

# Instruction des demandes de financement de PLAI adaptés

DDTM13

Séminaire  
PLAI adaptés



**DREAL**  
PROVENCE-ALPES  
CÔTE D'AZUR

# Enjeux

- Développer offre de **logements pour ménages fragiles**
- Développer offre de **logements à très bas loyers** dans un contexte de tension du marché
- **De forts besoins en matière de lutte contre le sans-abrisme**
- **Le plan quinquennal pour le logement d'abord** et une impulsion nouvelle visée en 2019 par rapport aux années précédentes : 143 PLAI adaptés en 2018 contre 269 visés en 2019
- **Une simplification du cadrage national pour l'octroi des subventions**

# Le positionnement des services instructeurs

- **Faciliter le développement de PLAI adaptés** : rendre le processus d'instruction des demandes de financements le plus lisible et fluide possible dans un contexte de difficultés pour monter les projets (rareté et prix élevé du foncier, coût des opérations de renouvellement urbain)
- **Une exigence d'équité entre les porteurs de projets** : une priorisation nécessaire des demandes de financement selon le cadrage national défini et un cadrage régional à définir
- **Une exigence d'efficience de l'action publique** : des contreparties aux subventions supplémentaires à garantir, un PLAI adapté n'est pas un PLAI.

# Principaux points d'attention et de contrôle des services instructeurs

- Date de demande de programmation et de connaissance du dossier
- Maîtrise des loyers et des charges
- Gestion locative adaptée, accompagnement et public visé

# Date de connaissance du dossier

- Réservation d'enveloppes financières possible que si dossier connu suffisamment tôt
- Dossiers en diffus : négociations longues, déblocage au dernier moment
- Demandes de financement pour PLAI adaptés connues dans le 13 fin novembre/décembre ces deux dernières années

**Problématique : prioriser demandes dans un contexte d'incertitudes**

## Pistes cadrage régional :

- réaffirmer les calendriers de la programmation : arrêt de la programmation au 15 septembre, dossiers complets avant le 30 octobre
- utiliser la possibilité de financer des acquisition-améliorations réalisées il y a moins de 10 ans

# Maîtrise des loyers et des charges

- **Respect des règles de loyers sur les PLAI** : loyers plafonds, marges locales
- **Respect des loyers plafond pris en compte pour le calcul de l'APL** : nécessité de connaître la composition familiale prise en compte
- Vérification adéquation surfaces, typologie et composition ménage prise en compte
- Évaluation par le maître d'ouvrage du montant des charges estimées

**Problématique : plus le logement est petit et plus la taille du ménage est petite, moins il y a d'écart entre les loyers PLAI et PLAI adaptés**

## Piste cadrage régional :

- affirmer un niveau minimum d'écart de loyer entre PLAI et PLAI adapté

# Gestion locative adaptée et publics visés

- **Une plus grande valorisation attendue des actions prévues en matière de gestion locative adaptée et d'accompagnement ciblé : modalités, moyens,...**
- Les publics visés à préciser afin de cibler les ménages DALO ou répondant aux critères DALO, dans le cadre d'une occupation durable
- Un lien à établir avec les DDCS
- Un renforcement des actions d'accompagnement attendu pour les résidences sociales, vers un logement pérenne

**Problématique : peu de temps pour échanger avec DDCS, pas nécessairement de connaissance a priori des ménages**

## Piste cadrage régional :

- organiser les échanges avec les DDCS en amont des dépôts des demandes de financement