



PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

➤ **MODE
D'EMPLOI**



ADAPTÉ A i

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



Septembre 2024



La demande de logements locatifs sociaux ne cesse de croître. En seulement deux ans, le nombre de demandeurs est passé de 180 000 à 230 000 en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans ce contexte, la tension sur la demande de logements sociaux, qui correspond au ratio entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels hors mutations internes au sein du parc

locatif social, est très élevée dans notre région, proche de 9, contre 5,2 au niveau national.

Le Prêt locatif aidé d'intégration adapté (PLAI adapté) vise à faciliter l'accès au logement et le maintien dans celui-ci pour les ménages confrontés à des difficultés sociales et économiques. Complémentaire au PLAI classique, il bénéficie d'une subvention additionnelle en contrepartie d'un bas niveau de quittance et d'une gestion locative adaptée. Ce dispositif s'inscrit dans le deuxième plan quinquennal (2023-2027) pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme et contribue à la mixité sociale des programmes de logements.

Cette aide reste encore trop peu utilisée. Elle a pourtant été renforcée par une revalorisation significative des subventions dédiées. Des financements importants sont mobilisés, et il est également possible de recourir en complément à des crédits du Fonds national d'accompagnement vers et dans le

logement (FNAVDL) pour le volet social. Ces leviers doivent être pleinement exploités pour accroître significativement cette offre très sociale, répondant aux besoins de nombreux ménages présents sur notre territoire.

Le présent document, inspiré par les travaux menés par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes et adapté en région par la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'Association régionale HLM, est destiné en particulier aux organismes HLM, aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion et aux collectivités territoriales. Son objectif est de sensibiliser, renseigner et faciliter l'action des acteurs, en apportant des informations sur les finalités du dispositif, les critères d'éligibilité, les modalités de financements, d'instruction et de suivi des opérations. Ce guide a ainsi vocation à soutenir et intensifier le développement du PLAI adapté dans notre région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

J'encourage tous les acteurs impliqués à s'approprier pleinement cet outil.

Christophe MIRMAND

Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Préfet des Bouches-du-Rhône

© Photo / Baptiste Le Quiniou



Dans une société où l'inclusivité et l'accessibilité sont devenues des priorités essentielles, la production de logements PLAI-adaptés revêt une importance cruciale.

Ces logements répondent non seulement à la nécessité de fournir un toit aux plus démunis, mais aussi à l'urgence d'offrir des solutions adaptées aux besoins spécifiques de ménages fragiles. S'engager

dans la création de logements PLAI-adaptés témoigne de la détermination du logement social à promouvoir l'égalité des chances et à garantir un accès à un logement digne pour tous.

C'est également une manière concrète de lutter contre l'exclusion sociale et de favoriser l'autonomie des personnes les plus vulnérables. En tant que bailleur social, nous avons la responsabilité de développer des solutions de logement qui reflètent la diversité des besoins de nos concitoyens. En prolongement de la mobilisation des bailleurs sociaux et des travaux inter-OLS déjà conduits, l'AR Hlm PACA & Corse accompagne la rédaction de ce guide en partenariat avec la DREAL PACA. Il a pour vocation de mettre en lumière l'importance des logements PLAI-adaptés dans notre patrimoine et à offrir une compréhension détaillée de leur montage opérationnel ainsi que de la gestion locative adaptée.

Son objectif est d'inciter tous les acteurs du secteur de l'habitat à développer de tels projets, en les sensibilisant aux effets bénéfiques de ceux-ci sur le tissu social local.

Eric PINATEL

**Président Association régionale des organismes Hlm
des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse.**



OBJECTIFS ET FINALITÉS

- 06 Qu'est-ce qu'un PLAI adapté ?
- 08 Produire des PLAI adaptés, un enjeu pour Provence-Alpes-Côte d'Azur
- 11 Une nécessaire coordination et mobilisation des partenaires



CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

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



MODALITÉS DE FINANCEMENT

- 19 Financement d'un logement en PLAI adapté
- 20 Instruction de la demande de financement

21 RESSOURCES - RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES
GLOSSAIRE

22 ANNEXES

OBJECTIFS ET FINALITÉS



- 06 Qu'est-ce qu'un PLAI adapté ?
- 08 Produire des PLAI adaptés,
un enjeu pour Provence-Alpes-Côte d'Azur
- 11 Une nécessaire coordination et mobilisation
des partenaires

PLAI adapté ?

Qu'est ce qu'un

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.



▶ 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.

2013

Création d'un Fond National

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 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.

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.

2018

Fin 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.

2021-2022

Les objectifs régionaux PLAI adapté ont été rehaussés et fixés à un taux de 10 % des objectifs PLAI.

Cette programmation s'inscrit dans la ligne des objectifs du plan pour le logement d'abord.

GRANDES ÉTAPES DU DISPOSITIF

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.

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 à définir 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.

2024

Les objectifs PLAI adapté ont été rehaussés et fixés à un taux de 12,8 % des objectifs PLAI.

Cette programmation s'inscrit dans la ligne des objectifs du deuxième plan quinquennal 2023-2027 pour le logement d'abord.

LES FONDS MOBILISÉS

FNAP

Fonds national des aides à la pierre.

FNAVDL

Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement.



un enjeu fort pour PACA

Produire des PLAI adaptés,

- ▶ Le PLAI adapté apporte **une réponse aux besoins régionaux croissants** de logements très sociaux.
- ▶ Le PLAI adapté contribue à **une meilleure solvabilité des bénéficiaires**.



plus de
223 000
demandes

de logements sociaux
au 31 décembre 2023

- ▶ 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 coeur de ville et Petites villes de demain, opérations de revitalisation de territoire (ORT), etc.

6134
ménages
reconnus prioritaires
et urgents
au titre du DALO
en 2023

sur **18707** ménages
ayant déposé un recours
DALO en 2023 en PACA.

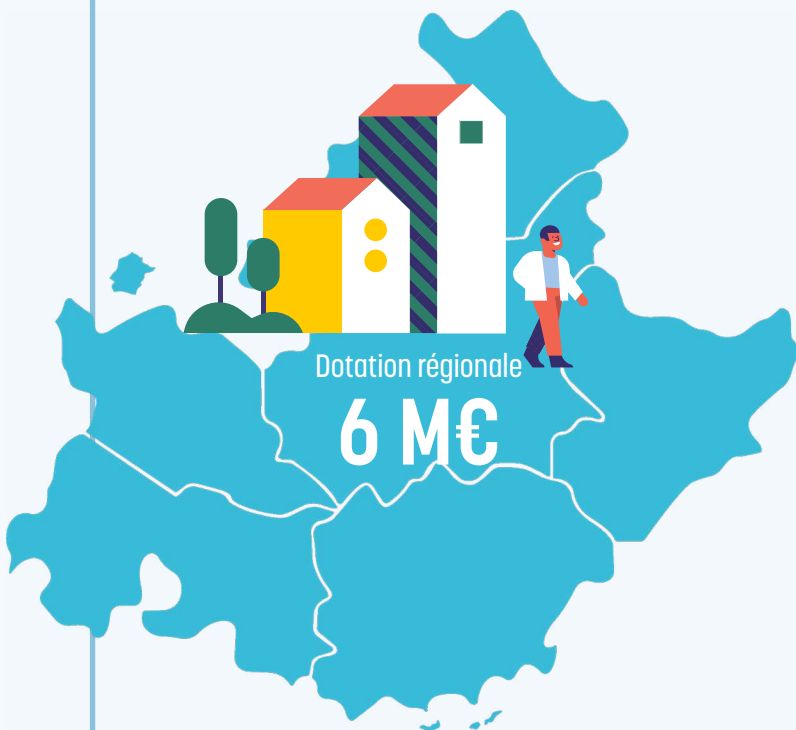
Ces ménages sont pour moitié dépourvus de logement hébergés de longue durée en structure où chez des tiers. 8 % sont des ménages menacés d'expulsion sans solution. De plus, 17 % de ces ménages attendent un logement social depuis une durée jugée anormalement longue.

▶ 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.



358
PLAI adaptés
dont 144 en logement
ordinaire et 214 en pension de
famille ou résidence sociale



Les objectifs fixés par le
CRHH ont été répartis entre
les 12 territoires de gestion de
Provence-Alpes-Côte d'Azur,

en fonction des besoins des publics
visés et des territoires.

Définition des territoires de gestion

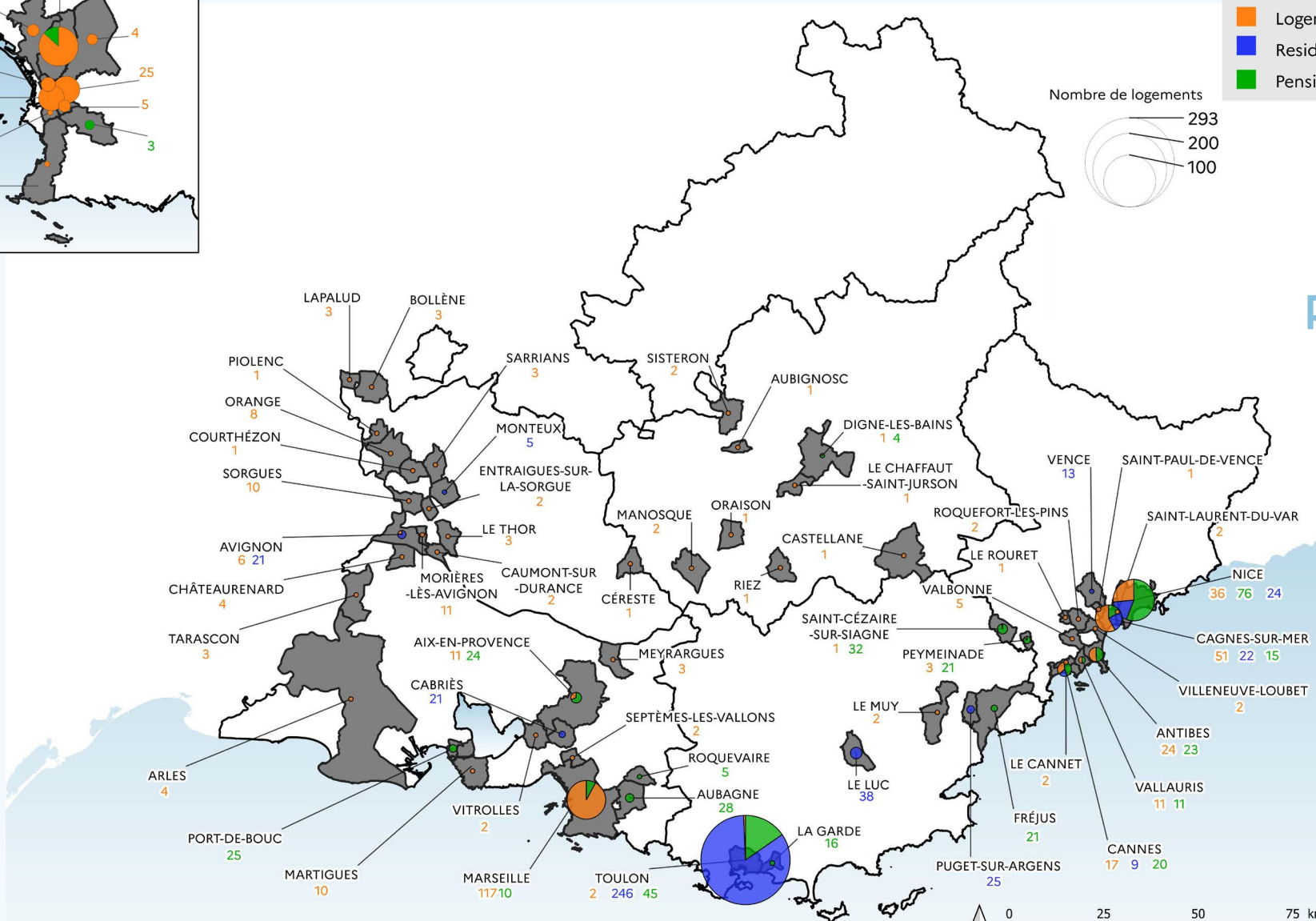
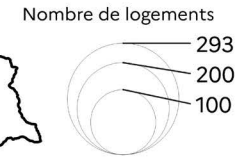
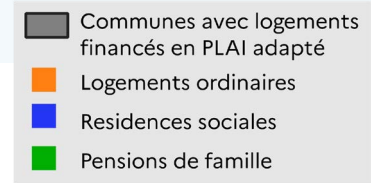
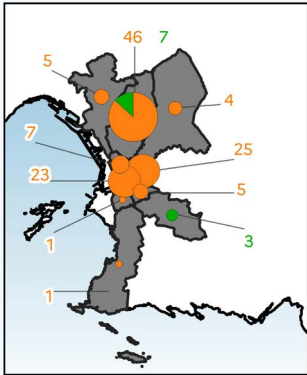
► Les territoires de gestions des aides à la pierre en PACA sont les 6 DDT(M) (services de l'État) et les 6 EPCI, délégataires de la gestion et de l'administration des subventions et aides financières destinées à la construction, la rénovation ou l'amélioration de logements sociaux. Ces aides à la pierre sont attribuées par l'État pour soutenir les projets visant la production de logements accessibles aux populations à revenus modestes.

► RAPPELS

	2022	2023	
475	366	299	168
PLAI adaptés notifiés par le FNAP	PLAI adaptés financés dont 46 en logement ordinaire	PLAI adaptés notifiés par le FNAP	PLAI adaptés financés dont 30 en logement ordinaire

BILAN 2013 - 2023 : CARTOGRAPHIE DE LA PRODUCTION RÉGIONALE (Production par commune)

Détail des arrondissements de Marseille



1182
PLAI adaptés financés

dont :

- 382 logements ordinaires
- 376 logements en pension famille
- 424 logements en résidence sociale

244
PLAI adaptés livrés

11,6 M€
engagés

SOURCE : DREAL PACA, IGN © BDCarto - Réalisation : DREAL PACA/SCADE/JUGS (2024_130) - 18/07/2024

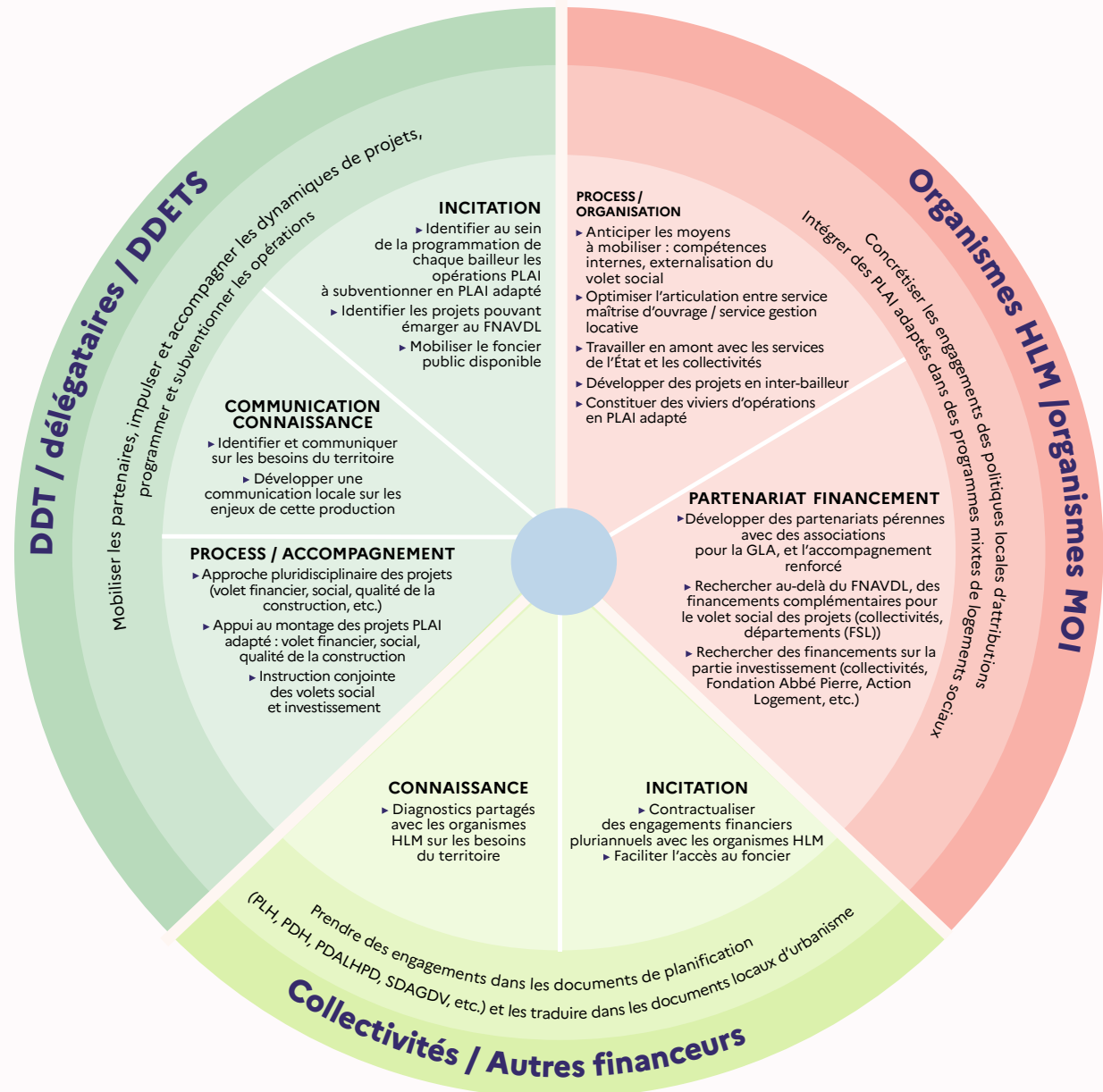


Une nécessaire coordination et mobilisation des partenaires

Au regard des contraintes de ce type d'opération, la mobilisation de multiples ressources, financières, techniques, humaines et partenariales est nécessaire.

Quelques préconisations :

- ▶ **Travailler** très en amont le projet avec les services de l'État (DDTM et DDETS) et les délégataires des aides à la pierre
- ▶ **Systematiser et fédérer** un réseau de financeurs le plus large possible dès le montage du projet
- ▶ **Obtenir** un logement le plus adapté possible aux ressources du ménage ; Veiller en amont à l'adéquation composition familiale/typologie et surface du logement
- ▶ **Décloisonner** au sein des structures les relations entre les services de la maîtrise d'ouvrage et ceux en charge de la gestion locative et sociale.





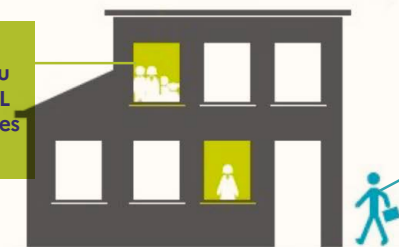
CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

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

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

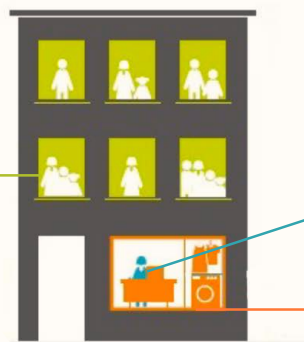


Un chargé de gestion locative assure une gestion locative adaptée (GLA) de proximité, attentive aux difficultés des ménages

PLAI adapté en petite résidence sociale (RS)

Des logements privatifs dans des petites 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

Trois formes possibles de logements

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.

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.

➤ RAPPEL :

- ▶ Conformément à l'Article L441-1 CCH, au moins 25 % des attributions de chaque réservoir de logements sociaux sont à exécuter en faveur de ces ménages reconnus DALO, et à défaut de ménages DALO, aux publics prioritaires.



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

- ▶ 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 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 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.



➤ 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.

➤ 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.

FINANCEMENTS MOBILISABLES

- ▶ FNAVDL : enveloppes territoriales déconcentrées sur les départements.
- ▶ Les directions départementales sont garantes des conventionnements et du suivi des crédits.
- ▶ La DREETS, L'ARHLM et la DREAL participent au suivi global des délégations sur les territoires départementaux.

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.

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



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.

MODALITÉS DE FINANCEMENT

- 19 Financement d'un logement en PLAI adapté
- 20 Instruction de la demande de financement





La subvention de l'État 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].

➤ RÈGLES DE DROIT COMMUN

- ▶ Non-refinancement des logements ayant bénéficié d'une aide de l'État (Anah y compris) sauf si la convention APL a été résiliée depuis 10 ans ;
- ▶ Procédure dérogatoire d'agrément pour tout projet situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), pas de financement en zone ANRU ;
- ▶ Pour les résidences sociales et pensions de familles : projet social avec publics cibles, admission des ménages, conditions d'orientation et d'occupation.

ORIENTATIONS RÉGIONALES 2024

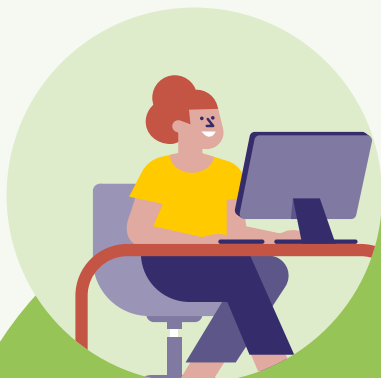
Pour la région PACA, le montant de subvention complémentaire de l'État accordé par PLAI Adapté est de **15 000€** pour les logements ordinaires et les structures (opérations de pension de famille ou résidence sociale) dans la limite de 30 à 35 logements afin de permettre la mise en place de modalités d'accompagnement des ménages (gestion locative adaptée, gestion locative sociale renforcée et accompagnement ciblé sur le logement).

▶ Cette subvention PLAI Adapté complémentaire vient également s'additionner à la prime recyclage foncier pour une opération en acquisition-amélioration, en démolition-reconstruction ou pour une opération neuve de densification du tissu urbain située à moins de 500 m à vol d'oiseau d'une gare de transports en commun n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Instruction

de la demande de financement

et obligations concernant les attributions



La décision d'octroi de la subvention PLAI adapté, 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 le 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 au dossier de demande d'agrément PLAI lors de son dépôt sur la plateforme SIAP pour instruction.

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

Suivi des opérations

Les modalités d'attribution des PLAI adaptés sont identiques à celles des autres produits de logement social. Le rapprochement offre/demande est 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.



Ressources

Site du ministère en charge du Logement

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

Guide du CEREMA (décembre 2018)

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

Bilan DALO / DAHO 2023 en Provence-Alpes-Côte d'Azur

<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/bilan-droit-au-logement-et-a-l-hebergement-a15884.html>

Bilan 2023 des demandes et attributions de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur

<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/bilan-2023-des-demandes-et-attributions-de-a15716.html>

Production de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur

<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/production-de-logements-sociaux-r302.html>

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

SIAP : Système d'information des aides

Annexe 1

Contact

Organisme	Nom-Prénom	Adresse mail
DDT 04 DDT05 DDTM 06 DDTM 13 DDTM 83 DDT 84	CADENEL Frédérique DESSALES Françoise TORNAVACCA Stéphanie WERMELINGER Anne BORGHINI Estelle TORNARE Christophe	frederique.cadenel@alpes-de-haute-provence.gouv.fr francoise.dessales@hautes-alpes.gouv.fr stephanie.tornavacca@alpes-maritimes.gouv.fr anne.wermelinger@bouches-du-rhone.gouv.fr estelle.borghini@var.gouv.fr christophe.tornare@vaucluse.gouv.fr
ACCM MAMP CASA CAPG MNCA DPVA	VINCENTELLI Adrien CHABERT Claire RAMBELOSON Véronique SUARD Nathalie LANDRIVON Carine GALIEZ Sabra	a.vincentelli@agglo-accm.fr claire.chabert@ampmetropole.fr v.rambeloston@agglo-casa.fr nsuard@paysdegrasse.fr carine.landrivon@nicecotedazur.org sabra.galiez@dracenie.com
DDETSPP04 DDETSPP05 DDETS 06 DDETS 13 DDETS 84 DDETS 83	POUTEIL-NOBLE Damien BERTRAND Marie-Claude LALAIN Séverine HANNA Pierre PERCHE Béatrice MARTIN Amandine	damien.pouteil-noble@alpes-de-haute-provence.gouv.fr marie-claude.bertrand@hautes-alpes.gouv.fr severine.lalain@alpes-maritimes.gouv.fr pierre.hanna@bouches-du-rhone.gouv.fr beatrice.perche@vaucluse.gouv.fr amandine.martin@var.gouv.fr
DREAL PACA	Unité Logement et Habitat	uplf.sel.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr
ARHLM PACA et Corse	RODRIGUEZ Célia VENTURELLI Manon	crodriguez@arhImpacacorse.com mventurelli@arhImpacacorse.com

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>

Annexe 3

Cadrage régional sur les modalités d'analyse des demandes de dérogation pour la création d'offre nouvelle de logements sociaux (PLUS/PLAI) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) hors quartiers ANRU¹

Ce cadrage régional a été élaboré comme demandé dans la lettre ministérielle du 5 février 2019 relative à la programmation des aides à la pierre pour le logement social – programme 135 pour l'année 2019. Il a été validé par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de Provence-Alpes-Côte d'Azur du 5 juillet 2019 pour une période de 3 ans et renouvelé pour une validité de 3 ans à l'occasion du CRHH du 29 juin 2022.

L'effort de production en logements locatifs sociaux ne doit pas porter sur les quartiers cibles de la politique de la ville.

Cependant, des dérogations peuvent être accordées. Ainsi, le droit commun du BOP 135 issu du Fonds National des Aides à la Pierre peut contribuer à financer la production d'une offre nouvelle (en PLAI et en PLUS) :

- dans les quartiers anciens comprenant notamment une forte proportion de logements privés dégradés, afin que les ménages modestes puissent continuer à être logés à l'issue d'opérations de rénovation ou de lutte contre l'habitat indigne et éviter l'effet d'éviction.
- mais aussi dans les quartiers présentant des opportunités foncières ou de développement (à apprécier sur la base de l'arrivée d'un transport en commun lourd par exemple), mais où la production de logements sociaux serait minoritaire par rapport à la production globale de logement (ou pour le moins, une production mixte et diversifiée avec du PLS, du PSLA, du logement privé).

Toute création de structures d'hébergement et de résidence sociale devra être exclue dans ces quartiers. Des demandes de dérogations peuvent être envisagées concernant le financement de structures d'hébergement, ou de résidence sociale, à condition qu'elles participent au desserrement ou à la reconstitution, sans augmentation du nombre de places, d'une structure d'hébergement démolie située initialement sur le quartier ou à proximité. Il est néanmoins indispensable d'étudier au préalable les possibilités de localisation hors QPV de tout ou partie de l'opération.

Il en est de même pour les opérations de démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux déjà existants. Une demande de dérogation pourra être envisagée dans ces cas à condition que l'opération entraîne une diminution du nombre de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, des demandes de dérogations peuvent être envisagées favorablement pour le financement d'opérations comportant la création nette d'une offre nouvelle, dont le nombre de logements est faible (au regard du parc total de logements du QPV, du parc social dans le QPV et qui ne remet pas en cause les équilibres de peuplement à cette échelle). Ces opérations concernent notamment les logements financés en acquisition-amélioration, avec par exemple un programme de 5 à 10 logements.

¹ Ce cadrage régional porte uniquement sur les QPV hors quartier ANRU. En effet, les éventuelles sollicitations de dérogation en quartiers ANRU restent soumises à la validation de l'administration centrale en lien avec l'ANRU (Cf. lettre ministérielle du 5 février 2019).

Un bilan annuel listant les opérations ayant bénéficié d'une dérogation et précisant pourquoi la dérogation a été accordée sera réalisé par la DREAL (sur la base des informations remontées par les DDTM et les délégataires des aides à la pierre), afin que le CRHH et la DHUP soient informés.

En dehors des opérations financées en PLS, le dépôt d'une demande de dérogation est obligatoire dès lors que l'opération est située en QPV, quelle que soit la typologie du QPV concerné :

	QPV dont le taux de LLS est inférieur à 50 %	QPV dont le taux de LLS est supérieur à 50 %
QPV en secteur d'habitat privé dégradé	<p><u>Dérogation Préfet de département</u></p> <p>Agrément envisageable pour les opérations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - situées dans les périmètres PNRQAD ou OPAH-RU - ou de traitement d'habitat dégradé - ou encore, de traitement de copropriétés 	
QPV en développement présentant des opportunités foncières ou la présence actuelle ou future d'un transport en commun lourd	<p><u>Dérogation Préfet de département</u></p> <p>si analyse préalable menée par le délégataire ou la DDT et validée par le préfet de département afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cartographier les secteurs pouvant accueillir du LLS ; - déterminer le potentiel d'accueil tant quantitatif que qualitatif (typologies, type de financement, ou encore d'éventuels critères sur l'amélioration du cadre de vie ou la mixité...). <p>En tout état de cause, nombre de PLUS/PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de l'opération isolée, à défaut du programme d'ensemble ; - soit du programme d'ensemble. 	<p><u>Dérogation DHUP</u></p> <p>à titre tout à fait exceptionnel, si les équilibres de mixité ne sont remis en cause</p> <p>Nombre de PLUS/PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de l'opération isolée, à défaut du programme d'ensemble ; - soit du programme d'ensemble.
Autre QPV	<u>Agrément non autorisé</u>	<u>Agrément non autorisé</u>
Territoires de veille = ZUS non reprises dans la nouvelle géographie prioritaire	<u>Pas de nécessité de dérogation</u>	<p><u>Dérogation Préfet de département</u></p> <p>à titre tout à fait exceptionnel, si les équilibres de mixité ne sont remis en cause</p> <p>Nombre de PLUS/PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de l'opération isolée, à défaut du programme d'ensemble ; - soit du programme d'ensemble.




**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Directeur de la publication : Sébastien FOREST
Source du Texte : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes / Service Habitat Construction /
Pôle Parc Public et politiques sociales du logement
Adaptation DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur /
Service Energie Logement / Unité Logement et Habitat
ARHLM PACA & Corse

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur
Septembre 2024