

Le PLAI adapté

en Provence-Alpes-Côte d'Azur

- Etat des lieux et perspectives -

Restitution des échanges du
Séminaire régional sur le PLAI adapté
du 5 avril 2019 à Aix-en-Provence



Ce séminaire a été organisé par la DREAL PACA et l'association régionale Hlm PACA & Corse, en collaboration avec la DRDJSCS PACA. Il a rassemblé une cinquantaine de participants (voir annexe), représentant à la fois des opérateurs de logements sociaux (organismes Hlm et MOI), des associations, des collectivités et des services de l'État.



L'objectif de ce séminaire était de rendre compte de bonnes pratiques et de retours d'expérience qualitatifs, et de réfléchir collectivement aux conditions de déploiement du PLAI adapté en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Cette restitution reprend de façon synthétique les présentations du séminaire, et les éléments de débat qui ont suivi.

Rédaction : Nathalie Olsen, Brigitte Vautrin, DREAL PACA
avec les remerciements des intervenants pour leur relecture attentive

Sommaire des interventions

- **Evolution du dispositif national et priorités 3**
Christine Orefici, DHUP
- **Bilan et perspectives de la production de PLAI adaptés en PACA.....4**
Nathalie Olsen, DREAL
- **Bonnes pratiques et enseignements à l'échelle nationale.....5**
Emmanuelle Colleter, CEREMA
- **Bilan de l'intervention de Soliha Provence sur Marseille.....7**
Magali Reboul, SOLIHA Provence
- **Pertinence et perspectives du PLAI adapté sur la métropole AMP.....8**
Jean-Philippe Genod, AMP
- **Attentes et enjeux autour de l'instruction des dossiers PLAI adaptés..9**
Aurélien Chazel, DDTM13
- **TABLE-RONDE : les politiques locales comme vecteurs de développement du PLAI adapté 9**
Hélène Delmotte, Nice Côte d'Azur
Brigitte Fassanaro, DDCS13
Marc Jeanjean, UNAFO
- **Conclusion12**
Yves Le Trionnaire, DREAL PACA
Léopold Carbonnel, DRDJSCS PACA

Animation : Brigitte Vautrin, DREAL PACA ; Anne Chemier, ARHIm PACA&Corse



Evolution du dispositif national et priorités



Christine OREFICI Adjointe au chef de bureau PH2 , DHUP

Un nouveau cadre pour le PLAI adapté

Le programme de logements très sociaux « PLAI adapté » lancé en 2013 vise à développer une offre de logements adaptés à destination des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales ; et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer / redevance et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement. Les premiers appels à projets ont ainsi permis le financement, entre 2013 à 2017, de plus de 2500 logements (avec une maîtrise d'ouvrage équitablement répartie entre opérateurs de maîtrise d'ouvrage d'insertion et organismes Hlm) et de sensibiliser les acteurs à la nécessité d'apporter des réponses innovantes aux besoins des ménages les plus fragiles. Cependant, ces résultats sont apparus très en deçà de l'ambition initiale mise sur ce dispositif.

Face à ce constat, et alors que les besoins en logements adaptés des ménages les plus précaires sont avérés en tout point du territoire, une refonte drastique du programme est apparue nécessaire afin de redonner une nouvelle impulsion à cette typologie de logement dont le développement constitue un axe important du plan quinquennal du logement d'abord.

C'est dans ce contexte que le conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) a validé, le 21 septembre dernier, un nouveau document cadre du programme largement simplifié et clarifié, à vocation pluriannuelle. Celui-ci se veut recentré sur les **deux piliers fondamentaux du produit que sont la quittance maîtrisée et l'indispensable complément d'accompagnement (gestion locative adaptée et/ou accompagnement, en logement ordinaire, gestion locative renforcée en résidence sociale) des ménages occupants** souvent lourdement fragilisés. Le document-cadre définit par ailleurs un circuit d'instruction et de sélection des projets beaucoup plus rapide et fluide (fin du système d'appel à projets, traitement conjoint des demandes de subvention PLAI et PLAI adapté). Enfin, les conditions de financement sont améliorées avec la possibilité de déplaçonner le montant de la subvention allouée, afin de mieux s'adapter à la réalité de ces opérations, qui nécessitent une ingénierie particulière et des coûts plus élevés en raison des contreparties sociales.

Un décret à venir

Sur le plan juridique, cette volonté de fluidification des procédures se traduira par la parution prévue d'ici fin mai, d'un décret prévoyant la **suppression de l'obligation de conclure la convention spécifique d'attribution** laquelle conditionne le versement de la subvention PLAI et dont la mise en œuvre se révèle trop complexe. En contrepartie, une **obligation de reporting annuel** pour les maîtres d'ouvrage sera mise en place, afin que les services de l'État puissent assurer le suivi de ces logements et du maintien de leur caractère très social au-delà de la première attribution (occupation par les publics cibles du programme, maintien de la GLA, respect du loyer plafond...).

Des financements dédiés

Le programme de logement très social « PLAI adapté » est financé par les majorations des prélèvements opérés sur le budget des communes carencées SRU. Cette ressource, sanctuarisée

au sein du FNAP, est disponible et durable, puisque l'on peut estimer à 28 M€ le flux de ressources nouvelles pour 2019 et 2020.

De bonnes perspectives et une mobilisation attendue

Ces orientations nouvelles semblent d'ores et déjà porter leurs effets puisqu'une enveloppe de 28 millions d'euros a été mise à disposition des territoires pour permettre le financement de près de 2500 PLAI adaptés programmés par le CA du FNAP à l'échelle nationale (soit plus du double du nombre de logements financés en 2018 et autant qu'entre 2013 et 2017).

La convention d'engagement en faveur de ce programme signée le 21 décembre dernier par le ministre avec l'ensemble des acteurs concernés par le logement des personnes défavorisées (MOI, bailleurs, élus, ...), et qui se fixe des objectifs ambitieux pour les années à venir (4 000 PLAI adapté par an, soit 10 % des PLAI, dès 2020), illustre également la nouvelle dynamique autour du logement très social PLAI adapté.

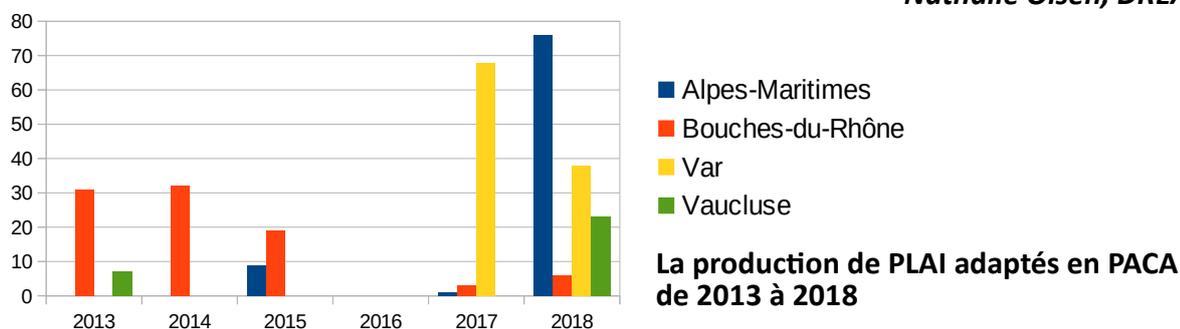
Il importe désormais que tous acteurs (maîtres d'ouvrage, Etat, collectivités), au niveau local, comme au niveau national, afin de concrétiser ces objectifs, particulièrement ambitieux, et de les amplifier pour les années à venir.

Nouveau document cadre du programme validé par le CA du FNAP du 21 septembre 2018



Bilan et perspectives de la production de PLAI adaptés en PACA

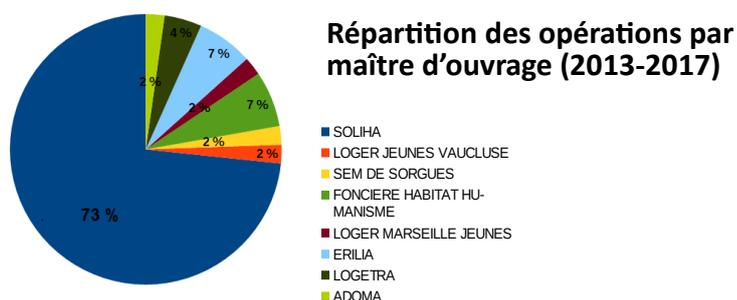
● ● ● *Nathalie Olsen, DREAL PACA*



De 2013 à 2015 la production de logement bénéficiant de PLAI Adapté s'est concentrée surtout sur le département des Bouches-du-Rhône avec plus de 80 logements financés. Après une année blanche en 2016, deux résidences sociales en 2017 ont permis une production importante dans le Var.

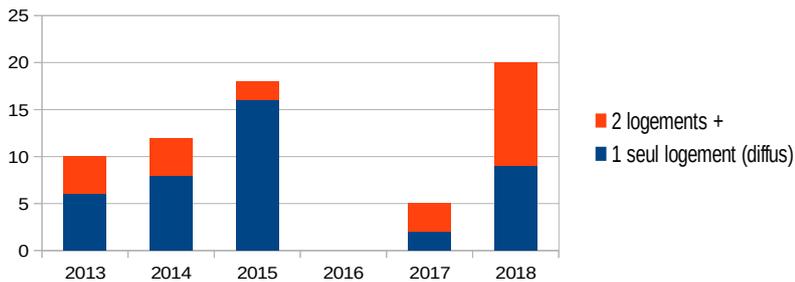
Les 170 logements programmés au niveau PACA entre 2013 et 2017 représentent 7,5 % de la production nationale. En 2018, 143 logements ont bénéficié de cette subvention (plus de la moitié dans les Alpes-Maritimes), dont 103 logements en résidences sociales.

L'objectif 2019 a été fixé à 269 logements pour la région.



Sur la période 2013-2017, 73 % des opérations ont été portées par Soliha Provence.

Les maîtres d'ouvrage apparaissent beaucoup plus diversifiées en 2018, avec une implication plus forte des organismes Hlm.



63 % des opérations financées en PLAI adaptés depuis 2013 sont en diffus.

Le montant moyen de la subvention PLAI Adapté constaté en PACA est de 8 800 euros par logement sur la période 2013-2018. (pour rappel, cette subvention vient s'ajouter à la subvention de base octroyée pour un logement PLAI « classique » de 9800 euros dans notre région) ;



Bonnes pratiques et enseignements à l'échelle nationale



Emmanuelle Colleter, CEREMA

Le guide pratique du PLAI Adapté édité par le CEREMA répond à une demande d'accompagnement de la DHUP dans l'instruction des dossiers de ce programme, et le besoin d'une analyse quantitative et qualitative de la production.

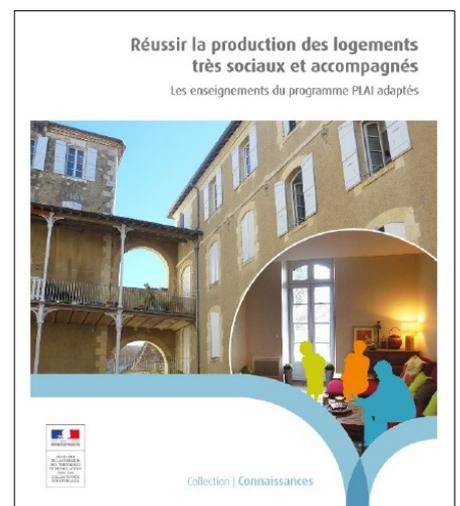
Des enquêtes basées sur les caractéristiques et les processus d'élaboration de ces projets, les freins à la production, les leviers favorables à des projets de qualité ont été menées afin de partager les modes de faire et construire une vision commune.

Le PLAI Adapté est une réponse pertinente au mal logement mais pour cela il faut adapter les différentes formes de ce dispositif au public cible. 3 grandes typologies sont identifiées :

- **le logement ordinaire** avec une gestion locative adaptée de proximité attentive aux difficultés du ménage ;
- **la résidence sociale** avec un responsable de résidence et des travailleurs sociaux, des espaces collectifs communs, une gestion locative sociale. La redevance incluant les charges est inférieure aux références APL ;
- **la pension de famille**, une résidence sociale destinée aux personnes isolées, ayant des difficultés sociales et psychologiques.

Les freins à dépasser et les points de vigilance mis en avant par le CEREMA sont les suivants :

- dans le montage économique, il faut prévoir le financement des espaces collectifs, l'entretien et la gestion, mais également l'accompagnement selon les difficultés du ménage, et une aide à la maîtrise des charges. La diversité de pratiques, des objectifs, et des publics cibles impose un montage au cas par cas ;
- l'orientation des attributions et ses modalités sont souvent mal connues : une commission d'attribution interne à l'opérateur MOI ou un travail de pré-attribution avec les partenaires du secteur par contingent peut rendre le dispositif d'attribution plus efficace ;



- le recours au bénévolat fait l'objet de divergents points de vue entre opérateurs, notamment dans le champ d'intervention sur un territoire : la formation des bénévoles, la disponibilité des équipes et le maintien dans la durée doivent être appréhendés en amont.

10 conditions de réussite sont mises en avant :

1- Affirmer une stratégie politique locale pour développer une offre adaptée

dans le cadre d'un soutien des politiques locales et d'une formalisation des objectifs de PLAI adapté dans les documents de programmation (PLH – PDALHPD...)

2- S'inscrire dans une dynamique territoriale et fédérer les acteurs

avec une animation locale de la production des PLAI adaptés associant les différents partenaires (Etat, bailleurs sociaux, associations MOI, collectivités)

3- Prendre en compte la spécificité de l'ingénierie économique et financière de ces projets

avec un raisonnement en coût global (investissement et fonctionnement) lors du montage du projet

4- Développer les appuis pour équilibrer les opérations

en mobilisant et en systématisant un réseau de financeurs (Etat, Action logement, fondation Abbé Pierre, les différentes collectivités territoriales..) ainsi que les garanties d'emprunt

5- Aider à la prospection foncière et immobilière

avec notamment le soutien des collectivités et la mobilisation du foncier public

6- Partager les modalités d'orientation et d'attributions

par une transparence des critères d'orientation et d'attribution qui doivent s'adapter au projet social de l'opération

7- Bien définir les contours de la gestion locative et de l'accompagnement lié au logement

et faciliter la compréhension des différentes aides et la répartition des tâches entre les bailleurs sociaux, association gestionnaire, partenaires et services sociaux.

8- Articuler maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et services de gestion locative

en adaptant les logements aux futurs occupants et au projet social spécifique

9- Se doter de méthodes et d'outils pour assurer la qualité technique et d'usage des logements

par la coordination des différents métiers

10- Penser au-delà du logement et être attentif à l'insertion urbaine des projets

et faciliter ainsi le quotidien des ménages, leur insertion sociale et leur autonomie

*La publication du CEREMA sur le PLAI adapté est téléchargeable sur le [site du CEREMA](#).
Des fiches monographiques sur des opérations de PLAI adapté dans toute la France sont également disponibles.*



Bilan de l'intervention de Soliha Provence sur Marseille

● ● ● **Magali REBOUL, SOLIHA PROVENCE**

Soliha Provence a produit 50 logements en PLAI adaptés depuis 2013 (dont 30 situés à Marseille), mais déplore depuis 2016 un ralentissement de cette production essentiellement dû à la baisse des financements (notamment la Région) et à une réglementation trop contraignante.

Une prospection immobilière orientée

Soliha Provence a ciblé son intervention sur des logements en acquisition-amélioration en diffus, en améliorant la qualité énergétique des logements pour une baisse réelle des charges.

Plusieurs critères sont considérés pour le choix des logements, notamment l'environnement urbain et la qualité de la copropriété (syndic professionnel, structure saine, parties communes en bon état).

Ont été exclus de leur périmètre de recherche des copropriétés en difficultés, les rues ayant des problèmes d'insécurité, les copropriétés montrant des charges importantes, les quartiers en QPV.

Exemples de copropriétés de Marseille où Soliha Provence a développé du PLAI adapté →

(Résidence La Pauline dans le 9ème ; Notre Dame de Bon secours dans le 3ème ; Résidence Val des Pins dans le 13ème)



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 Soliha Provence arrive à un équilibre économique de ses opérations uniquement dans les secteurs où le prix du foncier est inférieur à 1600 €/m².

Un financement différent entre GLS et accompagnement social

Soliha Provence met l'accent sur la distinction entre la gestion locative sociale (GLS) et l'accompagnement social. Pour le premier, elle est 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. Elle n'a aucun financement dédié. Le but est de mettre en place si besoin une mesure d'accompagnement social de type ASELL.

Pour le deuxième, après un diagnostic à l'entrée (identification des ménages, ressources, charges, endettement, parcours professionnel, problèmes liés à la santé mais aussi études sur le souhait de relogement) il n'est pas indispensable pour tous les ménages. L'accompagnement social a un financement dédié.

Un équilibre économique complexe

Le modèle économique de la production MOI en PLAI acquisition-amélioration nécessite un rapport moyen de subvention de 67 %. Chaque année une analyse du financement doit être

étudiée afin d'identifier les territoires en capacité de produire (la baisse des aides de la Région a ainsi demandé de rééquilibrer le montage économique des opérations, et notamment d'acquérir des logements plus petits en surface).

La production est par ailleurs confrontée à de nombreuses contraintes :

- l'intervention hors QPV, qui gèle de nombreux secteurs (38 recensés sur Marseille)
- les délais d'instructions très longs (7 dossiers de demandes de financements différents), aboutissant parfois à des compromis cassés face à des vendeurs pressés de vendre
- une capacité de production limitée par le besoin de préfinancement : Soliha compte environ 27 mois pour obtenir le règlement de la totalité des financements à partir de l'acte d'achat
- le manque de visibilité des financements à 1 an.

Le nouveau document-cadre simplifiant le dispositif du PLAI adapté, pouvant envisager des dérogations en QPV et proposant un cadre pluri-annuel est pour Soliha Provence une orientation positive.

== Projection d'un film sur Les Prythanes, à Luynes (Aix-en-Provence) ==



Pertinence et perspectives du PLAI adapté sur la métropole AMP



Jean-Philippe GENOD, Aix-Marseille-Provence

En 2018, la métropole a versé 2,5 millions d'euros au titre des prélèvements SRU ... et n'a engagé en retour que 55 890 euros pour le PLAI adapté.

La production reste modérée sur la métropole d'Aix-Marseille Provence, alors qu'elle concentre a un besoin croissant de développer les loyers à basse quittance compte tenu de la population qui la constitue : 74% des demandeurs en attente d'un logement ont des revenus en dessous des plafonds PLAI alors que le parc du logement social PLAI représente que 7 %.

Des besoins se renforcent avec :

- les obligations réglementaires de la loi E&C imposent de réserver 25% des attributions à des ménages à faibles revenus (<1er quartile) hors QPV
- La lutte contre l'habitat indigne nécessite de reloger une population souvent à très faibles revenus
- La reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU doit intégrer 60% de PLAI.

Aujourd'hui, les ménages les plus modestes, et notamment le premier quartile, ne peuvent pas prétendre à un loyer d'un PLAI neuf : et le parc ancien, moins cher, a tendance à diminuer avec les réhabilitations et les opérations de renouvellement urbain.

Le nombre de PLAI représente 26% des agréments seulement alors que l'obligation réglementaire à produire est de 30 % de PLAI dans les communes SRU et au moins 30% de PLAI/PLUS dans les opérations de LLS de plus de 800 m² dans les communes carencées.

Face à ce constat, il est proposé dans le plan local de l'Habitat de la métropole une subvention de 10 000 euros pour les PLAI à loyer minoré, qui vient en complémentarité des subventions PLAI et PLAI adapté de l'État. A cela peut s'ajouter les primes Etat pour l'acquisition-amélioration, ainsi que la subvention de la métropole en soutien aux travaux (jusqu'à 18000€ si les travaux sont importants). Une illustration montre qu'on peut atteindre près de 60 000 euros de subvention par logement dans le cas de production de PLAI adapté en acquisition-amélioration.



Attentes et enjeux autour de l'instruction de dossiers PLAI adaptés



Aurélien Chazel, DDTM13

La DDTM13 attire l'attention sur le fait que les dossiers PLAI adaptés doivent se distinguer des dossiers PLAI classiques, en mettant notamment l'accent sur les caractéristiques spécifiques du PLAI adapté : loyer et charges maîtrisés, spécificité de la gestion locative, voire de l'accompagnement social envisagé.

Concernant la maîtrise des charges et des loyers, le respect des règles pose question car plus le logement est petit, la taille du ménage est petite, donc moins il y a d'écart entre le loyer PLAI et le loyer PLAI adapté. Il y aurait lieu d'affirmer un niveau minimum d'écart de loyer entre PLAI et PLAI adapté (à titre d'exemple il faudrait a minima que les dossiers financés en PLAI adapté répondent aux critères du PLAI à loyer minoré dans le cadre desquels la métropole propose une subvention complémentaire).

Concernant le calendrier, ces dossiers singuliers demandent des échanges amont entre l'opérateur et le service instructeur, afin de bien comprendre la vocation du projet. A ce titre, un rappel est essentiel dans le calendrier d'instruction des dossiers : la charte SPLS indique une fin de programmation au 15 septembre, alors que sur les deux dernières années les dossiers sont pour la quasi majorité arrivés entre fin novembre et début décembre. Il apparaît essentiel d'anticiper au mieux dans l'année les demandes de subvention pour le PLAI adapté, et de prendre attache avant le dépôt des dossiers avec les services concernés pour expliciter la nature du projet.

Au regard de la gestion locative adaptée et l'accompagnement ciblé à mettre en place, il est important d'établir des liens avec les DDCS afin d'avoir des échanges sur la catégorisation des ménages pouvant bénéficier d'un tel logement. Ce travail doit avoir lieu en amont de la demande de financement : l'opérateur a donc tout intérêt à prendre les devants, du côté de la DDT (ou du délégataire) et de la DDCS, pour présenter la vocation de l'opération.



TABLE-RONDE : les politiques locales comme vecteurs de développement du PLAI adapté

Animée par Anne Chemier (ARHIm PACA & Corse), avec la participation de :

- **Hélène DELMOTTE**, Directrice de l'habitat de la métropole Nice Côte d'Azur
- **Brigitte FASSANARO**, Cheffe du pôle hébergement, accompagnement et logement social de la DDCS13
- **Marc JEANJEAN**, vice-président de l'UNAFO



La métropole Nice Côte d'Azur : le PLAI adapté, un axe majeur du plan Logement d'Abord

Nice Côte d'Azur a candidaté, à l'époque de l'élaboration de son PLH, pour être un territoire accélérateur du Plan logement d'abord : étant un territoire tendu, il semblait intéressant de s'engager plus fermement et plus concrètement dans cette voie pour répondre à des publics en difficulté. Le public du Logement d'abord représente essentiellement des personnes en rupture, et il s'agit d'éviter pour eux les parcours en escalier ascendant ou descendant. Il faut accompagner

ces personnes pour qu'elles puissent être en capacité d'être autonome, dans un logement pérenne. De fait, le logement d'abord est un élément de la politique territoriale de l'habitat et une des composantes du PLH, et le développement de PLAI adaptés fait partie de la déclinaison du plan logement d'abord.

La première étape a été de cibler en 2018, en concertation avec les bailleurs sociaux, des opérations programmées en centre-ville ou dans les quartiers bien desservis en transport en commun, principalement à Nice et Cagnes-sur-Mer (une opération est également prévue à St Laurent-du-Var en 2019). Ainsi, de nombreux opérateurs (ICF, logirem, Erilia, Adoma pour la pension de famille, et Habitat et Humanisme pour le diffus) ont identifié des opérations pouvant répondre aux objectifs du cahier des charges du PLAI adapté. Sur ces projets, il y a eu un temps de réflexion en amont sur la nature de la gestion locative adaptée à mettre en place .

En 2018, la métropole a ainsi financé 50 logements PLAI adaptés : une partie en diffus (généralement de petits logements), et 25 logements en pension de famille.

L'essentiel des logements en diffus sont situés dans le centre-ville de Nice avec toutes les commodités attendues pour l'insertion de ces ménages : commerce, moyens de déplacements ... Cette intervention en acquisition-amélioration participe à la requalification du patrimoine, au maintien dans les lieux des familles précaires, et à l'amélioration des copropriétés. La métropole a également introduit la possibilité de produire des logements en PLAI adapté dans des opérations neuves en VEFA mixant plusieurs financements.

Il est systématiquement vérifié que cette production en PLAI adapté aboutit à des loyers conformes au cahier des charges du PLAI adapté, voire inférieurs quand cela est possible, avec des charges maîtrisées, grâce à un cumul des subventions, qui permet d'atteindre un équilibre financier (aides de l'État distribuées dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, subvention ville et métropole, apport de la fondation abbé pierre, etc.).

Un travail sur le contenu précis de la gestion locative adaptée doit par ailleurs être programmé en concertation avec les bailleurs.

Le PLAI adapté en réponse aux besoins du PDALHPD des Bouches-du-Rhône

La DDCS 13 voit le PLAI adapté comme une réponse à un besoin clairement identifié à travers les travaux du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) des Bouches-du-Rhône qui couvre la période 2016-2020. La demande exprimée par les opérateurs était de pouvoir loger en ville des personnes isolées qui ont des ressources très modestes et ne trouvent pas à se loger dans le parc social. Dans les Bouches-du-Rhône, il y a un véritable besoin concernant de petits logements avec des loyers correspondants au PLAI adapté, inférieur aux plafonds des APL avec des charges maîtrisées, situés en centre-ville ou centre-bourg et bien desservis.

Pour l'instruction, la DDCS est actuellement sollicitée dans le cadre d'un dialogue avec la DDT ou la métropole sur le volet du projet social des pensions de famille et des résidences accueil. Il sera opportun d'élargir cette modalité de travail aux opérations de PLAI adapté en diffus. Il est en effet nécessaire de mieux définir collectivement la notion de « gestion locative adaptée », qui correspond à une approche et des attentes nouvelles.

Des passerelles à développer entre les bailleurs sociaux et les professionnels de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement social

La gestion locative adaptée peut être une compétence internalisée chez certains opérateurs, notamment les MOI comme Soliha Provence, qui a été un des premiers acteurs du PLAI adapté en PACA. C'est cependant rarement le cas chez les bailleurs sociaux.

Il faudra à l'avenir développer plus de passerelles entre les bailleurs sociaux et les associations ou autres structures spécialisées, pour mettre en œuvre une gestion locative adaptée, et un accompagnement social si nécessaire.

Réaffirmer la notion de logement pérenne au titre du Logement d'abord

L'UNAFO rappelle que le logement accompagné, dans la perspective du plan logement d'abord, est un produit habitat adapté aux personnes ciblées (Cf. montant de la redevance, APL majorée, gestion locative sociale de proximité, cadre de vie de la résidence semi-collectif, prestations spécifiques telles que buanderie et accès au numérique...). C'est un « chez soi » avec un loyer, l'ouverture d'un droit à l'APL, etc. Même si la rotation au sein de ce parc de logements doit être plus importante qu'au sein du parc social « classique », il ne faut pas considérer ces logements comme étant avant tout des logements temporaires : tout logement participe d'un parcours de vie et résidentiel et est en ce sens « temporaire ». Ce changement de regard a aussi son importance dans la perspective d'insertion et d'intégration de ces publics.

La métropole NCA souligne l'importance de ce changement de regard : les structures d'hébergement étaient effectivement complètement sclérosées dans les Alpes-Maritimes par des ménages qui n'arrivaient pas à sortir de cet hébergement faute de parcours résidentiels ascendants, avec des travailleurs sociaux qui n'étaient plus en mesure d'apporter de solution pour les aider à en sortir. Il est donc effectivement essentiel de changer nos manières de faire.

L'UNAFO a participé activement auprès des administrations centrales de l'Etat à la refonte du produit PLAI adapté, l'ancien dispositif du FNDOLTS demandant à bénéficier d'un nouveau cadre plus souple et efficace notamment en s'ouvrant aux résidences sociales.

De fait, la moitié des adhérents de l'UNAFO sont impliqués dans des projets de PLAI adaptés en 2018, que ce soit en maîtrise d'ouvrage directe via un agrément MOI, soit par convention de gestion avec des bailleurs sociaux.

Se saisir des plateformes territoriales d'accompagnement (PFTA) pour développer davantage de PLAI adaptés

Des plateformes territoriales d'accompagnement initiées par le plan logement d'abord sont en train d'émerger sur le territoire. Deux sont en cours d'expérimentation sur le Pays D'Aix et la communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée (CAVEM, dans le Var). Elles doivent favoriser l'accès au logement ou le maintien dans le logement de ménages qui ne peuvent pas trouver de solution dans les dispositifs de droit commun du fait de leurs situations complexes, grâce à une meilleure coordination entre opérateurs de l'accompagnement social.

La présence des bailleurs sociaux dans ces plateformes, qui témoignent d'une très bonne synergie entre tous les acteurs, devrait permettre de programmer du logement adapté répondant aux besoins identifiés pour les ménages concernés, en mobilisant du PLAI adapté (petits logements à loyer maîtrisé, bien localisés...), et un accompagnement social sur mesure.



CONCLUSION

- Yves Le Trionnaire, DREAL PACA
- Léopold Carbonnel, DRDJSCS PACA

Les échanges qui ont eu lieu ont permis de mettre en avant le besoin de mettre le PLAI adapté en connexion avec toutes les politiques du Logement d'Abord, et l'importance de mieux coordonner la chaîne d'acteurs impliqués dans ce dispositif.

Parmi les orientations possibles qui ressortent des échanges :

- le partage d'un véritable changement de culture lié au logement d'abord, afin de considérer ces logements comme des logements pérennes pour les ménages ;
- le besoin d'impliquer tout type d'opérateurs, y compris les bailleurs sociaux qui sont notre force de production, et dont l'implication sur le PLAI adapté est encore timide ;
- l'opportunité de développer les partenariats entre les maîtres d'ouvrage, comme les organismes HLM, et les acteurs de l'accompagnement social, pour mieux coordonner les approches métiers sur le sujet ;
- la pertinence de se saisir des plateformes territoriales d'accompagnement pour une meilleure visibilité des besoins et une bonne coordination de la production à l'accompagnement spécifique des ménages ;
- la nécessité d'envisager le déploiement du PLAI adapté très en amont : dans les PLH, par exemple ; dans les plans stratégiques des organismes HLM ; dans la programmation à venir d'un territoire ; enfin dans une concertation amont entre DDT (ou EPCI délégataire), DDCS et opérateur afin de faciliter le processus d'instruction.

Ces orientations sont à retravailler de façon collective, dans un document régional partagé qui marquerait les orientations régionales en faveur du déploiement du PLAI adapté en PACA. Si la forme reste encore à définir (d'une convention régionale à la rédaction d'un guide de bonnes pratiques), il apparaît important de poursuivre les échanges de ce séminaire dans un document régional, qui viendrait s'inscrire dans la feuille de route du Logement d'Abord.

Dans cette perspective, il est proposé que la rédaction de ces orientations régionales soit confiée à la Mission Ouvrir La Ville, dans le cadre d'un groupe de travail élargi aux DDT, aux DDCS, et à tous les autres acteurs qui souhaiteraient y participer. L'ARHLM et l'UNAF0 seraient parties prenantes de ce groupe de travail.



ANNEXE : LISTE DES PARTICIPANTS

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| ALOTTE Anne | DREAL PACA |
| ARCHER Corinne | Croix Rouge Habitat |
| BARISIC Delphine | Logis Familial |
| BERARD Camille | VILOGIA |
| BEREGNE Elsa | GRAND AVIGNON |
| BLUNEAU Catherine | DDTM83 |
| BUENO Manuel | SIAO 13 |
| CADIOU Jean-Jacques | DDCS06 |
| CANONNE Estelle | DREAL AURA |
| CARBONNEL Léopold | DRDJSCS |
| CHABERT Claire | Métropole AMP |
| CHAZEL Aurélien | DDTM13 |
| CHEMIER Anne | ARHIm PACA&Corse |
| COLLETER Emmanuelle | CEREMA |
| COLLOT Michel | Habitat et Humanisme Provence |
| DELMOTTE Héléne | Métropole Nice Côte d'Azur |
| DESCOTES-Genon Bruno | Arche de Jean Vanier |
| DROULEZ Anne | Pays d'Aix Habitat |
| FLIPPE Nicolas | ERILIA |
| GAUVAIN Christine | ERILIA |
| ELLIS Alexandra | OPH 13 HABITAT |
| FACCIOLO Laura | UNICIL |
| FASSANARO Brigitte | DDCS 13 |
| GENOD Jean-Philippe | Métropole AMP |

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| HEITZ Camille | ERILIA |
| JACOUD Delphine | DDT84 |
| JEANJEAN Marc | UNAFO |
| JOZWIAK Denis | DREAL PACA |
| LASSAIGNE Yves | Association un toit Aix en Provence |
| LE TRIONNAIRE Yves | DREAL PACA |
| LOUBEYRE Frédéric | DDTM83 |
| MANNIT Ferouz | DREAL AURA |
| MARAIS Christine | DDTM13 |
| MARCIQUET Véronique | PANAMA CONSEIL |
| MARTIN Amandine | DDCS83 |
| MARTINEZ Caroline | DRDJSCS PACA |
| MERCIER Patricia | VAR HABITAT |
| MOUFLIER Fabrice, | Logis Méditerranée |
| MOULIN Marion | DREAL PACA |
| OLSEN Nathalie | DREAL PACA |
| OREFICI Christine | DHUP/PH2 |
| REBOUL Magali | Soliha Provence |
| ROGET Stéphanie | SOGIMA |
| RODRIGUEZ Yves | Association un toit Aix en Provence |
| ROSANVALLON David | famille et provence solutions habitat |
| THIEFAINE Thierry | DDT04 |
| TORNAVACCA Stéphanie | DDTM06 |
| VAUTRIN Brigitte | DREAL PACA |
| VERLAQUE Claudine | LOGIREM |

En savoir plus !

Sur le site du ministère de la Cohésion des territoires :

- les logements très sociaux dits PLAI adaptés

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l-acces-et-le-maintien-dans-le-logement>

- la délibération du FNAP du 21/09/2018 sur le nouveau programme du PLAI adapté

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/20180925_plai_adaptes_document_cadre_approuve_ca_fnap_du_21-09-2018.pdf

Sur le site de la DREAL PACA :

- le cadre pluri-annuel du PLAI adapté sorti en septembre 2018

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/un-nouveau-cadre-pluri-annuel-pour-le-plai-adapte-a11335.html>

- l'article sur le séminaire PLAI adapté du 5 avril 2019, avec la mise en ligne des supports de présentation et de la restitution du séminaire

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/seminaire-regional-sur-le-plai-adapte-le-5-avril-a11635.html>

Sur le site du CEREMA :

- la publication Réussir la production des logements très sociaux et accompagnés – Les enseignements du programme PLAI adaptés

<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/reussir-production-logements-tres-sociaux-accompagnes>