



Une étude réalisée par :

E. Colléter, G. Geoffroy, C. Matray (coord.)

avec P. Bédu, N. Bonnet-Gravois, G. Munoz, B. Pouget, G. Roche-Woillez

Comment citer cet ouvrage :

Cerema. Réussir la production des logements très sociaux et accompagnés. Les enseignements du programme PLAI adaptés. Bron : Cerema, 2018. Collection : Connaissances. ISBN : 978-2-37180-312-3 (pdf) – 978-2-37180-322-0 (Imprimé)