

Programme de logements très sociaux PLAI adaptés

Septembre 2021

Adopté en 2018 et modifié le 8 juillet 2020, le document-cadre du programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance, dit PLAI adapté, permet aux porteurs de projets de produire plus de logements pour les ménages les plus fragiles.

Ouvert aux bailleurs sociaux et aux maîtres d'ouvrage agréés en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion, il permet de soutenir financièrement par des subventions supplémentaires par rapport au PLAI ordinaire les opérations correspondantes, supposant une ingénierie de projet dédiée.

L'obtention de cette subvention complémentaire est conditionnée à certaines contreparties sociales :

- ❖ garantir sur la durée une occupation très sociale de ces logements ;
- ❖ appliquer des loyers ou des redevances adaptés aux ressources des ménages, qui doivent être inférieurs aux plafonds du barème de l'aide personnalisée au logement ;
- ❖ offrir sur la durée une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement ciblé sur le logement.

Ces orientations s'inscrivent pleinement dans la stratégie du Gouvernement, et plus spécifiquement du plan quinquennal

pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, qui porte sur le développement d'une offre de logement social pérenne à destination des ménages aux revenus les plus modestes et qui appelle à une forte mobilisation de l'ensemble des acteurs nationaux et locaux pour le montage des opérations en PLAI adapté.

PRÉSENTATION ET OBJECTIFS DU PROGRAMME

La notion d'habitat adapté qualifie des opérations destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer ou redevance et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

Le programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance vise à développer une offre nouvelle de PLAI adaptés, en loge-

ments ordinaires ou en résidences sociales, notamment en pensions de familles, à destination de ces ménages.

Le programme est financé par une enveloppe spécifique du FNAP alimentée par la majoration de prélèvement SRU sur les communes carencées.

UN PROGRAMME ADAPTÉ AUX BESOINS DES TERRITOIRES ET DÉCLINÉ SUR LES TERRITOIRES

Élaboré avec les partenaires du FNAP (État, collectivités, bailleurs, associations, organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion), le document-cadre modifié le 8 juillet 2020 intègre plusieurs évolutions de nature à accompagner les dynamiques de production : les ménages dont la situation le justifie pourront bénéficier d'un accès prioritaire aux crédits du fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) ; le préfet de région peut proposer des forfaits se substituant aux forfaits indicatifs mentionnés dans le document-cadre dans la limite des enveloppes régionales notifiées ; la revalorisation ultérieure des loyers et redevances plafonds fixés dans le respect des barèmes de la convention APL est possible selon les règles du droit commun.

À chaque exercice de programmation des aides à la pierre, le FNAP fixe, après concertation des acteurs locaux sur leur capacité à

faire, à chacune des régions des objectifs en logements PLAI adapté ainsi qu'une enveloppe de crédits associée.

Ainsi, environ 2176 logements en PLAI adaptés ont été financés en 2020.

Afin de mobiliser l'ensemble des acteurs et favoriser l'atteinte de l'objectif national de 4000 PLAI adaptés par an, il est recommandé que les programmations annuelles de chaque bailleur intègrent une part de PLAI adaptés. À ce titre, un objectif moyen de 4% de PLAI adaptés est recherché dans les programmations, cette valeur pouvant être modulée selon les capacités et opportunités de réalisation de chaque opérateur.