



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

Mardi 18 mai 2021

Séminaire régional de promotion du PLAI Adapté

En synthèse

Organisé dans le cadre de la Mission Ouvrir la Ville, en lien avec la DREAL PACA, un séminaire régional a réuni plus d'une centaine de participants le 18 mai dernier sur le sujet du développement du PLAI Adapté (cf programme en PJ 1). C'est le deuxième séminaire de ce type organisé en PACA, le précédent s'étant déroulé en le 5 avril 2019 à Aix-en-Provence en présence de Christine Orefici de la DHUP (cf PPT en PJ 2).

Tous les acteurs régionaux en charge de produire des logements très sociaux (organismes Hlm et maîtres d'ouvrage d'insertion) ont été conviés, ainsi que tous les acteurs dont la mission est de gérer ces logements, qu'ils soient dans le diffus ou sous forme de structures collectives (résidences sociales, pensions de famille), sans oublier les acteurs associatifs en charge d'accompagner les publics accueillis. L'assemblée était donc très variée et les échanges ont permis de la transversalité, y compris en interne, que ce soit chez les bailleurs sociaux ou au sein des collectivités locales.

En introduction, Pierre Franc de la DREAL a rappelé les objectifs ambitieux fixés pour notre région, extrêmement déficitaire en logement sociaux : il s'agit de multiplier la programmation de 2020 par 5 en 2021, soit un objectif 446 PLAI Adaptés. Ce qui représente par ailleurs 4% de la programmation globale en logements locatifs sociaux. Dotée d'un Guide régional de promotion du PLAI Adapté (cf PJ 4), coproduit avec les membres de la Mission Ouvrir la Ville et présenté par Nathalie Olsen, Elisabeth Héraud et Marion Denis de la DREAL, la région PACA souhaite s'illustrer sur le sujet et s'emparer de l'opportunité offerte par la DHUP en matière de renforcement des aides et de la souplesse de l'instruction, déléguée au plan local. Tous les freins ont été levés, y compris concernant la GLA (Gestion Locative Adaptée), qui pourra être réalisée soit en régie par les bailleurs sociaux dotés de travailleurs sociaux, soit par le biais d'un financement du FNAVDL en s'appuyant sur des partenariats associatifs.

La métropole de Nice Côte d'Azur ayant pris un temps d'avance depuis 2018 dans le cadre de la Mise en œuvre accélérée du plan quinquennal du logement d'abord est venue exposer son plan d'action et les résultats satisfaisants obtenus (cf PPT en PJ 5 - 11% de PLAI Adaptés sur les opérations financées, avec un objectif de 66 PLAI A en 2021). Un travail de réflexion est engagé par ailleurs sur les publics qui seront bénéficiaires de ces logements, dont très peu ont été livrés à ce jour, et sur le contenu de la gestion locative adaptée. D'autres témoignages ont ensuite été apportés concernant des opérations livrées : celui de Magali Reboul de SOLIHA Provence (cf PJ 6), qui a réalisé 20% de la programmation régionale depuis l'origine de la création de ce financement en 2014, puis Marie-Claude Roulet pour Erilia, qui a livré début 2021 la première pension de famille de la CASA (23 logements), confiée en gestion à API Provence et enfin,, Mourad ABA pour ICF Habitat Sud-Est (cf PJ 6), qui a inscrit dans sa

CUS la programmation de 10% de PLAI Adaptés sur l'ensemble de sa programmation PLAI et a signé une convention avec Habitat & Humanisme pour la gestion de ces logements.

Les principales questions soulevées au cours des échanges lors du webinaire et réponses apportées par la DHUP:

- 1) Question 1 à la DHUP : Pourriez-vous développer ce que sont les « MMS notifiés » auxquels vous faites référence en page 4 de votre support de présentation ?

La notion de MMS renvoie à l'équilibre global financier à rechercher dans l'utilisation des crédits dédiés au PLAI adapté : le CA du FNAP notifie en effet à chaque région un objectif ainsi qu'une enveloppe financière permettant l'atteinte de ces objectifs, conduisant indirectement à l'établissement d'un montant moyen de subvention notifié. Des modulations locales des subventions (revue de la grille des forfaits) et/ou des déplaçonnements de subvention au cas par cas, peuvent être opérés, mais dans le cadre de ces équilibres globaux.

- 2) Question 2 à la DHUP : est-il possible de programmer des opérations d'habitat inclusif en PLAI – Adapté ?

Il est possible de programmer des opérations d'habitat inclusif en PLAI – Adapté, sous réserve bien entendu que le projet social permette de répondre à la fois, aux conditions du document-cadre PLAI-A et aux objectifs poursuivis par l'habitat inclusif, notamment s'agissant des publics cibles.

- 3) Question 3 à la DHUP : est-il possible de programmer la reconstitution de l'offre hors site avec du PLAI – Adapté lorsqu'il n'y a pas d'aide financière de l'ANRU (dossiers de droit commun en ANRU)?

La reconstitution de l'offre démolie est forcément prise en charge par l'ANRU, jamais par le droit commun (financé par le Fonds national des aides à la pierre). Comme la subvention PLAI A est liée et est indissociable de la subvention principale PLAI, il n'est pas possible sur une même opération de "cumuler" des subventions FNAP et ANRU (les circuits budgétaires sont différents et les subventions relèvent de réglementations distinctes).

- 4) Question 4 à la DHUP : est-il possible de déroger à titre exceptionnel pour mobiliser des financements PLAI-Adaptés en centres anciens, y compris en secteur ANRU, en neuf et/ou en acquisition-amélioration, sur certaines villes de la région, en particulier Marseille, Toulon et La Seyne sur Mer, qui nécessitent une intervention massive pour résorber l'habitat indigne (ce qui permettrait notamment de maintenir dignement les populations déjà présentes mais mal logées sur ces centres villes) ?

L'éventualité de pouvoir déroger pour mobiliser des financements PLAI-Adaptés, en secteur ANRU, en neuf et/ou en acquisition-amélioration, impliquerait une modification du document-cadre par le Conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre, seul compétent pour définir les règles de financement du PLAI A. Une telle offre pourrait être pertinente pour l'accompagnement des ménages en place, en particulier dans les quartiers présentant de forts enjeux en matière de résorption de l'habitat indigne. Aussi, dans la mesure où la mobilisation du "droit commun" PLAI a vocation à être très exceptionnelle* en QPV ANRU, plutôt que d'envisager des dérogations sur le volet "PLAI A", l'approche la plus pertinente serait de mobiliser pour ces logements "en recyclage" financé en PLAI,

des mesures d'accompagnement voire de gestion locative adaptée, via l'ASLL des FSL, les MOUS Habitat indigne, ou les conventionnements AVDL, pour les ménages concernés qui y seraient, de par leurs caractéristiques, éligibles (indépendamment de l'obtention PLAI A sur la partie "investissement"). L'objectif poursuivi d'accompagnement des ménages pourrait être atteint par ces moyens, sans qu'il soit nécessaire de modifier le cadre existant.

**Le principe est que, dans le cas où le financement de LLS serait envisagé en QPV ANRU, il s'agirait d'opérations financées par l'ANRU dans le cadre du projet de renouvellement, à titre dérogatoire, après accord du comité d'engagement de l'ANRU. La mobilisation des agréments de droit commun PLAI/PLUS y est dérogatoire et répond à des situations très exceptionnelles examinées par la DHUP, en lien avec l'ANRU (comme cela a pu être le cas, l'an dernier sur Marseille).*

- - -

-