

Réussir la production des logements très sociaux et accompagnés

Les enseignements du programme PLAI adaptés



Collection | **Connaissances**

Plan de l'intervention

1. Pourquoi cette publication ?
2. Une réponse pertinente au mal logement :
Cinq raisons de produire des PLAI adaptés
3. Des freins à dépasser, des points de vigilance
4. Produire des opérations de qualité :
Dix conditions de réussite
5. Pour aller plus loin

1. Pourquoi cette publication ?

Naissance du PLAI adapté et rôle du Cerema

Le comité de pilotage issu du groupe de travail :

- DHUP, Dihal, DGCS
- AdCF
- Fondation Abbé Pierre
- Fapil
- Soliha
- Unafo
- USH
- DREAL AURA, PACA, Hauts de France

- Un nouveau dispositif créé en 2013
- Une demande d'accompagnement de la DHUP au Cerema pour :
 - Un appui pour l'instruction des dossiers
 - Un suivi de la production, quantitatif mais aussi qualitatif
- Un groupe de travail national pour suivre les travaux et un comité de pilotage pour suivre la publication

1. Pourquoi cette publication ?

Suivi quantitatif :
Une production qui reste en-deça des objectifs

- 2013 : 175 opérations représentant 637 logements ;
- 2014 : 108 opérations représentant 319 logements ;
- 2015 : 204 opérations représentant 595 logements ;
- 2016 : 51 opérations représentant 181 logements ;
- 2017 : 109 opérations représentant 716 logements (dont 87 opérations de logements ordinaires représentant 287 logements).

5 appels à projets
Organisés en 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017

647
opérations retenues

2 248
logements programmés

19 M€
délégués de 2013 à 2017

Source : Suivi des délégations de crédits PLAI adaptés (DHUP/PH/PH2)

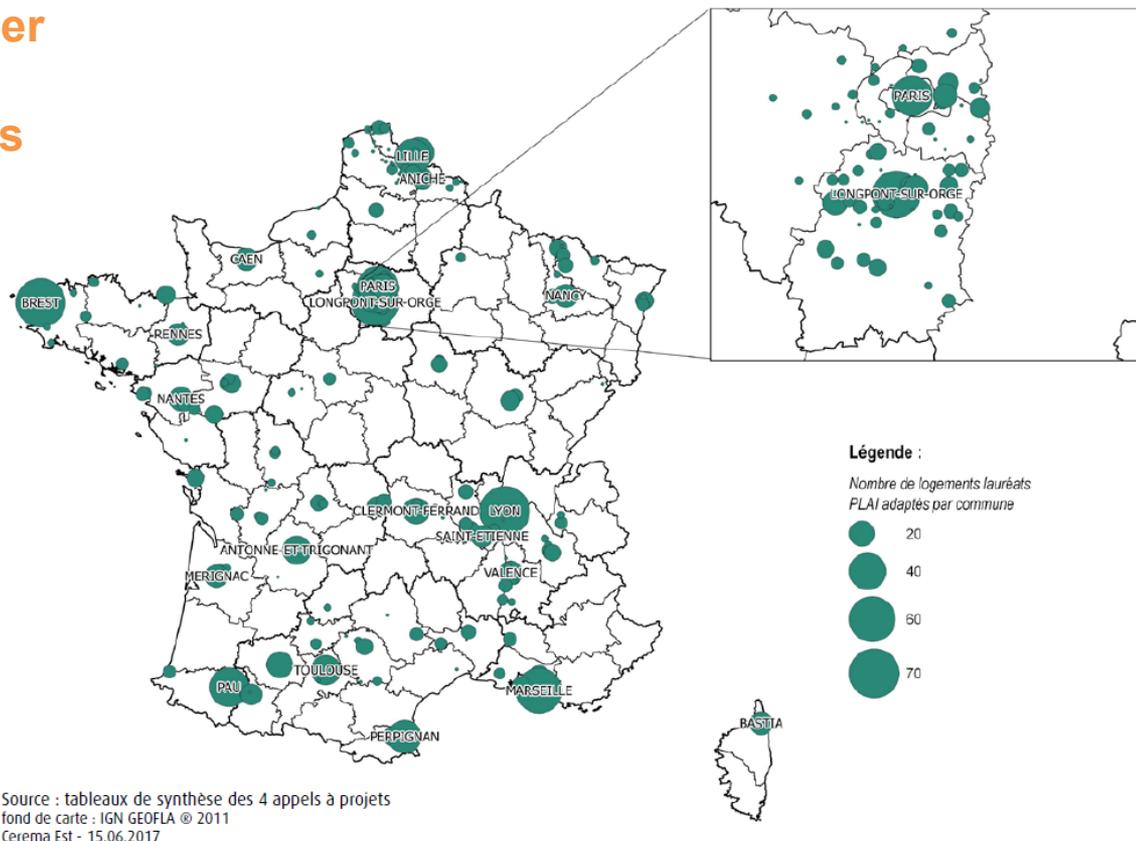
— Une production équilibrée entre HLM et associations agréées MOI

1. Pourquoi cette publication ?

Un besoin d'encourager et de mobiliser l'ensemble des acteurs

Une programmation qui correspond avant tout à la capacité à faire des opérateurs sur les territoires

Répartition des logements par communes



1. Pourquoi cette publication ?

Une analyse qualitative pour partager les modes de faire et construire une vision commune

Méthodologie de l'étude :

L'analyse de 15 opérations en diffus

Des entretiens avec :

- des représentants de la maîtrise d'ouvrage
- des responsables de la gestion locative
- des monteurs d'opérations
- des services déconcentrés de l'État
- des collectivités ou d'autres acteurs ressources sur le territoire
- des habitants volontaires

Des enquêtes monographiques pour :

- observer plus précisément les caractéristiques et les processus d'élaboration de ces projets
- analyser les freins à la production
- identifier les leviers favorables à des projets de qualité

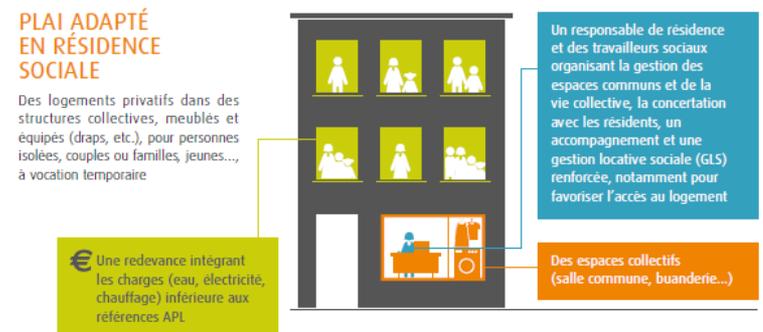
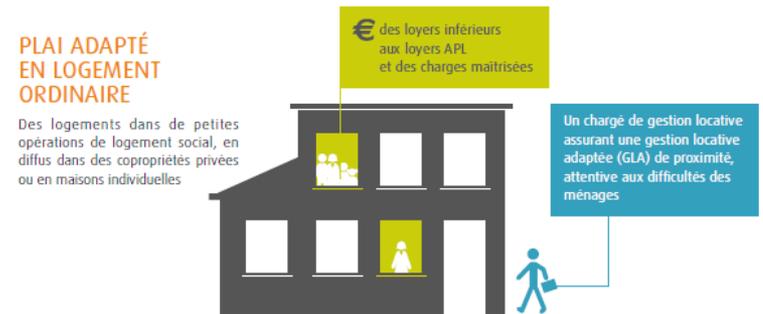
... qui tiennent compte des spécificités des opérateurs tout en répondant aux objectifs du programme



2. Une réponse pertinente au mal logement

Une réelle utilité sociale
Des fondamentaux à partager

Les différentes formes possibles
du PLAI adapté



2. 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

2. Une réponse pertinente au mal logement

Raison 1 : 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 »



- 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

2. Une réponse pertinente au mal logement

Raison 2 : des logements de qualité à coûts réduits au bénéfice des ménages



- Une réduction du coût global en agissant à chaque étape du projet, de la recherche foncière aux techniques de construction

Ex. Mme A : habitait un petit logement peu onéreux en loyer mais extrêmement mal isolé. Aujourd'hui ses charges sont plus faibles et plus stables, son budget global est mieux maîtrisé

- Une recherche d'adaptation permanente aux besoins des habitants grâce à un travail collaboratif entre les différents services, qui permet de faire des petits logements plutôt bien conçus

2. Une réponse pertinente au mal logement

Raison 3 : une réponse au besoin de proximité et un accompagnement qui s'adapte aux difficultés réelles



Un socle commun

- l'analyse des candidatures des attributions pour mettre en lien les besoins avec le projet sociales
- 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...

Une aide apprécié pour sa proximité et sa dimension facilitatrice... et sa capacité à s'effacer quand tout va bien

2. Une réponse pertinente au mal logement

Raison 4 : des logements qui permettent l'accès à des quartiers centraux, bien intégrés



DES LOGEMENTS PRODUITS TRÈS MAJORITAIREMENT EN VILLE-CENTRE ET BANLIEUE
Source : Tableaux de synthèse des appels à projets 2013 à 2017



- Une enquête qui témoigne de la recherche d'implantation dans des quartiers centraux, bien desservis, socialement mixte
- Des exemples en secteur rural
- Des opérations de petite taille, 62 % en acquisition-amélioration, qui s'intègrent bien dans leur environnement
- Des opérations neuves qui recherchent une forme de « banalisation »

2. Une réponse pertinente au mal logement

Raison 5 : des projets qui contribuent 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 »

...

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

3. Des freins à dépasser, des points de vigilance

Des freins au montage du projet

Des points d'attention à avoir sur :

- le montage économique
- la maîtrise des charges
- la visibilité et la lisibilité du projet

Des écueils dans le fonctionnement et la vie de l'opération

- la gestion locative adaptée et l'accompagnement
- les orientations et les attributions
- le recours au bénévolat

4. Produire des opérations de qualité

Dix conditions de réussite



« Ambarens et Lagrave (GPIV Aquitaine) »

1 AFFIRMER UNE STRATÉGIE POLITIQUE LOCALE
pour développer une offre adaptée



« La Roche-sur-Yon (habitat et humanisme Vendée) »

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

4. Produire des opérations de qualité

Dix conditions de réussite



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**

4. Produire des opérations de qualité

Dix conditions de réussite



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

4. Produire des opérations de qualité

Dix conditions de réussite



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

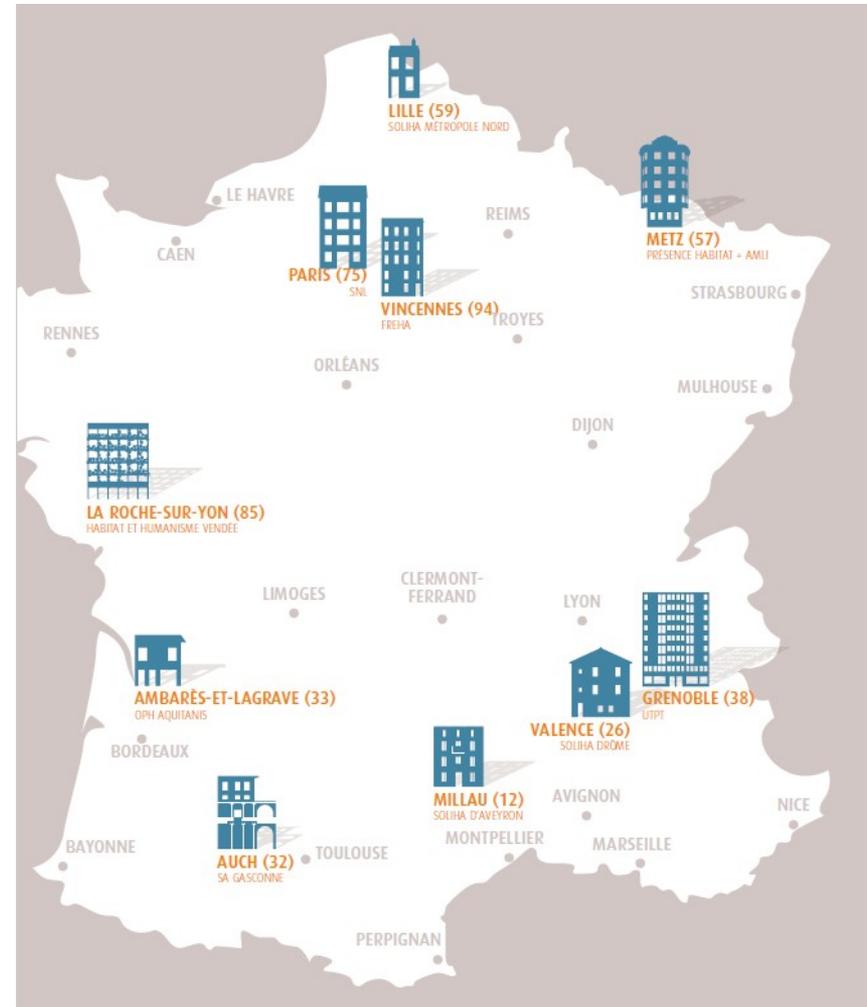
Pour aller plus loin

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*



Équipe d'étude

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)