

Développement du PLAI adapté sur la Métropole Nice Côte d'Azur

Les actions mises en place

Contexte

Métropole Nice Côte d'Azur

- ✓ La Métropole Nice Côte d'Azur, composée de **49 communes** dont 15 communes SRU, possède sur son territoire une moyenne de 12, 31 % de LLS
- ✓ Nice Côte d'Azur est délégataire de l'Etat pour la gestion et l'attribution des « aides à la pierre » depuis 2007.
- ✓ Les crédits délégués par l'Etat, les budgets logement de la Métropole et de la Ville de Nice sont gérés selon le principe d'un guichet unique.

Objectif de réalisation de PLAI Adaptés

Objectif 2018 – 50 PLAI Adapté -> réalisation de 49 PLAI Adaptés soit 98 %

Objectif 2019 – 60 PLAI Adapté -> réalisation de 56 PLAI Adaptés soit 93 %

Objectif 2020 – 60 PLAI Adapté -> réalisation de 2 PLAI Adapté soit 9 %

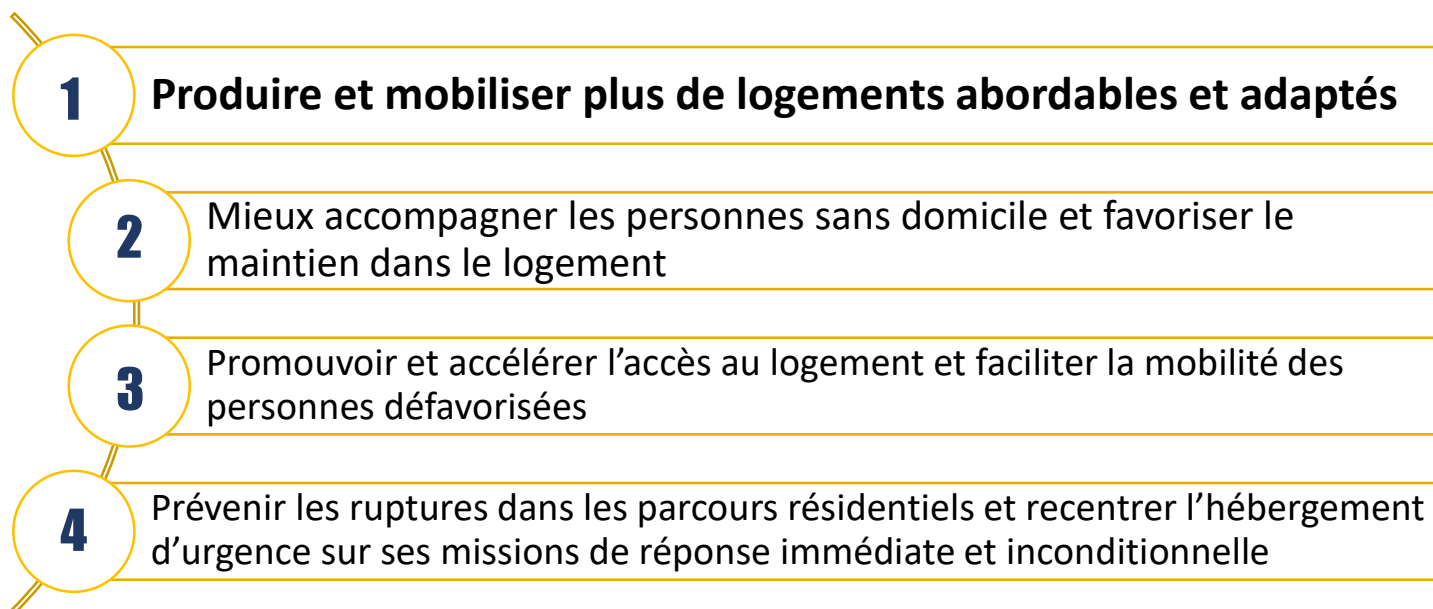
Pour 2021 l'objectif de la Métropole est de 66 PLAI Adaptés sur l'objectif départemental de 126 logements (soit 54 %)

Logement d'abord

Le PLAI adapté : un axe fort de la dynamique Logement d'abord

- La Métropole Nice Côte d'Azur, retenue pour la mise en œuvre accélérée du Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme
- Des enjeux forts en matière d'accès direct au logement pour les publics vulnérables en rupture ou en risque de rupture

Un plan, des objectifs



Rappel des modalités de financement des PLAI Adaptés

Modalités de financement de l'Etat :

	Opération	Subvention de base	Majoration possible
Logements ordinaires	de 1 à 3 logements	18 630 €	En moyenne 30%
	de 4 à 8 logements	13 980 €	En moyenne 30%
	de 9 logements et plus	7 480 €	En moyenne 30%
Logements en structure	En pension de famille ou résidence sociale	7 480 €	En moyenne 30%

Modalités de financement de la Métropole PLAI :

AA : 160 €/m²/SU -> 192 € pour le PLAI Adapté

NEUF : 180 €/m²/SU -> 216 € pour le PLAI Adapté

Bilan de la production PLAI Adapté 2018-2020

	Nombre d'opération	Nombre de Logement	Subvention moyenne/logt
Logement familiaux	10	22	18 630 €
Pension de Famille	4	85	12 072 €
Total	14	107	

- **Acquisition Amélioration** - 4 opérations - 12 LLS
- **Construction MOD** – 5 opérations – 63 LLS
- **VEFA** – 5 opérations – 32 LLS

- 7 opérations 100% PLAI Adaptés : 88 LLS PLAI Adaptés (PF + diffus) 12 AA/53 CN/ 23 VEFA
- 7 opérations mixtes : Total 168 LLS avec 54 PLAI dont 19 PLAI Adaptés (exclusivement en Neuf)

- **95 PLAI A.** seront des logements neufs
 - 80% des PLAI Adaptés financés sont des Pensions de Familles
 - 20% des PLAI Adaptés financés en logements ordinaires

Typologie des 22 logts familiaux :

- 2 T1 – 31 m² shab
- 12 T2 – 42 m² shab
- 6 T3 – 62 m² shab
- 2 T4 – 71 m² shab

Les structures sont majoritairement composées de T1 et T2

- Entre 2018 et 2019, 105 PLAI Adaptés agréés sur la Métropole correspondant à 7 % du total des PLAI classiques;
- Entre 2018 et 2020, 14 opérations agréées dont :
 - ❑ 9 opérations entre 1 et 3 PLAI Adaptés,
 - ❑ 1 opération entre 4 et 8 PLAI Adaptés,
 - ❑ 4 opérations supérieur à 9 PLAI Adaptés,
- Budget 1,4 M€ pour les primes PLAI Adaptés de l'Etat attribuées entre 2018 et 2020,

Retour d'expérience sur les mises en location des PLAI adapté

- Peu de retour à ce stade, seulement 3 logements sont livrés et mis en location par des bailleurs spécialistes de ce public
- Les autres livraisons auront lieu entre 2021 et 2023

➤ Développement de l'offre en PLAI Adapté

- Un objectif ambitieux pour 2021 : 66 en PLAI Adaptés sur 634 PLAI soit un peu plus de 10%
- Affirmer la volonté de la Métropole de développer la production du PLAI Adapté, travailler en amont avec le porteur du projet pour faire aboutir le projet.
- Identifier les difficultés rencontrées par les porteurs de projets ; et travailler collectivement à lever ces freins : Loyer / public / accompagnement

Accompagnement des ménages en PLAI adapté

- Le PLAI adapté, un programme permettant d'offrir des logements pérennes **pour les ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques mais aussi sociales**
- Le PLAI adapté, un programme qui suppose :
 - Un habitat à bas niveau de quittance
 - **La mise en place de modalités d'accompagnement des publics suivant leurs besoins**, et suivant les modèles (logement ordinaire, résidence sociale) : **gestion locative adaptée, accompagnement ciblé sur le logement, gestion locative sociale renforcée**



- Quels sont les publics visés par les logements PLAI adapté (*logements ordinaires*) ?
 - L'ensemble des personnes en rupture ou en risque de rupture vis-à-vis du logement, pour lesquelles il y a nécessité impérieuse à agir et pour lesquelles un diagnostic social a été réalisé
 - *Personnes sans domicile, mal logées, hébergées, en expulsion, ...*

Accompagnement des ménages en PLAI adapté

Exemple d'un ménage relogé sur un logement en PLAI adapté

Caractéristiques du ménage

- Femme seule + 1 enfant en bas âge - victime de violences conjugales
- Hébergée en Place d'Accueil d'Urgence
- Accompagnement social global + accompagnement dédié femmes victimes de violences

Orientation
SIAO

Situation initiale au regard du logement

- 2014 • Locataire parc privé – victime de violences
- 2015 • Hébergée en PAU puis prise en charge en CHRS
- 2017 • Locataire parc privé
- 2019 • Situation de violences conjugales
- 11/2019 • Hébergée en Place d'Accueil d'Urgence – dispositif EPIS 06
- Diagnostic accès logement
- 01/2021 • Relogement



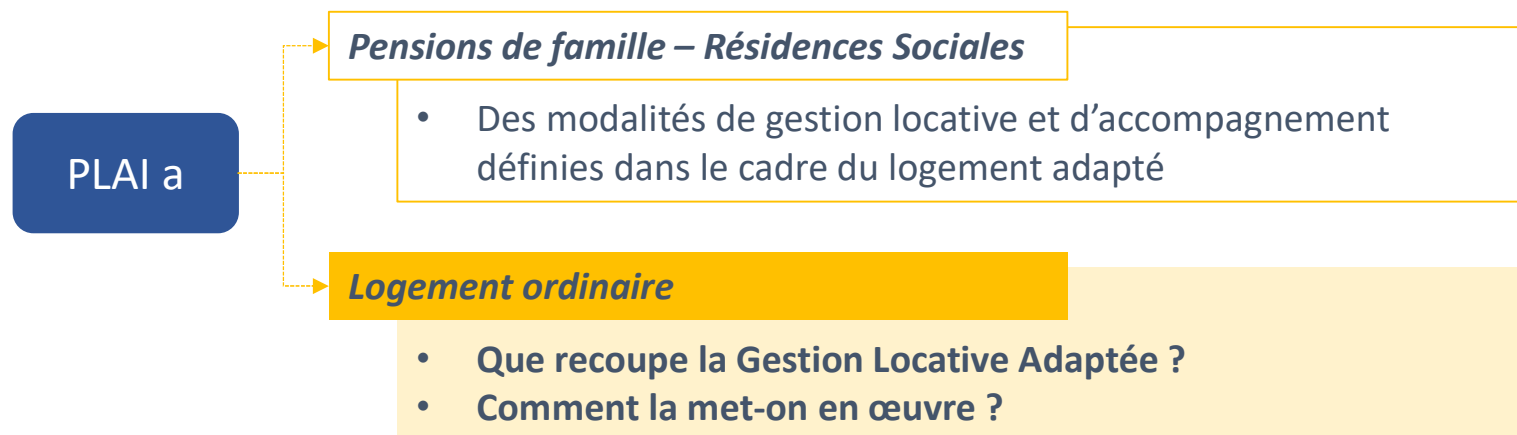
RELOGEMENT – bailleur Habitat & Humanisme

- T2 - 44,66 m²
- Loyer mensuel = 243 €
- Charges mensuelles = 45 €
- Nice centre – proximité immédiate gare – tram, ...



La Gestion Locative Adaptée en PLAI a

Un outil essentiel pour accompagner la programmation



→ En logement ordinaire : nécessité de mettre en place une « gestion locative adaptée (GLA), permettant, notamment, l'appropriation initiale du logement et son utilisation optimale par le locataire ainsi que de prévenir les situations de rupture »*

* Programme de logements très sociaux à bas niveau de quittance – présentation du programme et modalités d'octroi de la subvention « PLAI adapté » approuvé le 21/09/2018 par le conseil d'administration di fonds national des aides à la pierre et modifié suite au conseil d'administration du 8/07/2020

La Gestion Locative Adaptée en PLAI a

Accompagner la mise en œuvre

- Lancement d'une **prestation d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage** sur les politiques et pratiques d'attribution et **de gestion locative, notamment dans le cadre de programmes en PLAI adapté**

Constat

La mise en œuvre de la GLA sur des logements familiaux en PLAI adapté suscite des interrogations et des freins à la programmation

- *Quelle définition de la GLA, quel contenu ?*
- *Quelle limite avec la notion d'accompagnement ?*
- *Quelle mise en œuvre, par quels moyens, à quel coût ?*

Proposition

Mettre en place un cadre de travail collaboratif pour partager, échanger et de faire émerger des pistes d'actions communes

- *Travailler avec les bailleurs sociaux et associatifs, les réservataires et les acteurs de l'accompagnement*
- *Définir et accompagner la mise en œuvre de pratiques harmonisées sur le PLAI a*

La Gestion Locative Adaptée en PLAI a

AMO sur les pratiques de gestion locative – proposition de mise en œuvre

1| Dresser un état des lieux des pratiques

Benchmark

Entretiens d'acteurs

Mise en perspectives des pratiques

Analyse croisée sur une matrice atout / forces / menaces / opportunités

- *Quelle appréhension de la GLA ?*
- *Quelles pratiques sur le soutien aux ménages en difficulté ?*
- *Quels moyens humains dédiés ?*

2| Identifier et formuler des pistes d'actions communes

Groupe de travail entre acteurs, partage des investigations et échanges

Elaboration d'orientations

Clarification de la mise en œuvre opérationnelle

- *S'accorder sur un référentiel de la GLA*
- *En décliner la mise en œuvre locale*
- *Informar et identifier les moyens mobilisables*



Nouvel Appel à projets FNAVDL

- Favoriser les collaborations bailleurs sociaux / organismes d'accompagnement
- Priorité donnée aux projets relatifs aux ménages accueillis en PLAIa (GLA, accompagnement)