Bilan de la production en PLAI adapté SOLIHA Provence

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

soliha.fr

PROVENCE

La production de logements en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

Le champ du logement d'insertion regroupe à fois:

- des logements collectifs en foyers ou résidences sociales
- des logements individuels en diffus

Ces logements sont destinés à des ménages n'ayant pas la possibilité de se loger dans un logement ordinaire, social ou privé.

Les modalités d'accès et de gestion de ces logements ont été définies dans le cadre de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite Besson, qui a créé, notamment, les Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisés (PDALHPD).

Les organismes de MOI travaillent dans la « dentelle » et participent à l'effort de production de logements sociaux par le biais d'opérations:

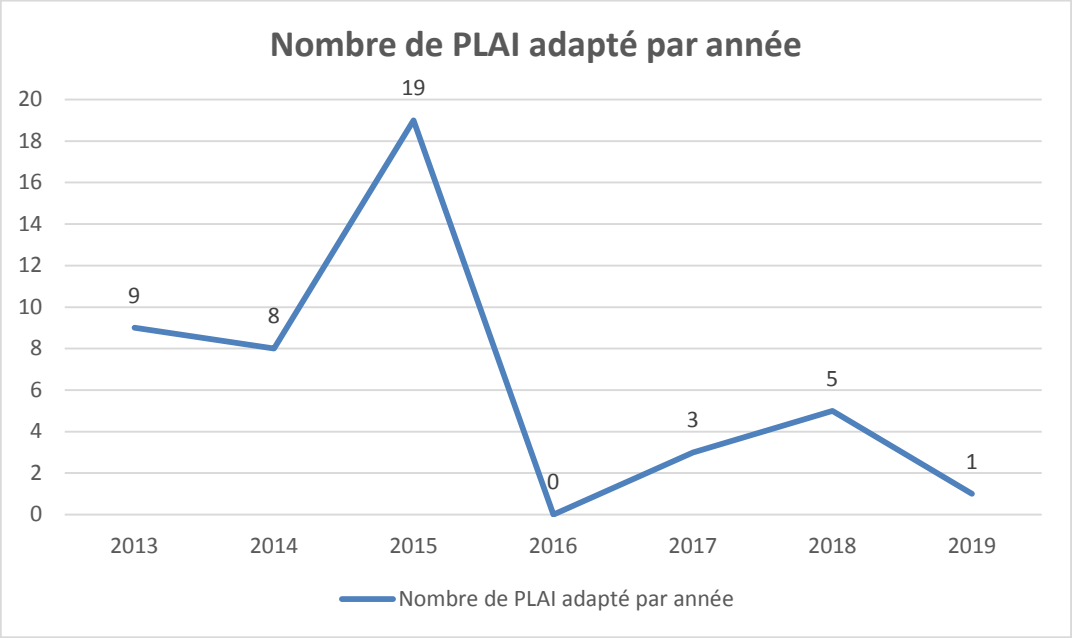
- généralement de très petites tailles,
- destinées à des publics divers, souvent en grande difficulté,
- utilisant une grande variété de montages,
- affichant une pluralité des partenaires mobilisés.

L'expérience réussie de la MOI atteste que ces opérations diffuses sont très bien acceptées et génèrent très peu de contentieux. La MOI peut devenir rapidement légitime sur un territoire car elle «solutionne des situations sans créer de nouveaux problèmes » aux élus locaux.

La production PLAI adapté de SOLIHA Provence

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

- Baisse du marché immobilier
- Ouverture des subventions foncières de la Région aux organismes MOI
- Accès aux prêts CDC
- Négociation avec le Département sur les attributions de logements



Dès 2013, SOLIHA Provence a naturellement répondu aux premiers appels à projets du PLAI adapté.

50 logements en PLAI adapté agréés depuis 2013

Toutefois comme l'indique la courbe de production ci-jointe, cette production a été fortement ralentie à partir de 2016 en raison d'une baisse des financements et d'une réglementation devenue jusqu'en 2018 très contraignante.

La production de PLAI adapté en acquisition amélioration : une opération de recyclage de logements existants

Transformer une offre sociale de fait par une offre sociale de droit :

Nous réalisons des acquisitions amélioration de logements qui permettent :

- De remettre sur le marché des logements vacants
- De maintenir dans les lieux des locataires avec une offre adaptée
- D'améliorer la performance énergétique des logements ainsi que la remise aux normes des logements
- De conventionner ces logements
- De permettre aux locataires d'accéder à des logements économes
- De participer au bon entretien de la copropriété en votant les travaux d'entretien

La création d'une offre de logements recyclée, participe à maintenir à l'échelle métropolitaine, une offre de logements accessibles aux ménages les plus modestes, tout en améliorant sa qualité

Un cahier des charges de prospection adapté aux contraintes économiques et sociales

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 m2
- Environnement permettant une bonne insertion des ménages

Critères d'exclusions:

- Copropriétés en difficulté
- Rues avec problèmes d'insécurité (ex: Barbini, Toussaint, Danton…)
- QPV (sauf si possible dérogatoire)
- 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/taille
- Charges copropriété adaptées, Taxe foncière modérée
- Travaux permettant d'arriver à un DPE projeté classe C minimum

Quelques exemples de copropriétés

17 bis Notre Dame de Bon Secours 13003 Marseille

Résidence La Pauline 13009 Marseille

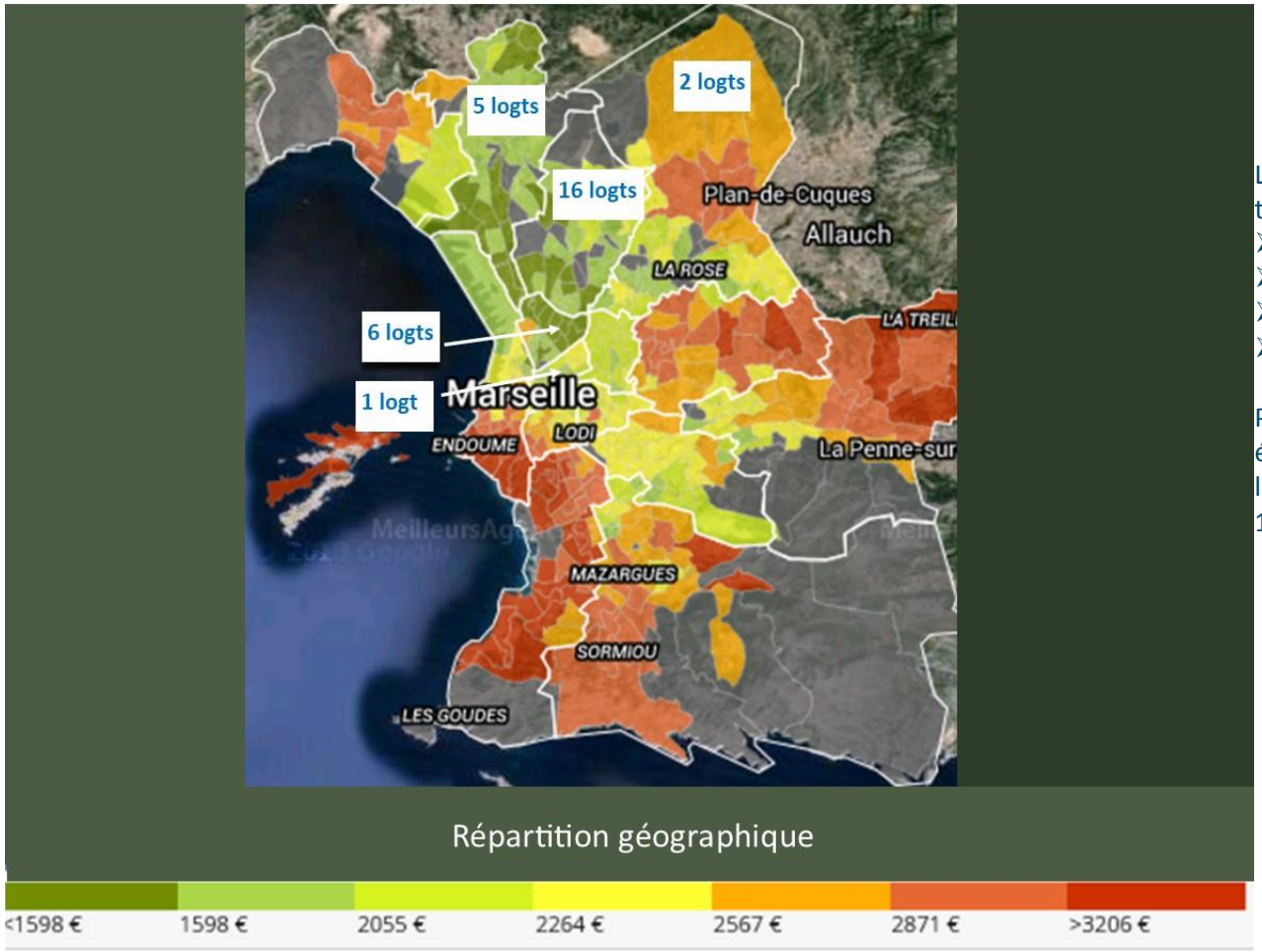
Résidence les Marronniers 13014 Marseille

Une réhabilitation type d’un logement PLAI adapté

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

Situation géographique des logements SOLIHA Provence en PLAI adapté

Situation géographique des « PLAI adapté » SOLIHA Provence dans Marseille

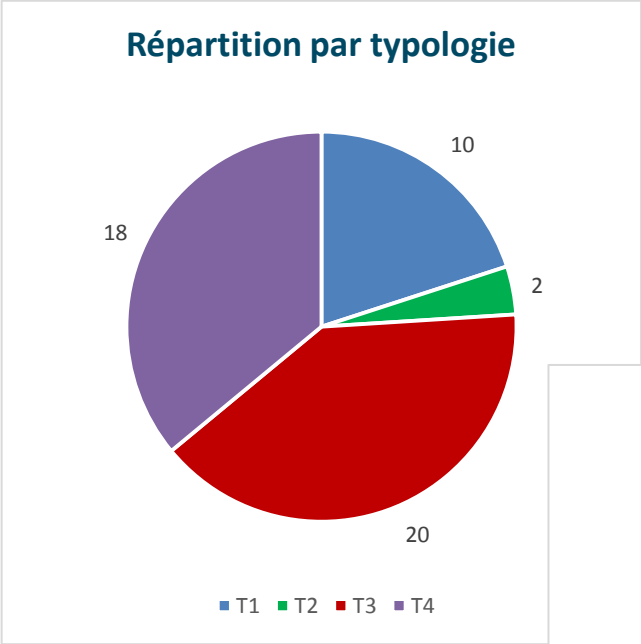


La faisabilité économique des opérations tient compte:

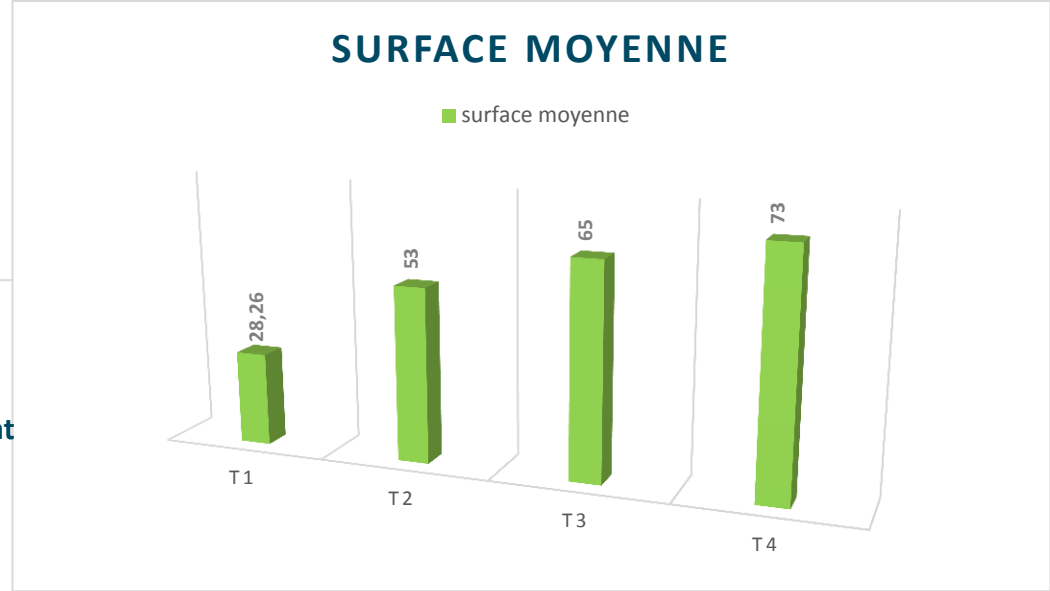
- Du prix du marché
- Des subventions d'investissement mobilisables
- Des charges de copropriété
- Du montant de la taxe des ordures ménagères

Pour ces raisons nous arrivons à un équilibre économique de nos opérations uniquement dans les secteurs où le prix du foncier est inférieur à 1600 €.

Une majorité de logements de type 3 et 4

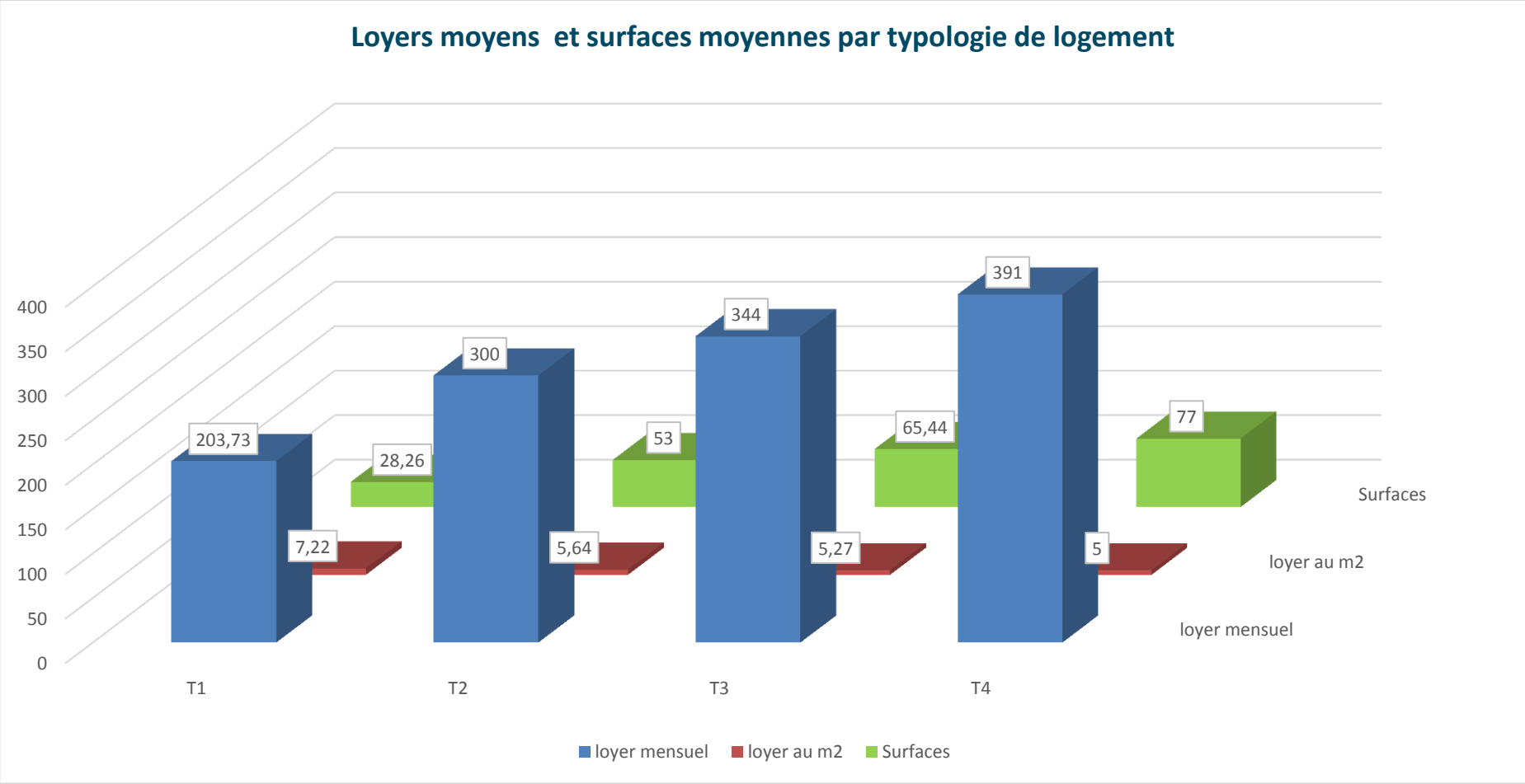


- 40% des logements produits en PLAI A sont des T3
- 36% en T4
- 20% de T1 et seulement 4% de T2



Un rapport surface/typologie cohérent

Loyers moyens en fonction des typologies de logements



Une gestion locative sociale, de proximité

La légitimité de la MOI dans les territoires, se mesure également, à partir d'une implication dans le champ de l'insertion par le logement, à travers la gestion locative sociale de proximité.

SOLIHA Provence a également des activités de gestion locative sociale (pour le compte de tiers et pour son propre compte) et d'intermédiation locative, ce qui renforcent cette légitimité « d'apporteur de solutions et de bon gestionnaire social de proximité ».

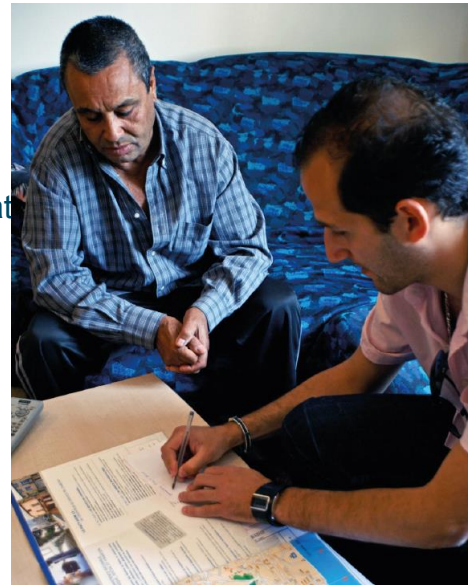
Il faut distinguer la Gestion Locative Sociale (GLS) de l'accompagnement social.

- La GLS fait partie intégrante de la MOI et n'a pas de financement dédié.
- Son financement est difficile à obtenir, dans un parc diffus, sans économie d'échelle et peuplée à 100% de publics en difficulté.
- 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 indispensable tout le temps pour les ménages. Le besoin d'accompagnement social est diagnostiqué avant l'entrée dans les lieux lors du diagnostic social effectué par l'OMOI. Il peut être réalisé par la structure MOI avec des équipes professionnelles dédiées mais aussi par des partenaires associatifs spécialisés. L'accompagnement social possède lui un financement dédié.

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.

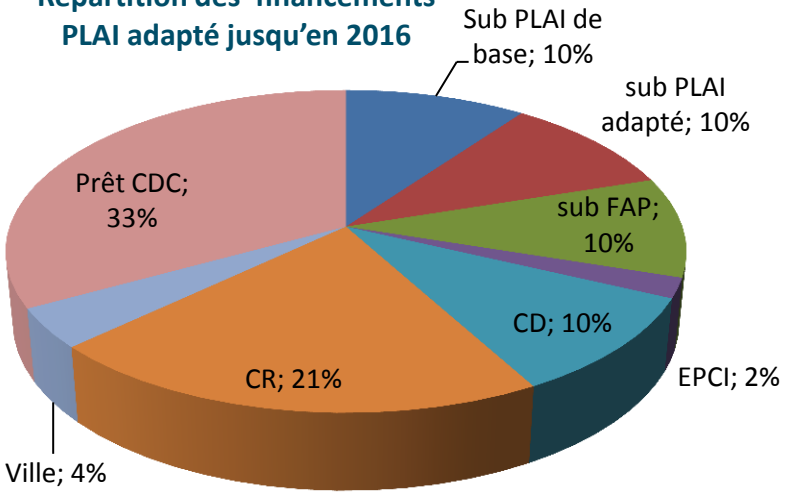
Son rôle est également d'identifier les ménages dont le comportement appellerait éventuellement des réponses adaptées et mettre en place si besoin une mesure d'accompagnement social de type ASELL (accompagnement social lié au logement).

La production MOI en PLAI adapté

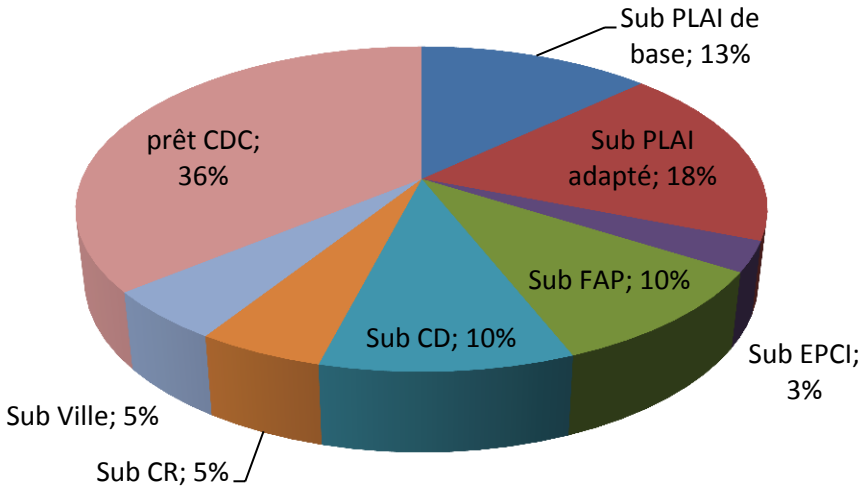
Une production recentrée chaque année an fonction des financements:

Le modèle économique de la production MOI en PLAI acquisition/amélioration, nécessite un rapport moyen de subvention de 67%. Le levier des fonds « gratuits » est donc primordial dans ce type d'opération. Chaque année nous devons analyser les financements par territoire, pour analyser les territoires où nous seront en capacité de produire.

Répartition des financements PLAI adapté jusqu'en 2016



Répartition des financements PLAI adapté en 2018



Malgré le gain moyen de 11% de la subvention PLAI adapté, la perte moyenne de 16% de la subvention de la Région fait que nous sommes en dessous de notre modèle Économique.

Contexte local de la production de logements MOI

Des critères défavorables:

- Un modèle économique basé sur une part importante de subvention: >= 60%
- Une difficulté à intervenir hors QPV, ce qui a un impact sur l'équilibre économique des opérations à loyers très sociaux. Cette contrainte n'est pas neutre quand on sait que Marseille recense 38 QPV.
- Des délais d'instructions très longs (7 dossiers de demandes de financements différents), qui entrainent des « pertes en ligne »: compromis cassés
- Une capacité de production limitée par le besoin de préfinancement : 27 mois pour obtenir le règlement de la totalité des financements à partir de l'acte d'achat
- Une baisse considérable de la subvention Région pour l'acquisition de logements LLS.
- Difficulté de visibilité des financements à 1 an.

Des perspectives 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
- Une réintégration des marges locales dans la fixation du loyer. Le seul critère est d'avoir un loyer < au loyer APL
- La suppression de la convention de réservation
- La nouvelle logique pour faire baisser la quittance est le bon dimensionnement du logement par rapport à sa typologie
- Déplafonnement possible de la subvention complémentaire

Des dérogations QPV analysées et accordées au niveau local (DDTM)

Des subventions complémentaires des EPCI

Merci de votre attention

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

soliha.fr

PROVENCE