



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
MARITIME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

1<sup>er</sup> mars 2022

**Guide pour la production  
de logements très  
sociaux à bas niveau de  
quittance  
« PLAI adaptés »  
*en logement ordinaire,  
pour la Seine-Maritime***

## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	01/06/21	Premier projet
2	08/06/21	à l'issue de la réunion de travail du 8/06/2021 (DDTM-DDETS-DREAL-Département-UHSN-CULHSM)
3	02/08/21	Version complétée avec la DREAL, diffusée pour avis à DDETS, Département, délégataires des aides à la pierre, UHSN, Habitat 76.
4	21/09/21	Version revue suite à réunion du 14/09/21 (DDTM-DDETS-DREAL-Département-CULHSM), remarques MRN 13/08/21 et complément DDETS-CD76 31/08/2021
5	30/11/21	Version complétée, soumis à relecture avant bureau CRHH du 16/12/2021.
6	01/03/22	Version présentée à la réunion technique des bailleurs

## Affaire suivie par

DDTM : Laure DESFRENNE

DDETS : Mathias TREGUIER, Gaelle GLOAGEN

DREAL : Marie MOIROT, Morgane GESTIN

Département de la Seine-Maritime/DAHL : Catherine RIVALAN, Nicolas GUINGUET

UHSN : Irati IZAGIRRE (jusqu'au 30/07/2021)

## Rédacteur

DDTM de la Seine-Maritime avec la DREAL Normandie

## Relecteur

DDETS, Département/DAHL, UHSN, délégataires des aides à la pierre

## Comité de pilotage

## Référence(s) intranet / internet

http://

## Citation

# SOMMAIRE

<b>1 - Objet du guide et contexte.....</b>	<b>4</b>
1.1 - Objet du guide.....	4
1.2 - Qu'est-ce que le PLAI adapté et quels sont ses objectifs ?.....	4
<b>2 - Volet PRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
2.1 - Les objectifs chiffrés.....	5
2.1.1 - Objectifs nationaux.....	5
2.1.2 - La déclinaison régionale et départementale.....	5
2.2 - Les orientations qualitatives de production en Seine-Maritime.....	7
2.2.1 - Précisions sur le public cible.....	7
2.2.2 - Précisions sur les types de logements visés.....	8
<b>3 - Volet ATTRIBUTION.....</b>	<b>9</b>
3.1 - Principes en Seine-Maritime.....	9
3.2 - Modalités.....	9
3.3 - Suivi et contrôle a posteriori.....	10
<b>4 - Volet GESTION.....</b>	<b>11</b>
4.1 - Garantir un niveau de loyer et de charges maîtrisé.....	11
4.1.1 - Le loyer principal applicable en PLAI adapté.....	11
4.1.2 - Les loyers accessoires.....	12
4.1.3 - Les charges.....	12
4.2 - Mettre en place des modalités d'accompagnement des ménages.....	13
4.2.1 - Gestion locative adaptée.....	13
4.2.2 - Accompagnement social ciblé sur le logement (si nécessaire).....	14
4.2.3 - Le volet social, un élément clef à anticiper.....	15
<b>5 - Aspects financiers des opérations en PLAI adapté.....</b>	<b>15</b>
5.1 - Subvention du FNAP.....	15
5.2 - Subventions complémentaires applicables en Seine-Maritime.....	16
<b>6 - Conclusion.....</b>	<b>17</b>

# 1 - Objet du guide et contexte

## 1.1 - Objet du guide

**Ce guide vise à préciser le cadre du programme national de logements très sociaux à bas niveau de quittance « PLAI adaptés », afin d'aider les bailleurs sociaux à réaliser leurs objectifs de production de PLAI adaptés, au regard du contexte de la Seine-Maritime.**

Ce document n'a pas valeur prescriptive : il vient en complément du cahier des charges national, afin de faciliter la compréhension des enjeux attachés à la production, l'attribution et la gestion des PLAI adaptés.

**Le guide est centré sur la production en logement ordinaire** : l'enjeu est de produire des PLAI adaptés diffus dans le parc social<sup>1</sup>.

Le PLAI adapté peut par ailleurs être développé en résidence sociale, en pension de famille ou résidence accueil.

N.B. : le cadre national du programme PLAI adaptés est accessible via le lien ci-après : <https://www.ecologie.gouv.fr/plai-adaptés-programme-logements-très-sociaux-bas-niveau-quittance>

- document-cadre du FNAP

- dossier de demande de subvention PLAI adapté

- fiche relative aux plafonds de l'APL

- fiche relative à l'estimation des charges locatives

- convention du 21 décembre 2018 « Engagement en faveur du développement de l'offre de logements à bas niveau de quittance : PLAI adapté » (Etat, Bailleurs, collectivités)

## 1.2 - Qu'est-ce que le PLAI adapté et quels sont ses objectifs ?

Les « PLAI adaptés » ou « logements très sociaux à bas niveau de quittance » sont des logements produits pour accueillir des ménages rencontrant des difficultés non seulement économiques mais aussi sociales. Le programme « PLAI adapté » a été initié en 2013 pour répondre à un besoin croissant de logements très sociaux.

Ces logements doivent remplir les caractéristiques suivantes :

- un **faible loyer** (inférieur ou égal aux montants de référence de l'aide personnalisée au logement)
- des **charges maîtrisées**<sup>2</sup>
- une **gestion locative adaptée** voire un accompagnement spécifique pour accéder ou se maintenir dans leur logement

Le PLAI adapté peut être produit en résidence sociale ou en logement ordinaire. **Il a vocation à constituer une des réponses au mal-logement en permettant l'accès à un logement pérenne.**

1 Conformément à l'orientation donnée par le conseil d'administration du Fond national des aides à la pierre (FNAP) dans sa délibération du 15 décembre 2020.

2 Voir liste indicative des charges à prendre en compte pour les logements ordinaires – annexe 2.

La subvention « PLAI adapté », financée par une enveloppe dédiée du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), est attribuée en complément de l'aide octroyée pour un PLAI « classique » afin d'aider à l'équilibre financier de l'opération au vu des contreparties sociales exigées.

Le PLAI adapté est produit en offre nouvelle, pas dans le parc existant. Le développement de l'offre de PLAI adapté peut, comme pour tout logement social, se faire aussi bien en construction neuve qu'en acquisition-amélioration.

Le document cadre :

A partir de 2017 le programme PLAI adapté est financé par une enveloppe dédiée du FNAP, et entre dans le cadre de la programmation annuelle. Un document-cadre est adopté par le CA du FNAP en septembre 2018. En 2020 des modifications y sont apportées en partenariat avec les partenaires du FNAP (collectivités, bailleurs, associations, organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion) et les services de l'État (DHUP, DIHAL, services déconcentrés).

Le nouveau document-cadre du PLAI adapté, publié en juillet 2020, donne la possibilité de revaloriser les loyers et redevances des PLAI adaptés selon les règles de droit commun (en conservant un loyer initial plafonné aux loyers plafonds APL).

## 2 - Volet PRODUCTION

### 2.1 - Les objectifs chiffrés

#### 2.1.1 - Objectifs nationaux

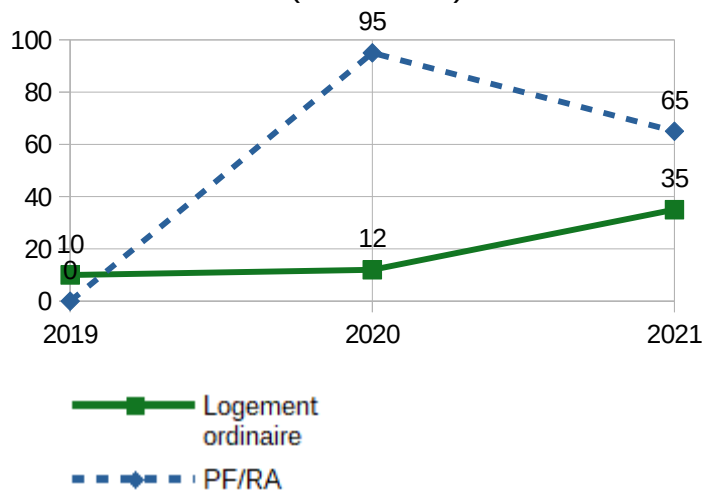
<b>consacrer 10% de la production totale de PLAI au PLAI adaptés</b>	Soit une production nationale de 4000 PLAI adaptés par an <sup>3</sup> au sein d'un objectif de 40 000 PLAI par an. Cet objectif est inscrit dans la convention concernant le Plan quinquennal pour le logement d'abord, signée entre le ministre chargé du logement et les partenaires en décembre 2018.
<b>arriver à ce que 4 % de la programmation annuelle LLS totale de chaque bailleur (PLUS, PLAI, PLS) soit en PLAI adapté</b>	Cet objectif a été adopté par le CA du FNAP de décembre 2020 et repris dans la la lettre de programmation annuelle 2021 du logement social du ministère chargé du logement.

#### 2.1.2 - La déclinaison régionale et départementale

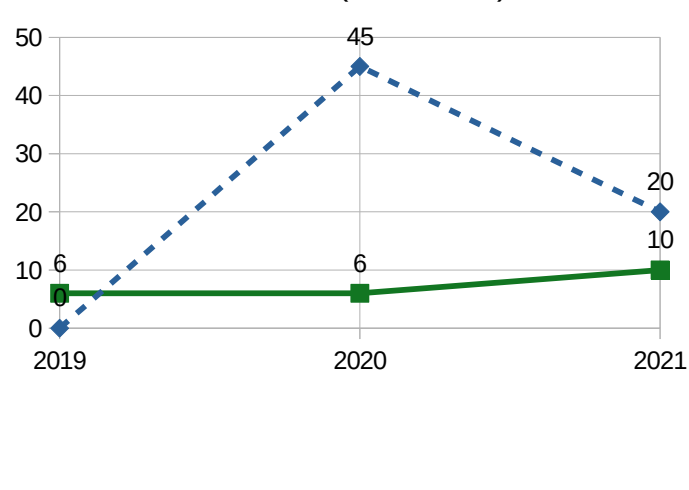
A titre d'indication, les données locales sur la production de PLAI adaptés sont les suivantes :

3 Le CA du FNAP du 20/12/2020 a décliné cet objectif à titre indicatif entre les résidences sociales (1 028 logements, sur la base des perspectives remontées par les régions) et les logements ordinaires (2 972 logements).

Production de PLAI adaptés en Normandie (2019-2021)



Production de PLAI adaptés en Seine-Maritime (2019-2021)



	Production 2019			Production 2020			Production 2021 :		
	Total	Lgt ordinaire	PF/RA	Total	Lgt ordinaire	PF/RA	Total	Lgt ordinaire	PF/RA
<b>Région Normandie</b>	<b>10</b>	10	-	<b>107</b>	12	95	<b>100</b>	35	65
<b>Calvados</b>	-	-	-	<b>32</b>	2	30	<b>47</b>	11	36
<b>Eure</b>	-	-	-	<b>2</b>	-	2	<b>9</b>	-	9
<b>Manche</b>	<b>4</b>	4	-	<b>22</b>	4	18	<b>14</b>	14	-
<b>Orne</b>	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>	-	-
<b>Seine-Maritime</b>	<b>6</b>	6	-	<b>51</b>	6	45	<b>30</b>	10	20
<i>Commentaires 76</i>	<i>soit 2 % de la production de PLAI (291) et 0,3 % du total des agréments LLS (1639).</i>			<i>Soit 13 % de la production de PLAI (392) et 4,3 % du total des agréments LLS (1165).</i>			<i>soit 9 % de la production de PLAI et 2,3 % du total des agréments LLS</i>		

On constate que la production en logement ordinaire, initiée en 2019, progresse en 2020 et 2021.

**Afin d'atteindre les objectifs nationaux, il est nécessaire que tous les bailleurs sociaux, les associations agréées MOI et les délégataires des aides à la pierre fassent de l'enjeu national un enjeu local en intégrant dans la programmation des PLAI adaptés.**

Les documents suivants viennent décliner ou préciser les objectifs de production nationaux sus-cités :

- La **convention d'utilité sociale** (CUS) signée par chaque bailleur fixe des objectifs de production de PLAI adaptés à 3 et 6 ans, avec une déclinaison par EPCI. Ces objectifs déclinent ceux établis au niveau national, avec des éventuelles adaptations liées aux particularités de chaque bailleur et de leur territoire de développement.
- Les **programmes locaux de l'habitat** peuvent préciser des objectifs de réalisation de PLAI adaptés. En Seine-Maritime, c'est le cas de celui de la CA Dieppe-Maritime (2020-2025) qui fixe un objectif de production de 300 logements sociaux en 6 ans, dont 90 PLAI incluant 9 PLAI adaptés. Le projet de PLH 2022-2027 de la CU Le Havre Seine Métropole vise la production de 10 % de PLAI adaptés au sein de la production de PLAI.
- Les **avenants annuels aux conventions de délégation des aides à la pierre** fixent les objectifs de production, avec, depuis 2020, une précision sur les objectifs de production de PLAI adaptés au sein de l'objectif PLAI.
- Le **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** de la Seine-Maritime 2020-2025 fixe un objectif de réalisation de 216 terrains familiaux locatifs à destination des ménages gens du voyage en sédentarisation, qui peut aussi se traduire par la réalisation d'habitat locatif social adapté aux besoins des gens du voyage. Cet objectif est décliné par EPCI et commune. Les programmes d'habitat locatifs sociaux adaptés réalisés par les bailleurs sociaux pour les gens du voyage relèvent du PLAI adapté.
- Le **Plan départemental de l'habitat** (PDH 2022-2027 pour la Seine-Maritime) fixe des orientations en matière de production de logement social, à la fois sur le plan quantitatif et qualitatif, avec une répartition territoriale
- Le **Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** (PDALHPD 2017-2022 pour la Seine-Maritime) « fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile » (art. 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990)

## 2.2 - Les orientations qualitatives de production en Seine-Maritime

### 2.2.1 - Précisions sur le public cible

Le PLAI adapté s'insère dans le besoin d'offre de logements à bas loyer PLAI, car les plafonds de ressources pour accéder au PLAI adapté sont les mêmes que ceux du PLAI. Aussi son public est déjà un public du PLAI.

Le PLAI adapté permet un accueil plus approprié aux ménages concernés, destiné à favoriser le début ou la poursuite du parcours résidentiel dans le parc social.

Il est ciblé sur les ménages et personnes isolées rencontrant des difficultés économiques et sociales.

**Le souhait des partenaires de Seine-Maritime est de s'appuyer sur les critères de priorisation et outils déjà en place, qui identifient des publics prioritaires** pour l'accès au parc social ou le relogement :

- les publics reconnus prioritaires et urgents ou simplement éligibles au DALO ;
- les publics identifiés dans les plans départementaux d'actions pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD), dans les conventions intercommunales d'attributions (CIA), pour lesquels l'offre existante ou prévue ne parvient pas à répondre aux besoins ;
- les ménages prioritaires au titre du contingent préfectoral (recensés dans SYPLO).

Correspondent par exemple à la définition du public cible « PLAI adapté » :

- des personnes ayant connu la rue et un parcours d'hébergement, avec parfois un passage dans le parc privé, et pour qui l'objectif est d'accompagner l'appropriation et la gestion d'un logement individuel ;
- des parcours résidentiels irréguliers, avec passage du parc privé au parc public, hébergement chez un tiers... ;
- des parcours de rupture, notamment des femmes récemment séparées avec de très faibles ressources ;
- des personnes assez isolées, qui ont besoin d'un appui financier, matériel et humain à plus ou moins long terme ;
- des ménages en situation de surendettement, qui nécessitent un appui spécifique pour maîtriser leur budget ;
- des personnes avec des difficultés de santé, parfois psychologiques, et ayant besoin d'une attention particulière pour la prise en main d'un logement autonome ;
- des réfugiés statutaires ayant récemment obtenu le droit d'asile, sortant de structures d'hébergement, et pour qui le logement adapté est une étape avant un possible parcours résidentiel ;
- des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation.

### **2.2.2 - Précisions sur les types de logements visés**

Pour répondre aux besoins des publics cités précédemment, **la production des PLAI adaptés doit être principalement ciblée :**

- **sur les petits logements (T2), sauf pour les gens du voyage dont les besoins peuvent porter sur des grands logements.**
- **dans des quartiers ou communes permettant un accès facile aux commerces, aux services et aux transports publics.**
- **en petit collectif ou avec un accès individuel.**

Cette cible de production est bien entendue non exclusive, les bailleurs peuvent proposer du PLAI adapté dans d'autres types d'opérations.



Il est par ailleurs précisé que l'idée n'est pas :

- de faire un logement sur mesure pour un ménage pré-identifié, sauf dans le cas spécifique de l'habitat adapté à destination des gens du voyage, qui peut concerner des ménages identifiés, ayant exprimé le souhait d'accéder à un logement adapté ;
- de faire des logements éloignés des aménités urbaines (l'expérience a été menée et n'a pas été concluante). Les logements PLAI adaptés sont des logements ordinaires inclus dans des opérations de plusieurs logements.

Pour arriver à un loyer et des charges réduites, **il est recommandé d'avoir une réflexion dès la conception du programme**. Cela passe en premier lieu par une maîtrise des surfaces, en cohérence avec la composition de ménage auquel le logement est destiné.

## 3 - Volet ATTRIBUTION

### 3.1 - Principes en Seine-Maritime

Pour l'attribution des logements sociaux PLAI adaptés, l'État et les délégataires des aides à la pierre en Seine-Maritime ont retenus les principes suivants, en concertation avec l'UHSN :

- **placer le bailleur et les réservataires en responsabilité pour l'attribution au public cible** (pas de validation a priori) ;
- inciter le bailleur à **mobiliser le partenariat local** dans le processus d'attribution ;
- s'assurer par un **contrôle a posteriori** que le produit bénéficie bien au public cible, avec un maintien dans le temps de la fonction du PLAI adapté.

L'idée générale est que l'État et le Département, en tant que co-pilotes du PDALHPD, soient facilitateurs de la production et de la gestion de ces logements.

### 3.2 - Modalités

Le R331-25-1 CCH prévoit une disposition dérogatoire pour le PLAI adapté : il est possible de ne proposer qu'un seul ménage à la commission d'attribution.

Pour rappel, le(s) ménage(s) proposé(s) à la commission d'attribution doi(ven)t remplir les deux critères cumulatifs suivants : très faibles capacités financières, ménage rencontrant des difficultés sociales.

**Pour sélectionner le ou les ménages à proposer à la commission d'attribution, les bailleurs sociaux peuvent, s'ils le souhaitent, solliciter l'outil dédié du plan** (le Comité local d'échange et de suivi d'accès au logement – CLESAL, et cellule de relogement des publics en difficulté du Département de la Seine-Maritime – CRPD, pour le PDALHPD 2017-2022) **afin que ce comité leur apporte conseil sur l'éligibilité du ménage ou des ménages auxquels le bailleur envisage d'attribuer un PLAI adapté.**

Les bailleurs doivent s'assurer que les ménages proposés en CALEOL pour l'attribution d'un PLAI adapté répondent aux critères sus-cités. Ils sont invités à préciser les modalités spécifiques d'attribution des PLAI adaptés dans leur règlement intérieur des CALEOL.

Pour vérifier l'éligibilité d'un ménage aux critères du PLAI adapté, les bailleurs pourront utilement utiliser la fiche d'évaluation sociale figurant en annexe de ce guide. Cette fiche pourra servir aux échanges avec les partenaires et au rendu-compte sur les attributions.

### 3.3 - Suivi et contrôle a posteriori

Les bailleurs sociaux doivent rendre compte des attributions en PLAI adaptés. L'État a la responsabilité d'exercer un contrôle a posteriori des attributions faites en PLAI adaptés.

Art. D. 331-25-1 CCH : « *Les organismes visés à l'article D. 331-14 disposant dans leur parc des logements ayant bénéficié de la subvention prévue au présent article présentent au représentant de l'Etat dans le département un rapport annuel portant sur la gestion de ces logements, indiquant l'évolution de l'occupation des logements, les loyers appliqués et les charges locatives constatées ainsi que les actions mises en places au titre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, les autres mesures d'accompagnement des occupants.* »

Du fait du sur-financement FNAP pour les PLAI adaptés, **il est demandé aux bailleurs sociaux de justifier annuellement auprès du Préfet les attributions réalisées au titre des financements PLAI adaptés et la gestion de ces logements.** Ce rapport est à adresser à la DDTM, copie à la DDETS. Il doit traiter tant le volet « ressources » que le volet « social ».

art. D. 331-25-1 CCH : « *La méconnaissance des règles prévues au présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues au 1° du I de l'article L. 342-14.* »

Par ailleurs, les ménages relevant du PLAI adapté étant des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement, entrant dans les publics du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, il est convenu, en Seine-Maritime, d'effectuer un suivi global des PLAI adaptés dans le cadre du PDALHPD.

Pour cela, l'État et le Département, en lien avec les EPCI délégataires des aides à la pierre et dotés d'un PLH, auront un échange spécifique avec les bailleurs concernés par des attributions de PLAI adaptés qui ont eu lieu en année N-1. Le bilan des attributions et le retour d'expérience feront l'objet d'une **synthèse restituée au comité responsable du PDALHPD, avec une appréciation qualitative.**

Enfin, un point sur les attributions des logements PLAI-A sera réalisé avec chaque bailleur social **dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours, ainsi que lors du bilan final de sa CUS** (volet politique sociale du bailleur).

## 4 - Volet GESTION

### 4.1 - Garantir un niveau de loyer et de charges maîtrisé

#### 4.1.1 - Le loyer principal applicable en PLAI adapté

Le loyer pratiqué pour les PLAI adaptés doit respecter deux critères cumulatifs, au moment de la mise en location, et à chaque relocation :

- a) il doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL selon la composition du ménage ;
- b) il doit être inférieur au loyer maximal PLAI de la convention APL, déterminé en fonction des caractéristiques de l'opération (coefficient de structure lié au nombre de logements de l'opération et à la surface utile ; marges locales éventuelles) et du loyer maximal de zone.

La convention APL de l'opération détaille uniquement les loyers plafonds PLAI (b).

Pour les logements PLAI adaptés, le loyer pratiqué doit être inférieur au loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL (a). Il convient de prendre en compte la dernière version de l'arrêté relatif au calcul des aides personnelles au logement pour fixer le loyer au moment de l'attribution.

A titre de référence, l'arrêté du 23 septembre 2021 relatif au calcul des aides personnelles au logement fixe valeurs suivantes :

	isolé	couple	Ménage avec une personne à charge	Par personne à charge supplémentaire
Zone 2	259,78 €	317,97 €	357,80 €	52,08 €
Zone 3	243,48 €	295,15 €	330,94 €	47,43 €

La subvention spécifique PLAI adapté comporte l'engagement du demandeur de respecter, pendant la durée de la convention APL, les dispositions relatives au PLAI adapté, déterminées par le code de la construction et de l'habitation et le document cadre du Fonds national des aides à la pierre.

En particulier, à chaque remise en location, le loyer doit respecter le plafond pris en compte pour le calcul de l'APL pour la composition familiale du ménage.

Le loyer est défini selon la composition familiale au moment de l'entrée dans le logement et reste fixe en cas d'évolution de la composition familiale.

Les loyers peuvent faire l'objet d'une revalorisation annuelle dans le respect des règles de droit commun.

A titre d'exemple, ci-dessous quelques cas pratiques :

	<i>Loyer maximal PLAI</i>	<i>Loyer maximal PLAI adapté (plafond APL)</i>	<i>Loyer à pratiquer pour le PLAI adapté</i>
<i>Exemple 1 : T1 PLAI, SU de 41 m<sup>2</sup>, en zone 3</i>	loyer maximal de 4,95 €/m <sup>2</sup> /mois de SU => loyer mensuel maximal de 203 €	pour une personne isolée, en zone 3 : 243,48 €/mois	Le loyer maximal PLAI doit être appliqué : 203€.
<i>Exemple 2 : T4 PLAI, SU de 92 m<sup>2</sup>, en zone 3</i>	loyer maximal de 4,47 €/m <sup>2</sup> /mois de SU => loyer mensuel maximal de 413 €	pour un couple avec deux enfants, en zone 3 : 390,01 €/mois	Le loyer maximal PLAI adapté pour la composition familiale est de 390,01 €/mois.
<i>Exemple 3 : T2 PLAI, SU 48,67 m<sup>2</sup> en zone 2, sur le territoire de la MRN (pas de majoration de loyer pour les PLAI)</i>	Loyer maximal de 5,27 €/m <sup>2</sup> => loyer mensuel de 256,50 €	Pour une personne seule, en zone 2 : 259,78 €	Le loyer maximal PLAI doit être appliqué : 256,50€.
<i>Exemple 4 : T2 PLAI SU 44,22 m<sup>2</sup> (territoire CULHSM)</i>	Loyer maximal de 5,95 €/m <sup>2</sup> => loyer mensuel de 263 €	Pour une personne seule, en zone 2 : 259,78 €	Le loyer maximal PLAI adapté pour la composition familiale est de 259,78 €/mois.

Le bailleur peut minorer le loyer pratiqué, pour l'adapter encore davantage aux ressources des ménages visés. Il inscrit les loyers dans son dossier « engagement du demandeur PLAI adapté ».

#### 4.1.2 - Les loyers accessoires

Le principe général est d'**éviter les loyers accessoires** (liés aux balcons, terrasses, jardins, stationnements aériens, garages...) pour les PLAI adaptés. En effet les loyers accessoires ne sont pas couverts par l'APL. Le seul cas qui semble justifié est celui de la place de stationnement, lorsqu'elle est vraiment nécessaire au ménage (avec la possibilité pour le ménage de la prendre ou pas).

S'il y a un loyer accessoire, il doit être minoré pour les PLAI adaptés par rapport aux autres logements. En Seine-Maritime, **les plafonds de loyers accessoires pour les PLAI adaptés sont fixés à la moitié des loyers plafonds départementaux.**

#### 4.1.3 - Les charges

Le bailleur doit faire une estimation des charges dans le dossier. Il s'agit d'un critère supplémentaire d'appréciation.

La référence est celle du forfait charges défini dans l'arrêté relatif au calcul des aides personnelles au logement. Au 23 septembre 2021 le forfait charges est de 54,22 euros pour une personne seule ou un couple, augmenté de 12,29 euros par personne supplémentaire à charge.

Pour que les PLAI adaptés aient un niveau de quittance adapté aux ressources des ménages, il est demandé d'avoir :

$$\text{loyer pratiqué} + \text{charges estimées} < \text{loyer plafond APL} + \text{forfait charges APL}$$

Dans le suivi après la mise en location, le bailleur doit faire état des charges locatives constatées. Le cas échéant, un ajustement du loyer pourrait intervenir afin de rester en dessous du plafond cité ci-dessus.

## 4.2 - Mettre en place des modalités d'accompagnement des ménages

### 4.2.1 - Gestion locative adaptée

La subvention majorée engage le bailleur à faire un effort pour produire un logement à bas niveau de quittance et à prévoir une gestion locative adaptée. **Il faut que le projet social établi par le bailleur au moment du montage de l'opération soit clair sur la gestion locative adaptée,** car cette dernière conditionne l'obtention d'un PLAI adapté

Pour un bailleur les actions de gestion locative « de base » sont :

- visite pour l'attribution,
- établissement du bail,
- état des lieux d'entrée,
- quittancement,
- congés,
- état des lieux de sortie.

Pour le PLAI adapté, le.la chargé.e de gestion locative doit assurer une gestion locative adaptée (GLA) de proximité, attentive aux difficultés des ménages.

L'idée est de permettre une aide de proximité, facilitant la prise en main du logement, qui vise l'autonomie du ménage (« s'effacer quand tout va bien »).

S'agissant des logements ordinaires, la GLA prend la forme d'un accompagnement à l'entrée dans les lieux pour faciliter l'appropriation initiale du logement, et d'un suivi de contact en cours de contrat selon le profil du ménage. **La gestion locative adaptée des PLAI adaptés doit comporter les actions suivantes (« socle ») :**

- **accompagnement pour l'entrée dans les lieux**
- **suivi rapproché les premiers mois (visite 15 jours après emménagement puis à échéance régulière)**
- **aide individualisée pour prévenir les impayés**
- **médiation vers les services sociaux du secteur.** Cela suppose de développer une bonne connaissance des partenaires sociaux du territoire, qui doivent en retour bien cerner les limites de l'accompagnement proposé dans les PLAI adaptés.

Cette modalité d'accompagnement est prise en charge par le bailleur, pour un coût limité. Ce dernier peut être pris en compte dans l'équilibre économique au travers, éventuellement, d'une partie de la subvention d'investissement complémentaire.

Ces actions peuvent parfois être complétées par :

- un suivi plus formalisé dans la durée
- une aide au petit entretien
- une formation ou information sur les économies d'énergie

### Exemple d'une GLA réalisée en interne par le bailleur (2019)

OPHIS est un bailleur social du Puy-de-Dôme, très mobilisé sur la production de PLAI adaptés et en particulier sur des opérations de sédentarisation pour les gens du voyage. Il a produit 18 logements ordinaires en PLAI adaptés dont 10 logements pour la sédentarisation des gens du voyage

OPHIS a un historique important en matière d'accompagnement des publics défavorisés et une expertise qui s'est consolidée avec la mise en place au sein du service gestion locative d'un pôle dédié au logement adapté et aux actions spécifiques. Cette structuration a été renforcée avec la création récemment d'une direction des politiques sociales, dont l'ingénierie sociale mise en œuvre permet à l'organisme de travailler sur l'accès au logement et d'être en capacité d'accompagner les publics prioritaires PDALHPD et DALO. Cette direction travaille en lien avec les travailleurs sociaux et les collectivités, notamment sur le repérage des familles à reloger.

La gestion locative adaptée réalisée par OPHIS comprend :

- des réunions d'information organisées à l'entrée dans le logement pour prendre en compte les difficultés exprimées par les locataires;
- une aide à l'installation, notamment la remise d'un livret d'accueil répertoriant les interlocuteurs au sein d'OPHIS et les relais travailleurs sociaux, les modes d'emploi des différents équipements mis en place comme le système de chauffage, lors de la remise des clés;
- en fonction des situations, la possibilité de mettre en place un contrat d'engagement tripartite avec le ménage, le travailleur social référent et le bailleur social;
- une aide à la gestion du budget, à la maîtrise des charges et des consommations;
- l'apprentissage de l'entretien et des équipements du logement;
- le suivi des relations de voisinage et l'intégration dans la résidence.

OPHIS a également noué des partenariats avec des associations, pour répondre à certaines situations rencontrées par les ménages: l'Appart, le collectif Pauvreté Précarité, le Secours Populaire, le Secours Catholique, l'AGSGV 63 (association de gestion du schéma des gens du voyage du Puy-de-Dôme).

#### 4.2.2 - Accompagnement social ciblé sur le logement (si nécessaire)

Au-delà, la situation de ménages rencontrant des difficultés particulières, financières, d'insertion sociale ou de santé, pourra donner lieu à un accompagnement social.

Il s'agit de cas où les difficultés s'avèrent trop importantes et excède le cadre de la gestion locative adaptée. Il pourra alors être mobilisé le dispositif ASLL (accompagnement social lié au logement, mobilisé par le Département) ou l'AVDL (accompagnement vers et dans le logement, déployé par l'Etat). Ces deux dispositifs ne se cumulent pas.

Définitions extraites de l'ouvrage du Cerema *Réussir la production des logements très sociaux et accompagnés. Les enseignements du programme PLAI adaptés*. (Bron, Cerema, 2018), sur la base du référentiel de l'accompagnement vers et dans le logement et de la gestion locative adaptée (Dihal, DHUP et DGCS, juin 2011) :

La gestion locative adaptée (GLA) consiste en une activité de gestion « rapprochée et attentive ». L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation des relations bailleurs/locataires. Elle a pour point de départ le suivi du paiement et de la « jouissance paisible » du logement.

**L'accompagnement vers et dans le logement ou « accompagnement ciblé sur le logement » a pour objectif de préparer et d'accompagner les ménages pour qu'ils accèdent au logement ou pour leur permettre de s'y maintenir. Il part des difficultés du ménage (sociales, économiques, de santé...) et vise à son autonomie. Il peut être financé par l'État (mesures AVDL, « accompagnement vers et dans le logement ») ou par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (mesures ASLL, « accompagnement social lié au logement »).**

L'accompagnement social individualisé. Les intervenants du logement accompagné n'ont pas vocation à réaliser un accompagnement social individualisé, qui aurait pour objectif de résoudre les difficultés sociales, économiques, de parentalité ou de santé... rencontrées par les personnes. Leur rôle consiste à assurer un travail de médiation et d'orientation vers les services sociaux adéquats (services sociaux de secteurs, services de santé, centre médico-psychologique, insertion professionnelle, etc.).

### **4.2.3 - Le volet social, un élément clef à anticiper**

Il apparaît nécessaire de bien anticiper les moyens à mobiliser pour accompagner les ménages qui vont intégrer les PLAI adaptés, par une réflexion à la fois en interne du bailleur social et avec ses partenaires.

En effet on ne peut ignorer des freins éventuels au déploiement de la GLA et surtout de l'accompagnement ciblé sur le logement : absence de financement dédié, manque de ressources en interne au bailleur, difficulté à effectuer la médiation vers les services de droit commun en cas de manque de ressources du territoire en matière d'aide sociale.

Lors du montage du projet, ce sujet est à traiter. Différentes options sont envisageables : mobilisation de ressources internes, externalisation de certaines missions, partenariat privilégié avec des structures compétentes, mutualisation entre bailleurs (par exemple au sein des SAC)...

Bénévolat : Certains opérateurs s'appuient principalement sur une équipe de bénévoles pour intervenir aux différents moments du montage ou de la vie de l'opération (tâches administratives, intervention technique dans les logements, accompagnement des ménages...). Toutefois, il existe des divergences de point de vue entre opérateurs sur le sujet et certains appellent à la vigilance sur le recours massif au bénévolat. Les principaux risques pointés sont la difficulté d'intervention sur un vaste territoire, la formation (régularité, organisation et coût) des bénévoles, la disponibilité des équipes et leur maintien dans la durée. Un point d'attention porte aussi sur la définition des missions confiées aux bénévoles, qui doivent être bien circonscrites par le biais d'une formation minimale pour ne pas empiéter sur le travail social ni sur l'autonomie des personnes.

## **5 - Aspects financiers des opérations en PLAI adapté**

### **5.1 - Subvention du FNAP**

Le complément de subvention du PLAI adapté permet de financer la gestion locative renforcée et l'écart de loyer nécessaire pour garantir que le ménage soit correctement solvabilisé par l'aide personnalisée au logement (APL).

Les demandes de subvention PLAI adapté donnent lieu à une instruction commune et unique avec la demande d'agrément PLAI de référence, les deux subventions s'ajoutant. Un formulaire unique permet de solliciter les deux aides.

La subvention PLAI adapté est complémentaire à la subvention du FNAP pour un PLAI classique (pour mémoire : 6 600€/logement pour la CU Le Havre Seine Métropole et la Métropole Rouen Normandie et de 5 200€ pour le reste du territoire départemental).

Montants de référence des subventions complémentaires par logement PLAI Adapté (2021)	
logements ordinaires	structures
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ opération comportant 1 à 3 logements PLAI adaptés : 13 980€/PLAI-A</li> <li>◆ opération de 4 à 8 logements PLAI adaptés : 10 480€/PLAI-A</li> <li>◆ opération de 9 logements PLAI adaptés et plus : 5 600€/PLAI-A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ opération de pension de famille ou résidence sociale : 5 600 €</li> </ul>

Ces valeurs de référence sont celles indiquées dans le document cadre du FNAP modifié par la délibération du 8 juillet 2020. Elles peuvent être modulées pour tenir compte des spécificités territoriales et des particularités propres des opérations.

La décision d'octroi de cette subvention ainsi que son montant relève de l'appréciation du décisionnaire (actuellement en Seine-Maritime le service du délégataire des aides à la pierre, en lien avec le service instructeur Etat) qui évalue la pertinence du projet et de son plan de financement au regard des orientations du programme PLAI adaptés.

Le montant de subvention peut être exceptionnellement majoré, pour des opérations présentant une contrainte d'équilibre d'opération par rapport à un PLAI «classique», dans la limite des enveloppes de crédits régionales.

Les spécificités pouvant être prises en compte pour moduler à la hausse la subvention PLAI adapté sont :

- des coûts de gestion plus importants liés au PLAI adapté ;
- l'impact de la minoration de loyer.

La majoration de la subvention PLAI adapté doit prendre en compte le taux maximum de subvention prévu par la réglementation en vigueur (article R 331-15 du CCH).

## 5.2 - Subventions complémentaires applicables en Seine-Maritime

Données à date du guide

	Aide PLAI adapté (en logement ordinaire, par logement)	Autres aides selon caractéristiques de l'opération
Etat (FNAP)	Aide PLAI + prime PLAI adapté	Prime 2 000€ (en 2021) pour les logements réalisés en acquisition-amélioration
Département de la Seine-Maritime	<p>Aide PLAI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 600 € au sein du territoire de délégation des aides à la pierre du CD76</li> <li>- 4 000 € hors DAP</li> </ul> <p>+ prime complémentaire PLAI adapté :</p> <p>2 000 €/logement dans et hors territoire DAP</p>	<p>Aide pour les logements réalisés en acquisition-amélioration :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 000€ pour les opérations de 5 logements ou moins,</li> <li>- 4 000€ à partir de 6 logements, avec une limite à 20 logements.</li> </ul> <p>Prime de 2 000 € pour les logements adaptés à la perte d'autonomie, uniquement pour les PLAI, et dans la limite de 50 % des PLAI de l'opération.</p> <p>Prime de 1 000 € en commune « SRU » dans et hors territoire DAP</p>
Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole	Aide prévue par le projet de PLH : 2000 €/PLAI, bonifiée à 4000 € pour les PLAI adaptés	Aide pour les logements PLAI réalisés en acquisition-amélioration : 7500 €



Métropole Rouen Normandie	Aide de 7000€ par logement à l'acquisition-amélioration si logements vacants et si atteinte du niveau BBC rénovation – les autres subventions de l'EPCI sont dédiées à l'amélioration du parc existant.
Caux Seine Agglo	Pas d'aide – les subventions de l'EPCI sont dédiées à l'amélioration du parc existant.
Dieppe-Maritime	Pas d'aide – les subventions de l'EPCI sont dédiées à l'amélioration du parc existant.

## 6 - Conclusion

En amont de la demande de financement, **il est conseillé d'anticiper au mieux dans l'année le montage des opérations avec du PLAI adapté.** Pour cela le bailleur peut prendre attache avant le dépôt de son dossier avec les services concernés (collectivité délégataire, DDTM, DDETS) pour un échange tant sur les aspects sociaux que financiers.

Le **calendrier de gestion** est le suivant (année de programmation n) :

- novembre de l'année n-1 : identifier les intentions de réalisation de PLAI adaptés dans les opérations proposées à la programmation (via la fiche-type opération et SPLS). Faire une description succincte du projet au regard des critères d'éligibilité des PLAI adaptés dans la fiche-type opération ;
- Mars année n : transmission d'une première version du « dossier de demande de subvention – engagement du demandeur PLAI adapté » complété par le bailleur avant la fin du mois de mars ;
- Avril à juin : échange sur le fond ;
- septembre : finalisation du dossier.

## **Annexe 1: Les 10 conditions de réussite du PLAI adapté**

Le guide du PLAI Adapté du CEREMA met en avant 10 conditions de réussite :

### **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 adapté associant les différents partenaires (État, 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 (État, 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.*

## **Annexe 2 : Liste indicative des charges à prendre en compte pour les logements ordinaires**

- ◆ charges locatives au sens du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant a liste des charges récupérables;
- ◆ abonnements et consommations d'énergie et d'eau (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus);
- ◆ contrats d'entretien annuels liés notamment à l'entretien de la chaudière (sauf si déjà pris en compte dans les charges locatives indiquées ci-dessus);
- ◆ assurance habitation dans le cas où le locataire la règle (dépense hors quittance)

Annexe 3 :



## FICHE EVALUATION SOCIALE en vue d'une ORIENTATION PLAI-A

1. BAILLEUR
Organisme : Nom du référent : Mail : Téléphone :

2. DEMANDEUR
NUD : 076

Nom Prénom : Date de naissance :  __ __ ____  Adresse : Type de logement : Bailleur : <input type="checkbox"/> Privé <input type="checkbox"/> Public. – préciser lequel
<b>SITUATION FAMILIALE</b>  <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Vie Maritale <input type="checkbox"/> Pacsé(e) <input type="checkbox"/> Veuf (ve) <input type="checkbox"/> Divorcé(e) <input type="checkbox"/> Séparé(e)

COMPOSITION DU FOYER						
Nom	Prénom		Date de naissance	Situation professionnelle	Nationalité française	
					Oui	Non <small>(préciser le titre de séjour *et la date de fin de validité)</small>
Enfants au foyer	Prénom	sexe	Présent au foyer oui    non			

Autre personne (lien de parenté)	

PRESENCE D'ANIMAUX (type, nombre, catégorie, autorisation, assurance...)

### 3. BUDGET FAMILIAL

RESSOURCES MENSUELLES				Prestations familiales et sociales
Revenus	1 <sup>ère</sup> pers.	2 <sup>ème</sup> pers.	Autres pers.	
Salaires nets avant saisie				All. Familiales
Indemnité de stage				PAJE
Pensions				Complément familial
Retraites				AEEH
I.J. sécurité sociale				AAH
Pension d'invalidité				All. Soutien familial
Allocation chômage				RSA
Pension alimentaire				Prime d'activité
Autres :				Autres prestations :
				Montant AL ou APL
<b>TOTAL</b>				

CHARGES MENSUELLES COURANTES			
Loyer brut charges incluses		Pensions alimentaires versées	
Mensualité accession à la propriété		Saisies	
Eau		Téléphone	
Electricité – gaz		Assurance automobile	
Chauffage		Assurance habitation	
Transports		Mutuelle	
Impôts sur le revenu		Rbs plan surendettement BDF	
Taxe d'habitation		Mensualité plan d'apurement (ex : dettes de loyer)	
Taxe foncière		Rbs prêt FSL	
Frais de garde		Autres (préciser)	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			

DETTES	
Retard loyer	
Retard emprunt logement	
Retard crédit consommation	
Retard énergie, retard eau	
Découvert bancaire	
Retard téléphone	
Dette FSL	
Autres (préciser)	
<b>TOTAL DES DETTES</b>	

Un dossier de surendettement a-t-il été déposé ?  non  oui \*

Si oui, date de recevabilité et orientation :

#### 4. PARCOURS RESIDENTIEL

##### PARCOURS RESIDENTIEL (10 dernières années)

Période	Commune	Type de logement (public, privé, hébergement)	Bailleur / hébergeur	Difficultés rencontrées (dettes, habitat dégradé, sur-occupation, procédure d'expulsion...)

##### LOGEMENT ACTUEL

Nombre de pièces (non compris : cuisine, WC et salle de bain)      surface :  
 // Pavillon      // Immeuble collectif : étage : // immeuble avec ascenseur

A quel titre le demandeur occupe-t-il ce logement ?

// Propriétaire      // Hébergé en structure      // Hébergé chez des tiers  
 // Locataire

loyer actuel/ mois :

Charges/mois :

Bail résilié // non // oui

un PCS est-il signé ? // non // oui

PCS respecté ? // non // oui

Une procédure d'expulsion est-elle engagée ? // non // oui.

A quel stade ? // commandement de payer // commandement de quitter les lieux // concours de la force publique

La situation est-elle suivie en CPEX // non // oui. Quelle orientation ?

Si hébergement en structure, laquelle et depuis quand ?

#### 5. DEMARCHES PREALABLES

##### DEMARCHES PREALABLES ENGAGEES

Inscription sur le SNE      // non      // oui : depuis le

Inscription sur SYPLO      // non      // oui : depuis le

Priorité : // 1-DALO... // 2-sortant d'hébergement // 3-suivi CLESAL // 4-priorité 4 – préciser motif :

#### 6. ACCOMPAGNEMENTS

##### MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Le demandeur bénéficie-t-il d'une mesure d'accompagnement ? // non // oui

Si oui, laquelle (ASLL, AVDL, MASP, mesure d'accompagnement judiciaire...)?

Depuis quelle date ? |\_|\_|\_|\_|

Organisme exerçant la mesure :

Autres mesures d'accompagnement à domicile (SAVS, SAMSAH, TISF ?....)      // non // oui

Si oui, laquelle et avec quelle structure ?

##### MESURES DE PROTECTION

Le demandeur bénéficie-t-il d'une mesure de protection?      // non // oui

Si oui, laquelle  
Depuis quelle date ? |\_|\_|\_|\_|  
Organisme exerçant la mesure

## 7. DIFFICULTES PARTICULIERES MOTIVANT LE RELOGEMENT EN PLAI-A

### AVIS MOTIVE DU BAILLEUR

L'AVIS DU CLESAL A –T-IL ETE SOLLICITE : \_// non // oui – date :

Territoire :  Dieppe Neufchâtel -  Rouen -  Boucle de Seine -  Entre Seine et Mer -  Le Havre Pointe de Caux

## 8. LE LOGEMENT PLAI-A PROPOSE

Adresse :

Typologie :

Caractéristiques :

// Individuel // collectif // ascenseur // accessible PMR  
// étage // rez-de-chaussée // adapté PMR

Loyer et Charges/mois

Réservataire à l'origine de l'orientation du ménage ::

Date de CAL :

Date de signature du bail :

Date entrée dans les lieux :

---

**Direction départementale des territoires et de la mer de la Seine-Maritime**

Cité administrative – 2 rue Saint Sever - BP 86002 – 76032 ROUEN cedex  
Tél : 02 35 58 53 27

[www.seine-maritime.gouv.fr](http://www.seine-maritime.gouv.fr)