



AR Hlm PACA & Corse
DRDJCS PACA
DREAL PACA
FAPIL PACA
FAS PACA CORSE
FONDATION ABBE PIERRE
SOLHA PROVENCE
UNAFO
URCLLAJ PACA
URHAJ PACA & CORSE
URIOPSS PACA

Guide sur le financement en prêt locatif aidé d'intégration adapté ou « PLAI Adapté » en région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Table des matières

Préambule	3
Le document-cadre du FNAP.....	4
Financement des opérations en PLAI Adapté :.....	5
Les orientations régionales	6
Les subventions dans notre région.....	6
Comment dynamiser la production : le déplafonnement.....	6
État des lieux des opérations financées en PLAI Adapté	8
Cartographie du PLAI Adapté en PACA.....	8
Annexe 1 : les 10 conditions de réussite du PLAI Adapté	9
Annexe 2	10
Liste indicative des charges à prendre en compte pour les logements ordinaires.....	10
Annexe 3	11
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 ANRU.....	11

Préambule

Un séminaire co-organisé par la DREAL PACA, l'AR Hlm PACA & Corse et la DRDJSCS PACA a eu lieu le 5 avril 2019 pour promouvoir le PLAI Adapté, mode de financement encore insuffisamment mobilisé dans notre région caractérisée par un taux très insuffisant de logement social au regard des besoins exprimés et du taux de pauvreté s'élevant à 17,2 %¹ de la population (contre 14,7 au niveau national).

À l'issue de ce séminaire, il a été décidé qu'il était important de poursuivre les échanges en vue de produire un document régional, qui viendrait s'inscrire dans la feuille de route du Logement d'Abord.

Il a été proposé que la rédaction en soit confiée à la Mission Ouvrir La Ville, dans le cadre d'un groupe de travail élargi aux DDT, aux DDCS, et à tous les autres acteurs qui souhaiteraient y participer.

Depuis juillet 2019, ce groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises en présence de l'UNAFO, l'AR Hlm PACA & Corse, la DREAL PACA, la DRDJSCS PACA, la DDTM13, la DDCS13, Soliha Provence, URCLLAJ PACA, FAP PACA, Métropole Nice Côte d'Azur, Métropole Aix-Marseille-Provence, AMO ALOTRA, URHAJ et ICF Habitat.

Ce guide régional sera adressé à tous les acteurs de l'habitat de notre région : les services de l'État, les collectivités territoriales, des délégataires des aides à la pierre, les bailleurs sociaux et maîtres d'ouvrage d'insertion.

Il est disponible sur les sites internet de la DREAL PACA, de la Mission Ouvrir la Ville et de l'AR Hlm PACA & Corse.

Chaque année des objectifs ambitieux sont assignés aux territoires en matière de production de logements locatifs sociaux en tenant compte des priorités du Gouvernement. C'est en particulier le cas du Plan Logement d'Abord, à travers le financement cible de 40 000 PLAI au niveau national, incluant les pensions de famille, et les logements très sociaux en PLAI Adapté, qui dès 2021 devront représenter 10 % de la production globale des PLAI.

Depuis 2013, 431 logements en PLAI Adapté ont été agréés en région Provence-Alpes-Côte d'Azur pour un montant total de financement de 4 377 311 €. Malgré une dynamique constatée en 2018 et de bonnes perspectives pour les PLAI Adaptés, l'objectif de 269 n'a pas été atteint en 2019 avec seulement 119 logements agréés. Pour 2020, les objectifs de notre région sont de 264 logements PLAI Adaptés pour 132 logements ordinaires et 132 résidences sociales et pensions de famille.

1 Source : Chiffres clés DIRECCTE PACA édition 2019.

Définition du PLAI Adapté

Le prêt locatif aidé d'intégration adapté ou « PLAI Adapté » permet de financer des logements très sociaux à bas niveau de loyers. Il s'inscrit dans le plan quinquennal (2018-2022) pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme qui fait de l'accès direct au logement une priorité pour les publics en grande difficulté. Ce programme est financé par une enveloppe dédiée du FNAP, alimentée par la majoration des prélèvements effectués sur les communes déficitaires et carencées SRU.

Les opérations pouvant bénéficier de ce prêt sont :

- ◆ les logements ordinaires ;
- ◆ les logements inclus dans les structures collectives sous la forme de pension de famille et de « petites » résidences sociales (le service instructeur déterminera au cas par cas si la taille est compatible avec la mise en place d'un accompagnement et d'un suivi rapproché des ménages) .

Objectifs du PLAI Adapté :

- ◆ Répondre à un besoin régional croissant de logements très sociaux à bas niveau de quittance destinés aux ménages fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales (ménages sous plafond de ressources PLAI) ;
- ◆ proposer [un loyer mensuel](#) (ou une redevance dans le cas des résidences sociales) inférieur ou égal aux montants de référence de l'aide personnalisée au logement (APL) ;
- ◆ proposer des modalités de gestion locative permettant de répondre aux difficultés des ménages, avec si besoin un accompagnement social financé dans le cadre du FNAVDL (Fond National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement) pour permettre l'accès ou le maintien dans le logement ;
- ◆ prévoir des charges maîtrisées (voir liste indicative des charges à prendre en compte pour les logements ordinaires – Annexe 2) ;
- ◆ proposer un logement pérenne ;
- ◆ favoriser la mixité sociale et bénéficier d'une bonne intégration urbaine et environnementale.

Le [document-cadre du FNAP](#) modifié suite au conseil d'administration du 8 juillet 2020, assouplit les règles d'attribution de la subvention PLAI Adapté :

- ◆ Revalorisation des loyers et redevances des logements dans le respect des règles de droit commun (IRL) ;
- ◆ assouplissement du cadre de mise en œuvre de la gestion locative adaptée, en limitant l'exigence à une implication renforcée des services de gestion locative des bailleurs sociaux pour le suivi des ménages afin de prévenir toute situation de rupture ;
- ◆ accès prioritaire aux crédits du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) pour la mise en place d'un accompagnement adapté aux besoins des ménages ;

- ◆ possibilité, à l'échelle de chaque région, de définir des forfaits/montants indicatifs de subvention par logement, selon les caractéristiques des opérations et l'effort sur les loyers/redevances, de manière à permettre l'équilibre financier des opérations.

Financement des opérations en PLAI Adapté :

La subvention du PLAI Adapté prévu à l'[article R. 331-25-1 du CCH](#) est un complément du prêt classique PLAI et des éventuelles primes pour les opérations en acquisition-amélioration, elle est destinée à permettre l'équilibre financier de l'opération compte tenu des contreparties sociales exigées. Aucun financement ne sera accordé, si l'opération ne respecte pas, a minima, les trois critères d'éligibilité suivants :

- ◆ un produit ciblé sur les ménages et personnes isolées rencontrant des difficultés économiques et sociales (publics prioritaires tels que DALO, publics orientés par les Plateformes Territoriales d'Accompagnement, projets financés par le FNAVDL...);
- ◆ la garantie d'un niveau de loyer/redevance maîtrisé inférieur ou égal au loyer plafond APL ;
- ◆ la mise en place de modalités d'accompagnement des ménages adaptées à leurs besoins : gestion locative sociale renforcée et/ou adaptée, accompagnement social ciblé sur le logement.

Les règles de droit commun relatives à l'octroi de ce prêt doivent être respectées :

- ◆ non-refinancement des logements ayant déjà bénéficié d'une aide de l'État (Anah y compris) sauf si la convention APL a été résiliée depuis plus de 10 ans ;
- ◆ suivi de la procédure dérogatoire d'agrément pour tout projet situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (annexe 3 - Cadrage régional du 05/07/2019) ;
- ◆ pour les résidences sociales et pensions de famille : publics cibles, conditions d'orientation, admission des ménages, conditions d'occupation, circuit et modalités d'instruction des dossiers notamment sur le projet social...

Les orientations régionales

Les subventions dans notre région

Cette subvention PLAI Adapté est complémentaire à la subvention de l'État pour un PLAI classique dont le montant s'élève à 9 800€ par logement, et vient également s'additionner à la prime pour une opération en acquisition-amélioration soit :

- 3 400 € par logement acquis-amélioré,
- ou 6 800 € par logement si l'immeuble en centre ancien a été construit avant 1948, ou si l'opération est située dans l'une des 13 communes retenues pour « Action Cœur de Ville » (Manosque, Digne-les-Bains, Gap, Briançon, Grasse, Vallauris, Tarascon, Arles, Brignoles, Draguignan, Avignon, Carpentras, Cavailon).
- ou 10 200€ par logement si l'opération contient moins de 15 logements après travaux et présente un coût de travaux supérieur à 1 000€ ht / m² de surface utile.

Pour la région PACA, les montants de subvention complémentaire de l'État accordés par logement PLAI Adapté sont :

Pour les logements ordinaires :

- ◆ opération de 1 à 3 logements sociaux : 18 630 €
- ◆ opération de 4 à 8 logements sociaux : 13 980 €
- ◆ opération de 9 logements sociaux et plus : 7 480 €

Pour les structures :

- ◆ opération de pension de famille ou résidence sociale : 7 480 €

Ces valeurs de référence sont celles indiquées dans le document cadre du FNAP modifié par la délibération du 08/07/2020. Elles peuvent être modulées pour tenir compte des spécificités territoriales et des particularités propres des opérations. La décision d'octroi de cette subvention ainsi que son montant relèvent de l'appréciation du service instructeur qui évalue la pertinence du projet et de son plan de financement au regard des orientations du programme. Il sera utile de se reporter au document cadre du FNAP et notamment à son article III sur les modalités de financement des projets.

Comment dynamiser la production en PACA : le déplafonnement

Les spécificités pouvant être prises en compte pour moduler à la hausse la subvention PLAI Adapté sont nommées ci-après (liste non exhaustive) :

- ◆ opération qui comporte au moins 10 % des PLAI en PLAI-Adapté et qui, en ce sens, est conforme aux objectifs inscrits dans l'[engagement national](#) en faveur du développement de l'offre de logements à bas niveau de quittance signé le 21 décembre 2018 ;
- ◆ opération dont l'équilibre financier est supporté par des fonds propres supérieurs à 10 % du coût de l'opération ;

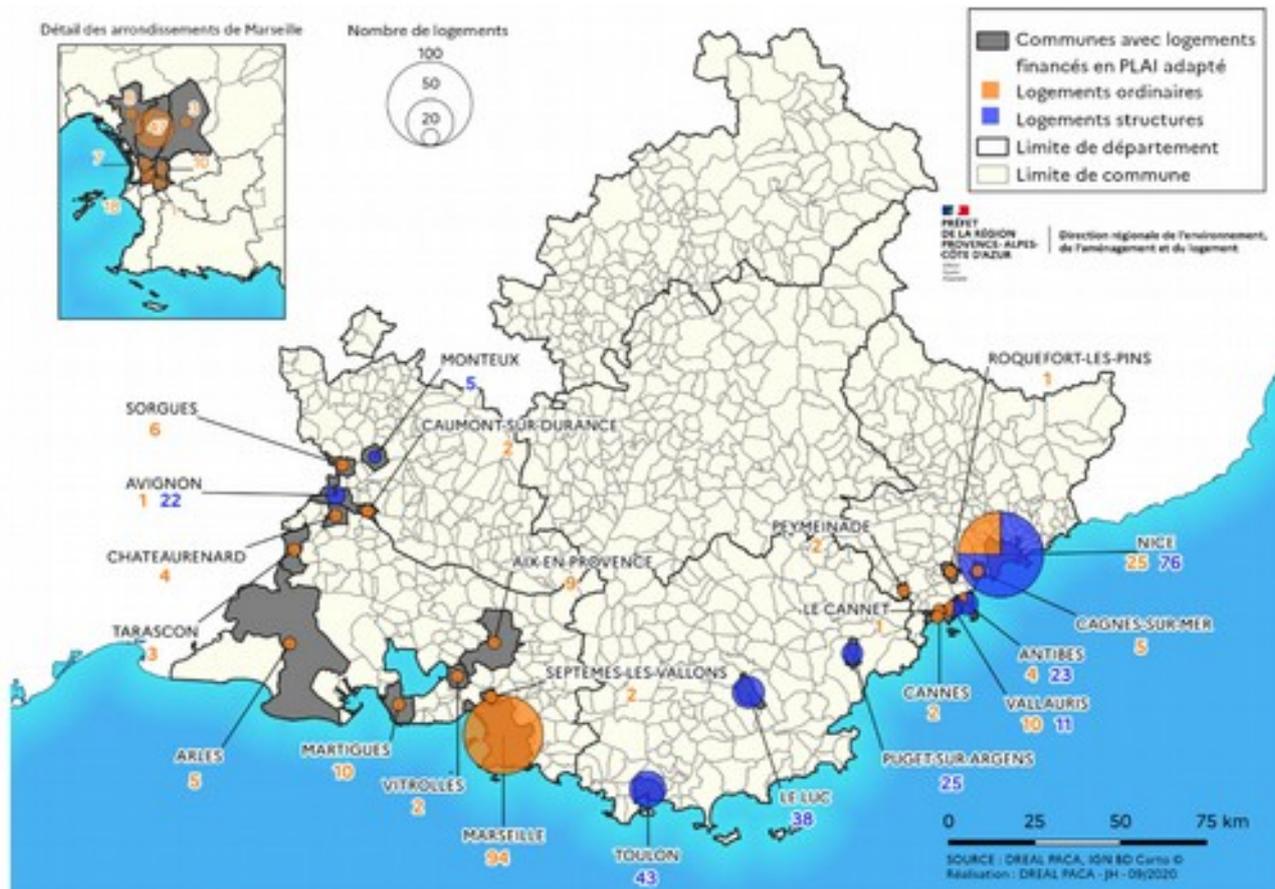
- ◆ opération en résidence sociale à destination des jeunes ;
- ◆ opération conforme à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, résorption de friches, construction en dents creuses) et accélération des transitions en matière d'aménagement et d'urbanisme (sobriété foncière, performance énergétique, résilience au changement climatique et qualité résidentielle) ;
- ◆ opération située dans une commune SRU carencée ;
- ◆ opération dont le coût du foncier est élevé ;
- ◆ opération inscrite en cohérence avec les objectifs du PLH (Plan local de l'habitat) et/ou du PDALHPD (Plan départemental d'accès pour le logement et l'hébergement des populations défavorisées) qui s'appliquent sur le territoire.

En tout état de cause, la modulation à la hausse de la subvention PLAI Adapté doit répondre à une contrainte d'équilibre de l'opération en lien avec l'effort effectué sur la maîtrise des loyers et les modalités d'accompagnement, par rapport à un PLAI « classique » (comme indiqué dans le document cadre du FNAP). Ce déplafonnement devra faire l'objet d'un échange avec la DREAL afin notamment de gérer les aspects budgétaires.

La majoration de la subvention PLAI adapté doit prendre en compte le taux maximum de subvention prévu par la réglementation en vigueur, défini dans les articles [R 331-1 à R-331-28](#) et [R331-15](#) du CCH.

État des lieux des opérations financées en PLAI Adapté

Cartographie du PLAI Adapté en PACA (production totale par ville depuis 2013)



Annexe 1 : les 10 conditions de réussite du PLAI Adapté

Le guide du PLAI Adapté du CEREMA et ses 10 conditions de réussite mises en avant :

1- Affirmer une stratégie politique locale pour développer une offre adaptée

dans le cadre d'un soutien des politiques locales et d'une formalisation des objectifs de PLAI adapté dans les documents de programmation (PLH – PDALHPD...).

2- S'inscrire dans une dynamique territoriale et fédérer les acteurs

avec une animation locale de la production des PLAI adapté associant les différents partenaires (État, bailleurs sociaux, associations MOI, collectivités).

3- Prendre en compte la spécificité de l'ingénierie économique et financière de ces projets

avec un raisonnement en coût global (investissement et fonctionnement) lors du montage du projet.

4- Développer les appuis pour équilibrer les opérations

en mobilisant et en systématisant un réseau de financeurs (État, Action logement, fondation Abbé Pierre, les différentes collectivités territoriales..) 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'attributions

par une transparence des critères d'orientation et d'attribution 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

et faciliter la compréhension des différentes aides et la répartition des tâches entre les bailleurs sociaux, association gestionnaire, partenaires et services sociaux.

8- Articuler maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et services de gestion locative

en adaptant les logements aux futurs occupants et au projet social spécifique.

9- Se doter de méthodes et d'outils pour assurer la qualité technique et d'usage des logements

par la coordination des différents métiers.

10- Penser au-delà du logement et être attentif à l'insertion urbaine des projets

et faciliter ainsi le quotidien des ménages, leur insertion sociale et leur autonomie.

*La publication du CEREMA sur le PLAI adapté est téléchargeable sur le [site du CEREMA](#).
Des fiches monographiques sur des opérations de PLAI adapté dans toute la France sont également disponibles.*

Annexe 2

Liste indicative des charges à prendre en compte pour les logements ordinaires

- charges locatives au sens du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant [la liste des charges récupérables](#) ;
- abonnements et consommations d'énergie et d'eau (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;
- contrats d'entretien annuels liés notamment à l'entretien de la chaudière (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus) ;
- assurance habitation dans le cas où le locataire la règle (dépense hors 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 ANRU²

Ce cadrage régional est 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 de Provence-Alpes Côte d'Azur du 5 juillet 2019, pour une période de 3 ans maximum.

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

Toutefois, 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 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.

² Ce cadrage régional porte uniquement sur les QPV hors quartier ANRU. En effet, les éventuelles sollicitations de dérogation en quartiers ANRU restent soumises à validation de l'administration centrale en lien avec l'ANRU (Cf lettre ministérielle du 5 février 2019). Les quartiers bénéficiant du programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ou ayant fait l'objet d'une opération isolée (OPI) et qui ne sont concernés ni par le PNRU ni par le NPNRU sont soumis aux conditions de dérogation définies par le cadrage régional (Cf. lettre de programmation 03/08/2020 annexe E).

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 à 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	Dérogation Préfet de Département : Agrément envisageable pour les opérations : - 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	Dérogation Préfet de Département si analyse préalable menée par le délégataire ou la DDT et validée par le préfet de Département afin de : - 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....) En tout état de cause, nombre de PLUS/PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total : - soit de l'opération isolée, à défaut du programme d'ensemble ; - soit du programme d'ensemble.	Dérogation DHUP à titre tout à fait exceptionnel, si les équilibres de mixité ne sont remis en cause Nombre de PLUS/PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total : - soit de l'opération isolée, à défaut du programme d'ensemble ; - soit du programme d'ensemble.
Autre QPV	Agrément non autorisé	Agrément non autorisé
Territoires de veille = ZUS non reprises dans la nouvelle géographie prioritaire	<u>Pas de nécessité de dérogation</u>	Dérogation du Préfet de Département à titre tout à fait exceptionnel, si les équilibres de mixité ne sont remis en cause. Nombre de PLUS/PLAI proposé inférieur à 35 % du nombre de logements total : - soit de l'opération isolée, à défaut du programme d'ensemble ; - soit du programme d'ensemble.