

Publié le 30 janvier 2019

La FedEpl s'engage en faveur des logements à bas niveau de quittance, les « PLAI adaptés »

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le « sans-abrisme », la FedEpl a signé avec l'État un accord visant à mettre à la disposition des ménages demandeurs un nombre suffisant de logements au loyer abordable et de renforcer la production de ces logements.



La notion d'« habitat adapté » qualifie des opérations essentiellement 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 et charges maîtrisés et 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 », dont le besoin est croissant, à destination de ces ménages. Ouvert notamment aux Entreprises publiques locales (Epl) de logement social, il permet de soutenir financièrement les opérations correspondantes, supposant une ingénierie de projet dédiée.

Ce programme vise à offrir des logements pérennes dont les caractéristiques physiques et financières sont adaptées aux caractéristiques des ménages cibles : le coût d'usage des logements est adapté aux ressources des ménages. À cet égard, le programme peut être l'occasion du **montage d'opérations innovantes**, privilégiant par exemple les logements économes en énergie, maximisant la qualité d'usage (meilleure conception des logements et réduction des surfaces, notamment annexes), concourant à la réduction des délais de réalisation et à la rationalisation des coûts d'investissement, d'entretien et d'exploitation.

4 000 « PLAI adaptés » annuels d'ici à 2021

La procédure avait déjà été modifiée et assouplie dès 2016, mais un projet de décret en Conseil d'État propose de simplifier davantage les modalités d'octroi de la subvention spécifique « PLAI adapté » en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (article R.331-25-1 du code de la construction et de l'habitation). Cette mesure, destinée à faciliter la conduite des projets par les maîtres d'ouvrages, accompagne la refonte globale de ce programme.

Ce projet de décret supprime la convention spécifique d'attribution, dont la complexité et la lourdeur, tant s'agissant de sa signature que de sa mise en œuvre, a été considérée comme un des freins au développement du PLAI adaptés. Toutefois, pour garantir la pérennité du caractère très social du logement au-delà de la première attribution, il est prévu d'inscrire dans le CCH le public-cible de ces logements qui correspond aux ménages prioritaires de l'article L. 441-1 dont la situation justifie une gestion locative et un loyer adapté.

Un nouveau cadre annuel simplifié visant à accroître la production de ces logements a été adopté le 21 septembre 2018 par le Conseil d'administration du Fonds national des aides à la pierre, afin d'atteindre un objectif national tout type de bailleur confondu d'au moins **4 000 PLAI annuels à compter de 2021**, soit 10 % de la production annuelle totale de PLAI.

À télécharger

Par Fabien GUEGAN