



MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté

Égalité

Fraternité



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CADRE NATIONAL DU PROGRAMME DE LOGEMENT TRÈS SOCIAL - PLAI ADAPTÉ-

Séminaire régional PACA

18 mai 2021

Les principes du programme de logement à bas niveau de quittance PLAI adapté

Le logement financé en PLAI adapté se caractérise par :

- **Une occupation très sociale** : les logements sont réservés à des ménages rencontrant des difficultés non seulement économiques mais aussi sociales (ménages DALO, public cible du PDALHPD...) pendant toute la durée de vie du logement.
- **Des loyers/redevances maîtrisés** (sous le loyer du barème de l'APL) adaptés aux ressources des ménages. La solvabilisation maximale par l'APL du public visé inclut ainsi une limitation des charges locatives ou prestations annexes en résidences sociales et pensions de famille.
- **Une gestion locative adaptée** et, le cas échéant, **d'un accompagnement**.

Programme lancé en 2013, il est financé par les majorations des pénalités SRU et a connu des évolutions dans ses modalités de sélection et dans ses conditions de financement, en 2018 (adoption du document-cadre du programme par le CA du Fonds national des aides à la pierre du 21 septembre 2018) et 2020 (CA du FNAP du 8 juillet 2020).

Les principes du programme de logement à bas niveau de quittance PLAI adapté

Processus de sélection

- la subvention PLAI adapté est instruite en même temps que la subvention PLAI
- le PLAI adapté est pleinement intégré à la programmation de droit commun et donne lieu à une délégation d'enveloppe par le FNAP et fixation d'objectifs

Conditions de financement

- Possibilité pour le Préfet de Région après concertation avec les acteurs locaux concernés de **nouveaux forfaits** remplaçant les forfaits indicatifs du document-cadre, **dans le respect des MMS notifiés**. (évolution CA 8 juillet 2020)
- Possibilité de dé plafonner le niveau de subvention, au cas par cas, est corrélé aux contreparties sociales impactant l'équilibre économique global (*«c'est l'effort supplémentaire effectué sur la maîtrise des loyers et les modalités d'accompagnement, par rapport au droit commun du PLAI, qui justifieront les modulations à la hausse des valeurs de référence »*) (évolution CA 21 septembre 2018).

Les principes du programme de logement à bas niveau de quittance PLAI adapté

Conditions de financement (suite)

- Fixation du loyer et la redevance plafonds dans le respect des barèmes de la convention APL, leur revalorisation ultérieure est possible selon les règles de droit commun. (évolution CA 8 juillet 2020)

Mise en œuvre de la gestion locative adaptée facilité

- La gestion locative adaptée peut relever d'un renforcement de l'implication des services de gestion locative des bailleurs sociaux (appropriation initiale du logement / aide à l'installation, utilisation optimale par le locataire...) donc pouvant être assurée en régie par le bailleur.
- les ménages dont la situation le justifie et occupant un logement PLAI-A peuvent bénéficier d'un accès prioritaire aux crédits du FNAVDL (évolution CA 8 juillet 2020)

Une programmation ambitieuse pour 2021

- Le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre du 15 décembre 2020 a voté pour 2021 une enveloppe de 53,8 M€, en augmentation par rapport à 2020, pour le financement de **4 000 PLAI-adaptés**.
- Objectif conforme aux engagements pris par l'ensemble des acteurs (représentants des organismes HLM, des associations de maîtrise d'ouvrage d'insertion, des collectivités) dans la convention du 21 décembre 2018 signée avec l'Etat.
- Recommandation que toutes les programmations des bailleurs comportent une part minimale de 4% de PLAI-A de la production globale, ce taux pouvant être modulé selon les capacités et opportunités de réalisation de chaque opérateur.

=> amplifier les dynamiques à l'œuvre (très forte hausse du niveau d'agrément observé en 2020 (+ de 2100 logements financés en PLAI A), tout en mettant l'accent sur le développement du PLAI Adapté en logement familial.

Ressources

Site internet du ministère de la transition écologique

Document-cadre du programme est consultable en ligne sur le :

<https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptés-programme-logements-très-sociaux-bas-niveau-quittance>

Guide CEREMA

Réussir la production des logements très sociaux et accompagnés

Merci de votre attention