



Le financement en prêt locatif aidé d'intégration adapté ou « PLAI adapté » en Occitanie

Édito

Le prêt locatif aidé d'intégration adapté ou « PLAI adapté » permet de financer des logements très sociaux à bas niveaux de loyers. Encadré par l'article R. 331-25-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce type de prêt a été lancé suite à la loi du 18 janvier 2013 en mobilisant les recettes issues des majorations de prélèvements des communes carencées SRU. Depuis 2017, le PLAI adapté permet de financer également des résidences sociales (dont des pensions de famille).

Patrick BERG, directeur de la DREAL Occitanie

● Objectifs du PLAI adapté : Répondre à un besoin régional urgent de logements abordables et adaptés aux ménages.

Le PLAI adapté est un levier financier majeur pour répondre aux objectifs fixés par le Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme. Avec un taux de pauvreté de 16,9 % et un taux de chômage de 10,1 %¹, le développement du PLAI adapté en Occitanie répond à un enjeu fort du territoire.

- Accordé par l'État aux bailleurs sociaux et aux organismes agréés en matière de maîtrise d'ouvrage et d'insertion, le PLAI adapté permet de développer **une offre nouvelle de logements locatifs très sociaux réservés aux ménages rencontrant des difficultés sociales et économiques**.

- Les logements financés en PLAI adapté proposent des loyers à bas niveau de quittance et ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (APL). Ces logements font également l'objet d'une **gestion locative adaptée** et, si besoin, d'un accompagnement dédié en fonction des ménages occupant le logement.

● Financement des opérations en PLAI et équilibre des opérations

Le PLAI adapté est un complément du prêt classique PLAI. La spécificité du PLAI adapté est que le loyer (ou la redevance) doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL. Le PLAI adapté exige également une maîtrise des charges (eau, électricité, pas de loyer accessoire facturé).

Montant de la subvention de l'État accordée par logement :

- Opération de 1 à 3 logements sociaux : 13 980 €
- Opération de 4 à 8 logements sociaux : 10 480 €
- Opération de 9 logements et plus : 5 600 €
- Pour une pension de famille ou une résidence sociale : 5 600 €

La procédure pour faire une demande de PLAI adapté a été simplifiée en 2018 : il n'y a plus d'appel à projet, le dépôt d'un dossier auprès de la Direction départementale des territoires (et de la mer) suffit.

La DREAL Occitanie propose un bonus régional sur le PLAI de 500 € par logement

(et 500€ supplémentaires si PLAI adapté en structure)

Un **sur-financement complémentaire** est possible pour équilibrer les opérations qui le nécessitent.

¹ Source : Site internet de l'INSEE, comparaisons régionales des taux de pauvreté selon l'âge du référent fiscal en 2017 et des taux de chômage localisés au 3^{ème} trimestre 2019.

² Le public cible est composé de demandeurs reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) ou dans le cadre des plans d'actions en faveur des personnes défavorisées ou encore les ménages reconnus en situation de surendettement par la Banque de France.

DREAL
OCCITANIE
MARS 2020

● État des lieux des opérations financées en PLAI adapté par départements

- En 2019 : 186 logements en PLAI adapté programmés en Occitanie, soit 6 % des PLAI (+ 25 % par rapport à 2018) ;
- L'Occitanie est la 2^{ème} région de France productrice de PLAI adapté en 2019, après la région Île-de-France ;
- **Un objectif ambitieux en 2020 : 386 logements en PLAI adapté, soit 10 % de PLAI en PLAI adapté.**

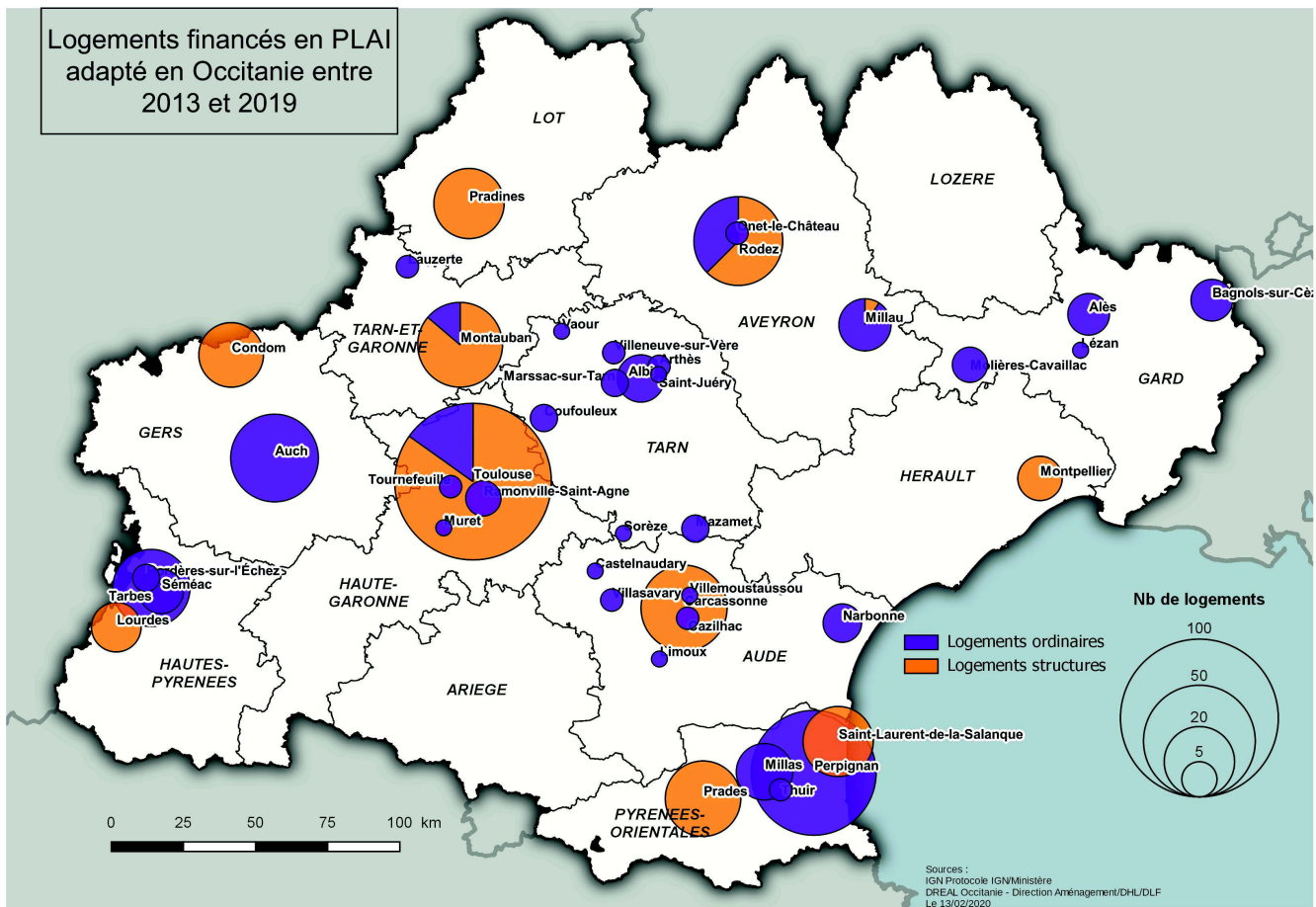
Opérations PLAI adapté depuis 2013 en Occitanie					
Source infocentre SISAL 3 – Univers détaillé – Document actualisé le 06 février 2020					
Année	Nombre d'opérations en PLAI adapté	Nombre de logements en PLAI adapté	Subvention totale moyenne par PLAI adapté	Subvention totale principale + PLAI adapté	Commentaires
2013	4	12	20 523 €	246 271 €	Logements ordinaires, opérations de petite taille (1 à 6 logements)
2014	11	45	15 454 €	695 436 €	Logements ordinaires, opérations allant de 1 à 27 logements
2015	13	79	13 801 €	1 090 301 €	Logements ordinaires, opérations allant de 1 à 33 logements
2016	3	7	18 956 €	132 694 €	Chute de la production, les opérations vont de 2 à 5 logements
2017	7	36	17 922 €	645 199 €	dont 1 résidence sociale à Lourdes
2018	15	148	14 859 €	2 199 182 €	dont 5 pensions de famille
2019	22	186	14 699 €	2 734 055 €	dont une résidence accueil et 7 pensions de famille

La seule contrainte du PLAI adapté ?

Le respect du loyer plafond du PLAI pris en compte pour le calcul des aides personnalisées au logement (soit 405,21€ charges comprises maximum pour une personne seule en zone II et 384,63€ en zone III à compter du 1er octobre 2019).



Cartographie du PLAI adapté en Région Occitanie



- Des formules adaptées à différents modes de vie

- Pour les gens du voyage

Les modes de vie et les façons d’habiter des gens du voyage ont évolué ces dernières années, avec un souhait d’ancrage sur certains territoires. Le PLAI adapté permet de financer un lieu d’habitation adapté composé d’un logement construit en dur et d’un emplacement sur le terrain pour conserver la caravane afin de préserver la culture de l’itinérance. On peut citer l’exemple d’habitat adapté à Bordères-sur-l’Echez dans les Hautes-Pyrénées avec le financement en PLAI adapté d’un lotissement de 8 petites maisons appartenant à un bailleur, gestionnaire du site, avec pour maître d’œuvre la communauté d’agglomération. Chaque lot dispose d’un logement en dur simplifié permettant d’intégrer les caravanes. Les familles sont locataires et perçoivent l’APL. Gage de la réussite du projet, les ménages sont accompagnés sur le plan social et éducatif par une association départementale. Le coût total de l’opération (hors maîtrise d’ouvrage) s’élève à 729 000 €, l’État a participé à hauteur de 112 000 € et le Conseil départemental a aussi apporté une subvention au PLAI adapté de 24 000 €.



Pour les projets d'habitat adapté à destination des gens du voyage, le stationnement des caravanes doit être prévu et autorisé par le PLU.

- **Pour les publics fragiles en voie de réinsertion sociale : les pensions de famille et les résidences accueil**

Le recours au PLAI adapté doit être systématiquement envisagé dans le cadre d'opération de financement de pensions de famille ou de résidences accueil afin d'avoir un reste à charge adapté à la situation financière de chaque ménage et ce d'autant que ces structures réalisent de fait une gestion locative adaptée. Ces financements ne sont ouverts qu'aux opérations de construction neuve ou aux opérations d'acquisition-amélioration portées par des organismes agréés maîtrise d'ouvrage et d'insertion ou par un bailleur social. Il convient de s'assurer, en particulier pour les montages sur du bâti existant, que l'opération donne bien droit à un conventionnement à l'APL Foyer. Chaque opération doit être agréée par le préfet de département, l'instruction de la demande est assurée par la Direction départementale des territoires (DDT), en lien avec la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS). Les personnes logées doivent avoir des ressources inférieures aux montants plafonds fixés par arrêté³ et bénéficier d'un loyer modéré.

Les idées reçues sur le PLAI adapté :

- l'opération ne peut pas être équilibrée ;
- la gestion locative adaptée coûtera trop cher sur le long terme ;
- les loyers sont trop bas, ce n'est pas intéressant financièrement.

Le PLAI adapté, c'est justement un produit qui s'adapte :

- aux besoins des ménages cumulant des difficultés et qui sont déjà dans le parc social ou qui le seront bientôt ;
- aux attentes des bailleurs pour prévenir les risques à venir et pour prévenir les coûts induits par ces risques. (prévention des expulsions locatives, des impayés de loyers etc.).

- **Pour les ménages ayant des difficultés économiques et sociales**

Le PLAI adapté permet de financer un logement ordinaire, lieu d'habitation adapté pour les ménages les plus en difficultés économiques et sociales.

On peut citer l'exemple de logement ordinaire en PLAI adapté à Rodez (rue François Mazenq) dans l'Aveyron de 3 logements dans une construction neuve de 53 logements dont 36 sociaux. Ainsi, un T4 est produit avec un loyer de 374,54 € et des charges maîtrisées.

L'accompagnement des familles locataires est assuré par la Conseillère et la Technicienne en Economie Sociale et Familiale du bailleur social. Ces personnels, autant que de besoin, feront le lien avec les différents partenaires pour des actions cohérentes et ciblées : interventions dans le cadre de l'ASLL, assistantes sociales de secteur du conseil départemental et de la CAF pour les prestations et le maintien du FSL.

Le coût total de l'opération de ces 3 logements s'élève à 525 000€, l'État a participé à hauteur de 65 000€ et la communauté d'agglomération et la commune de 24 000€.

3 Arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

Directeur de publication : Patrick BERG, directeur de la DREAL Occitanie

Rédaction : Direction Aménagement / Division Logement Foncier - Salomé DELPECH - Éric WEYH - Fabrice CLASTRE

Conception : cab/com DREAL - C.Lavit - mars 2020

DREAL Occitanie

1 rue de la Cité administrative - Bat G - Cs80002 - 31074 Toulouse Cedex



www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr