



# Produire du PLAI adapté en logements diffus

Magali Reboul  
Responsable Maîtrise d'Ouvrage  
Pôle PHI - SOLIHA Provence

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PROVENCE

[soliha.fr](https://www.soliha.fr)

17/05/2021

1

# Des mesures favorables pour le développement d'une offre de « PLAI adapté »

## Une rénovation importante du PLAI adapté et une simplification du dispositif

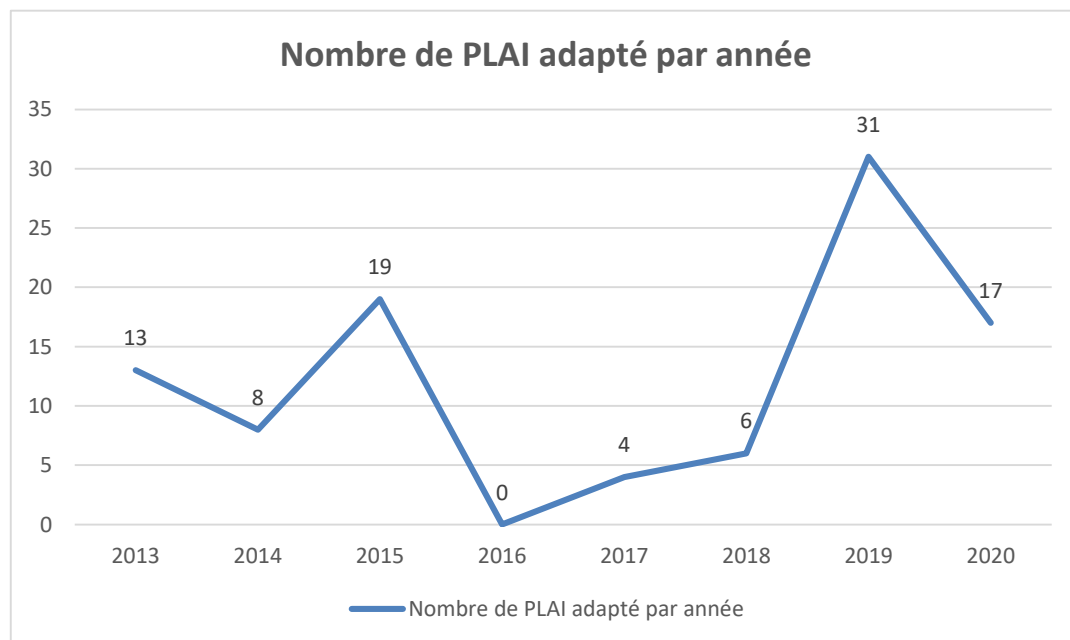
- Une réglementation pluriannuelle
- Une instruction unique PLAI et PLAI adapté
- Un dispositif recentré sur la quittance et l'accompagnement
- La suppression de la convention de réservation
- Une réintégration des marges locales dans la fixation du loyer. Le seul critère est d'avoir un loyer  $\leq$  au loyer APL
- La nouvelle logique pour faire baisser la quittance est le bon dimensionnement du logement par rapport à sa typologie
- Le dé plafonnement possible de la subvention complémentaire
- Des dérogations QPV analysées et accordées au niveau local (DDTM)
- Des subventions complémentaires des EPCI



# La production PLAI adapté de SOLIHA Provence

## A partir de 2013 SOLIHA Provence a pu réactiver une production de logements en PLAI acquisition/amélioration grâce à plusieurs facteurs convergents:

- Ouverture des subventions foncières de la Région aux organismes MOI jusqu'en 2015
- Accès aux prêts CDC
- Négociation avec le Département sur les attributions de logements (réservation sur stock)
- Forte implication de la Métropole AMP CT1 sur le PLAI adapté à partir de 2019



## 98 logements en PLAI adapté agréés depuis 2013

On constate un ralentissement de la production de 2016 à 2018 en raison d'une baisse des financements de la Région et d'une réglementation du PLAI adapté devenue jusqu'en 2018 très contraignante.

A partir de 2019, la production a doublé en 2 ans grâce à l'assouplissement des règles du PLAI adapté et aux majorations des aides des EPCI.

# Un cahier des charges de prospection en diffus répondant aux contraintes économiques et sociales du PLAI adapté

## Environnement Urbain recherché

- Proximité des commerces et des transports
- Copropriétés de taille moyenne (50 logements) ou plus si bien gérées par syndic
- Prix d'achat ne dépassant pas 1750 € le m<sup>2</sup>
- Environnement permettant une bonne insertion des ménages

## Critères d'exclusions:

- Copropriétés en difficulté
- Rues avec problèmes d'insécurité avérés
- QPV (sauf si possible dérogatoire et adapté)
- Charges liées au logement trop élevées (charges de syndic, taxe foncière)

## Critères logement

- Préférence pour syndic professionnel
- Bon état des parties communes
- Structure saine, préférence pour plancher béton
- Bon rapport surface/typologie
- Charges copropriété adaptées, Taxe foncière modérée
- Travaux permettant d'arriver à un DPE projeté classe C minimum

# Les spécificités du PLAI adapté pour l'établissement du loyer

Désormais, la règle pour la fixation du loyer est de ne pas dépasser le loyer plafond APL pour une typologie de ménage donnée.

Bien dimensionner la taille du logement à la typologie de ménage et par conséquent au loyer maximum, est primordial pour obtenir l'équilibre économique de l'opération.

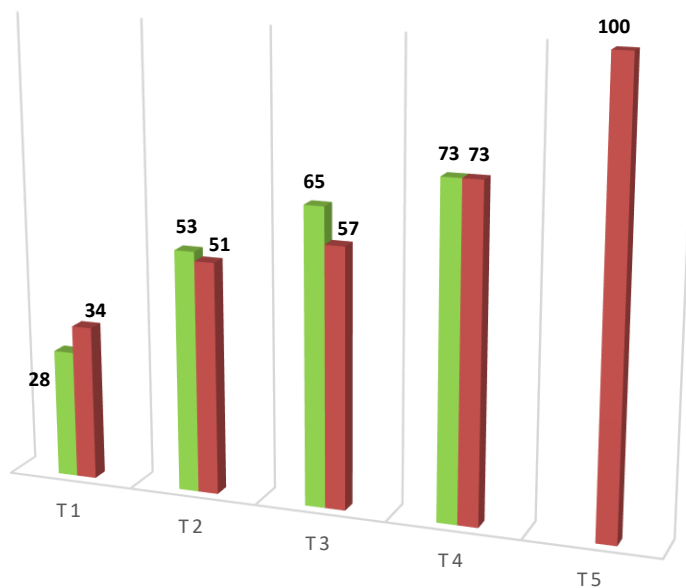
Prenons l'exemple d'un T3 en zone 2 avec une marge locale possible de 14%

T3	Loyers PLAI	APL pour ménage + 1 pers	APL pour ménage + 2 pers	Loyers applicables
57 m2	347 €	356 €	408 €	347 €
60 m2	360 €	356 €	408 €	356 € si M + 1 pers ou 360 € si M+2
70 m2	405 €	356 €	408 €	356 € si M+ 1 pers ou 405 € si M +2
80 m2	450 €	356 €	408 €	356 € si M+ 1 ou 408 € si M+2

# Une taille de logement adapté à la typologie de ménage

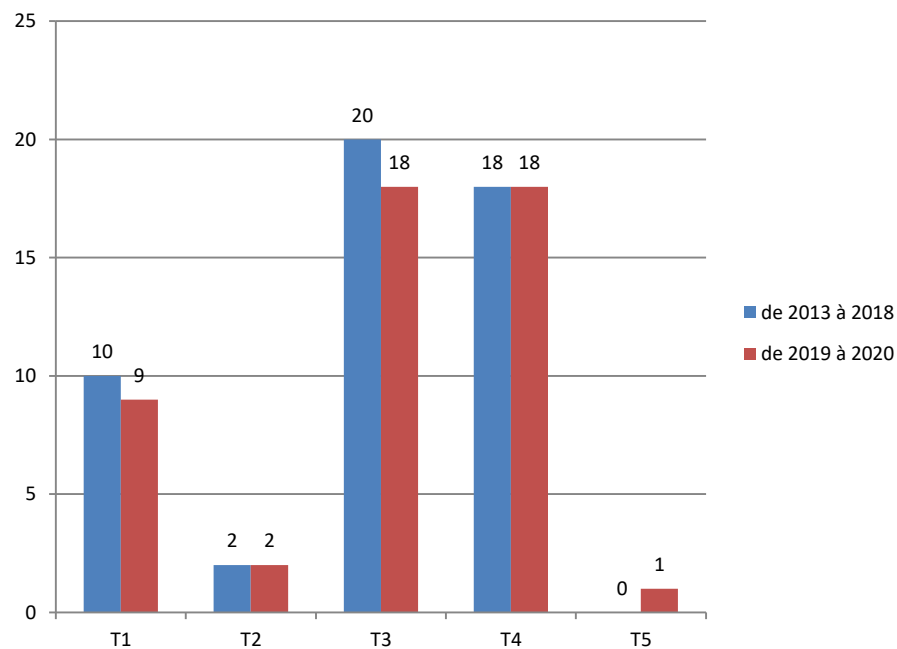
## SURFACE UTILE MOYENNE PAR TYPOLOGIE

■ surface moyenne de 2013 à 2018 ■ surface moyenne de 2019 à 2020

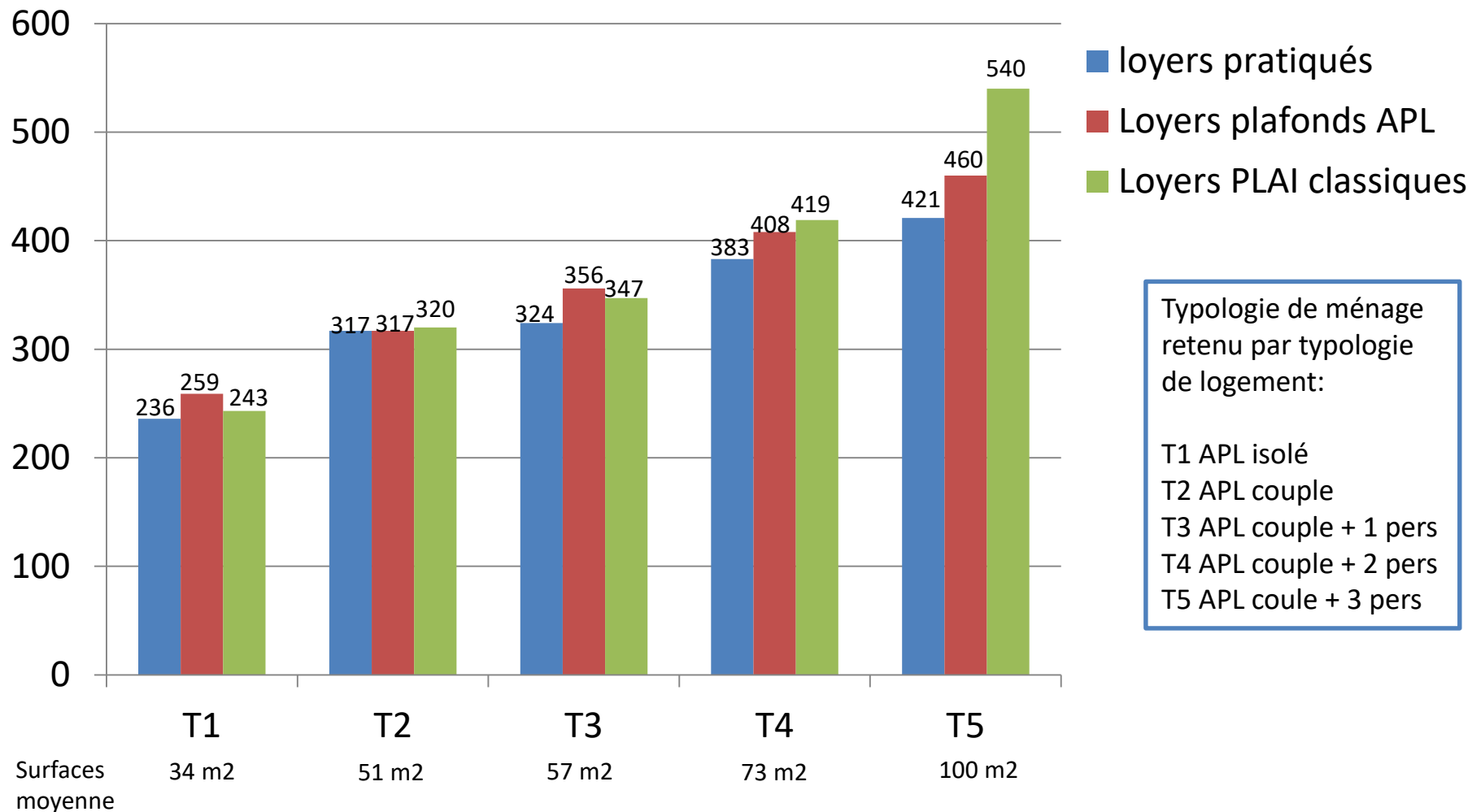


Un rapport surface/typologie cohérent au plus près  
De la règle de limitation par l'APL plafond

## NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS POUR LES DEUX PERIODES

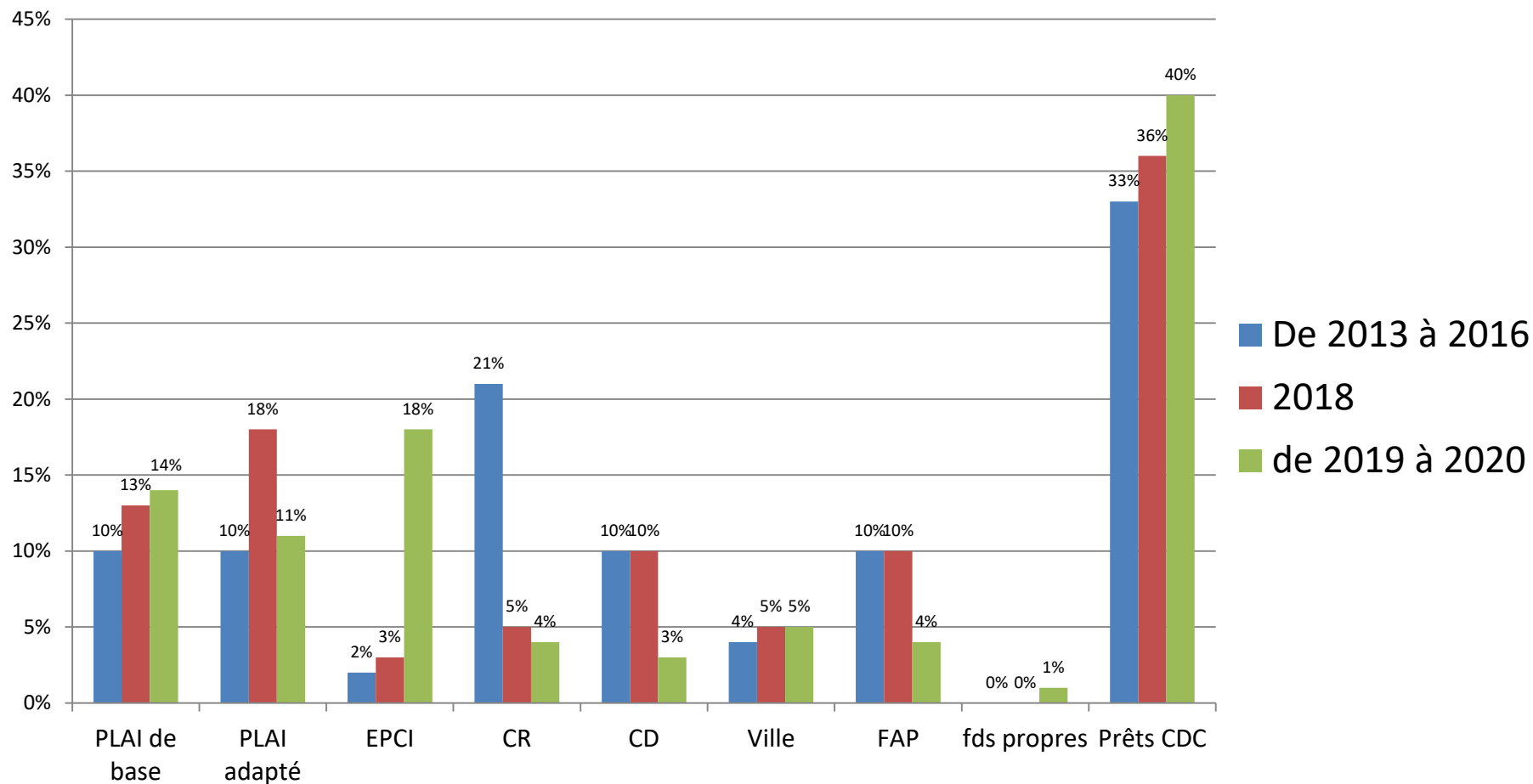


# Comparaison des loyers par typologie en zone 2 sur la production PLAI adaptés de 2019 et 2020





# Evolution des financements du PLAI adapté





# Quelques exemples de copropriétés



# Une réhabilitation type d'un logement PLAI adapté





# Remise aux normes techniques et énergétiques d'un logement des années 60/70



# Une gestion locative sociale, de proximité

La gestion locative sociale mis en place par les organismes de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion est reconnue comme suffisante dans la majorité des cas.

**SOLIHA Provence effectue une gestion locative sociale (pour le compte de tiers et pour son propre compte) et des missions d'intermédiation locative, ce qui renforcent sa légitimité**

**« d'apporteur de solutions et de gestionnaire social de proximité ».**



## Il faut distinguer la Gestion Locative Sociale (GLS) de l'accompagnement social.

- La GLS fait partie intégrante de la maîtrise d'ouvrage d'insertion et n'a pas de financement dédié.
- La GLS est dans la majorité des cas, prise en charge par les recettes d'exploitation des opérations (loyers), ce qui explique en partie le besoin important de subventions de ces opérations à très faibles quittances.
- L'accompagnement social n'est pas tout le temps indispensable pour les ménages. Le besoin d'accompagnement social est diagnostiqué avant l'entrée dans les lieux lors du diagnostic social que nous effectuons. Il peut être réalisé en interne avec des équipes professionnelles dédiées mais aussi selon le projet social, par des partenaires associatifs spécialisés. L'accompagnement social possède lui un financement dédié.
- Désormais l'accompagnement social des ménages locataire d'un logement en PLAI adapté peut-être financé par le FNAVDL (Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement).

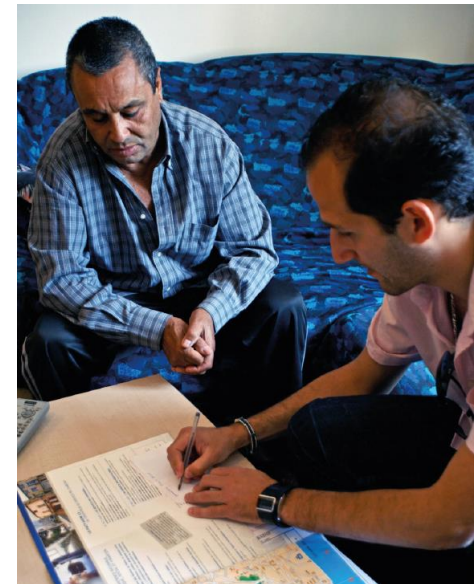
# Le diagnostic social des ménages

## Les principaux paramètres du diagnostic à prendre en compte sont :

- Identification du ménage,
- Identification des ressources,
- Identification des charges liées au logement,
- Analyse de l'endettement,
- Etude de la trajectoire résidentielle (statut d'occupation, identification du bailleur, type d'habitat)
- Parcours professionnel,
- Identification des problèmes liés à la santé,

## Etude des souhaits de relogement :

- localisation géographique,
- contrainte d'étage, montant du loyer prévisionnel,
- taux d'effort et reste pour vivre, évaluation des frais liés à l'accès, etc.



# La gestion locative sociale classique des MOI

**La GLS consiste à une bonne intégration du ménage dans son logement. Pour ce faire, elle écoute, accompagne, conseille ou oriente les personnes en fonction de leurs demandes et de leurs besoins.**

## **Elle accompagne:**

- FSL accès,
- mise en place d'aides financières,
- aide au déménagement et à l'installation,
- démarches administratives diverses,
- mise en place d'un plan d'apurement, d'échelonnement pour les ménages en situation de dettes locatives,
- élaboration d'un dossier de surendettement

## **Elle évalue également:**

- le degré d'investissement de la personne dans le logement,
- son intégration dans le quartier,

## **Donne des conseils sur:**

- l'apprentissage de la maîtrise des charges,
- aide à la gestion du budget,
- les relations de bon voisinage.



**Son rôle est également d'identifier les ménages dont le comportement appellerait éventuellement des réponses adaptées et mettre en place si besoin une mesure d'accompagnement social de type ASELL (accompagnement social lié au logement).**





Merci de votre attention