

ANNEXE DES FICHES-ACTION n°1a et n°1b

1a/ Développer une offre de logements en PLAI-Intégration

1b/ Mettre en place et suivre les modalités d'attribution des PLAI-Intégration

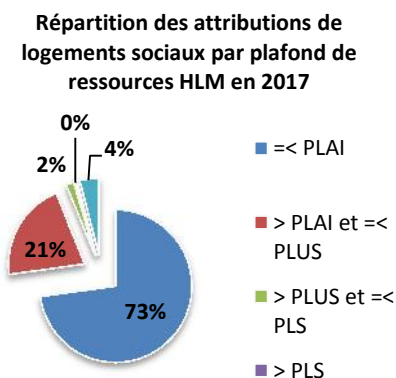
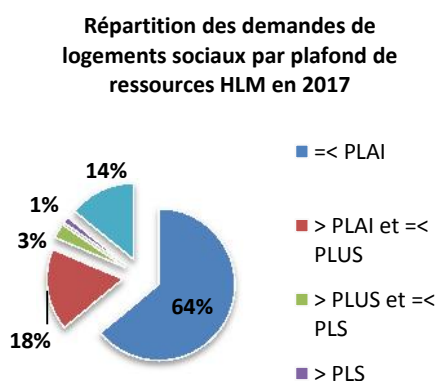
Le logement PLAI en Moselle

Le PLAI (*logement financé par une subvention de l'État et bénéficiant d'un Prêt Locatif d'Aide d'Intégration*) est destiné à un public à très faibles ressources cumulant parfois difficultés économiques et difficultés sociales. Le loyer pratiqué en PLAI fait partie des loyers les plus bas du parc social. Les conditions d'attribution de ces logements se font dans le respect d'un plafond de ressources à ne pas dépasser calculé sur la base du revenu fiscal de référence de l'année n-2 et de la composition du ménage. À titre indicatif, les plafonds de ressources pour accéder à un PLAI en 2018 ne peuvent excéder :

- 930,58 € /mois pour une personne seule,
- 1 355,83 € /mois pour un couple sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages (âge des 2 occupants cumulés inférieur à 55 ans),
- et 1 630,42 € /mois pour trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage.

En 2017 pour la Moselle, 63,98 % des demandeurs d'un logement social avaient des ressources inférieures ou égales à ces plafonds. Concernant les attributions réalisées au cours de la même année, 72,82 % des ménages relogés sur l'ensemble du parc social étaient éligibles à un PLAI.

Pour autant, le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) de 2017 faisait état de 2 897 logements conventionnés à l'origine en PLAI répartis de la façon suivante : 165 en QPV et 2 732 hors QPV.



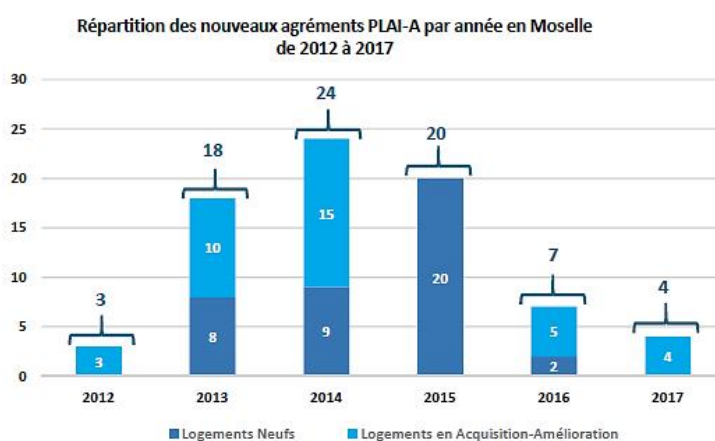
Dréal, chiffres clés 2017 du SNE.

Le logement PLAI-Adapté en Moselle

Si le logement PLAI répond à un public aux ressources très modestes, le développement d'un parc locatif adapté aux ménages particulièrement fragiles qui cumulent des difficultés ne leur permettant pas d'accéder directement ou de se maintenir dans un PLAI « classique » est apparu comme une nécessité dès le 6^{ème} PDALHPD.

Les logements PLAI-Adaptés (PLAI-A : PLAI bénéficiant d'une subvention supplémentaire) offrent une solution de logement pérenne à des ménages :

- ✓ qui rencontrent des problèmes relationnels importants avec leur environnement,
- ✓ qui présentent un mode de vie ne facilitant pas une intégration sociale : présence importante d'animaux, pratique de récupération de matériaux, syndrome de Diogène...,
- ✓ dont la composition familiale ou le handicap d'un ou plusieurs membres est un frein à l'accès à un logement classique du parc social (très grandes familles, handicap particulier d'un membre du foyer...).



Source DDT, 2018.

L'objectif initialement fixé dans le 7^{ème} PDALHPD d'un accroissement de 20 PLAI-A par an n'est pas atteint : en moyenne l'offre s'est accrue annuellement de 18 logements entre 2013 et 2017.

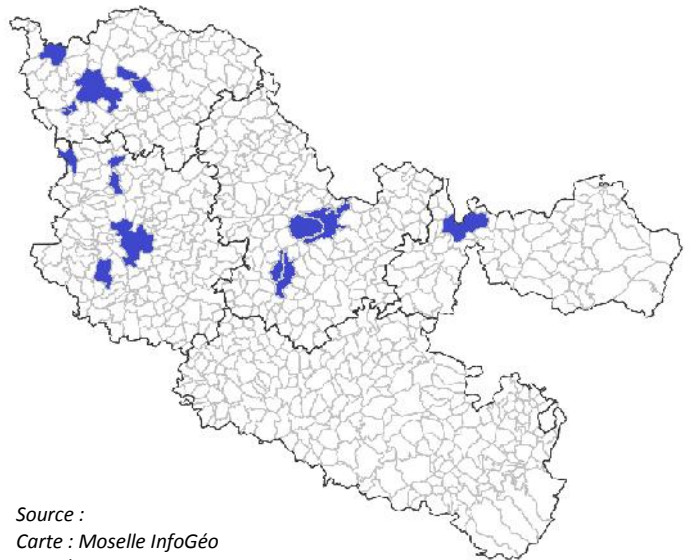
Des PLAI-Adaptés répartis de façon inégale sur le territoire

Bien que les logements susceptibles d'être agréés en PLAI-A aient pour obligation de répondre à certains critères bien précis :

- ✓ Les maisons individuelles sont à privilégier au collectif,
- ✓ Si le logement retenu est situé dans un collectif, le bâtiment doit-être de petite taille et le logement doit de préférence disposer d'une entrée individuelle et se situer en rez-de-chaussée,
- ✓ Les logements doivent se situer à proximité des commerces et des services,
- ✓ Et dans le cadre d'une acquisition-amélioration, le logement ne doit pas être considéré comme énergivore,

La répartition de cette offre de logement reste inégale.

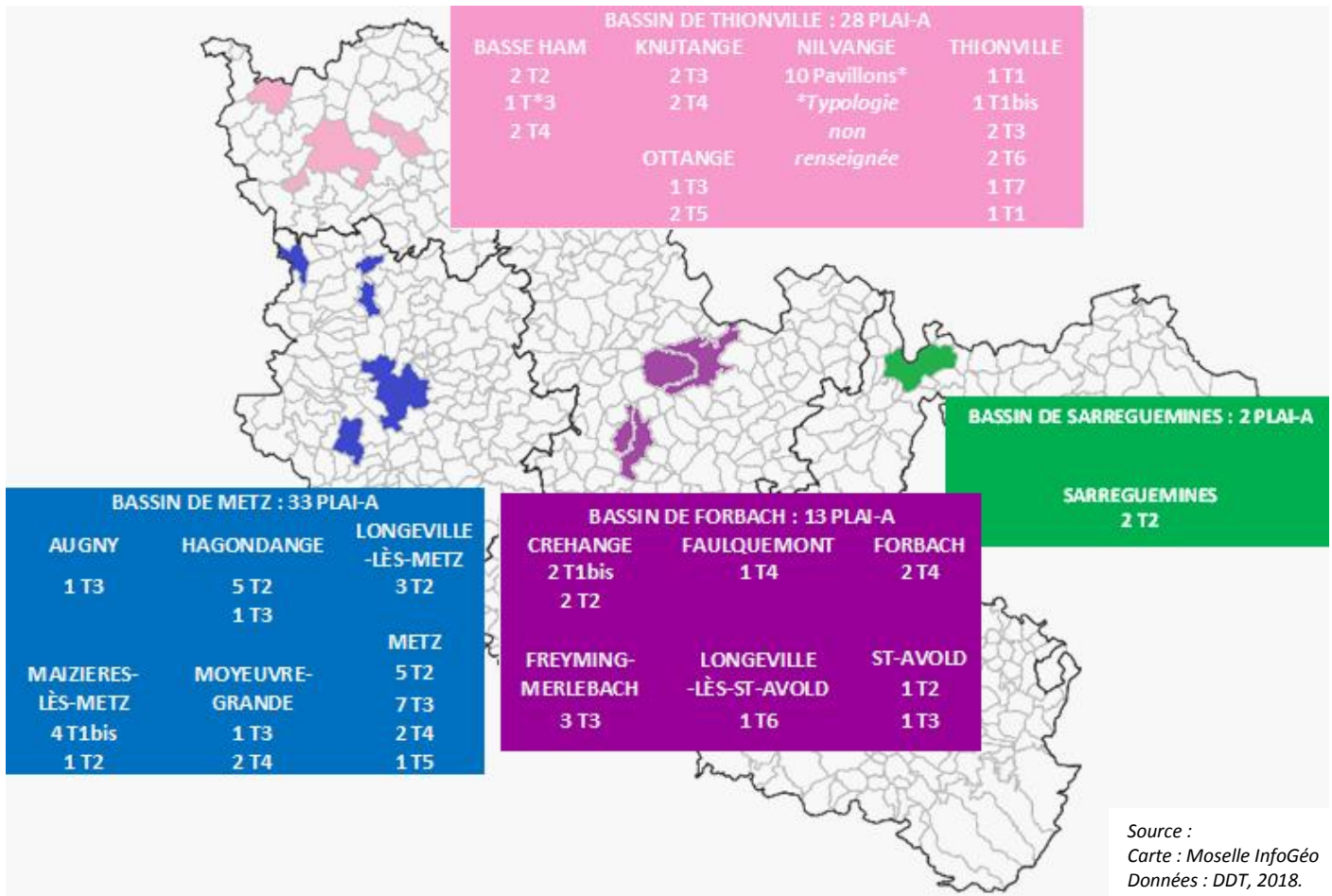
Répartition des 76 PLAI-A agréés en Moselle au 31/12/2017



Source :
Carte : Moselle InfoGéo
Données : DDT, 2018.

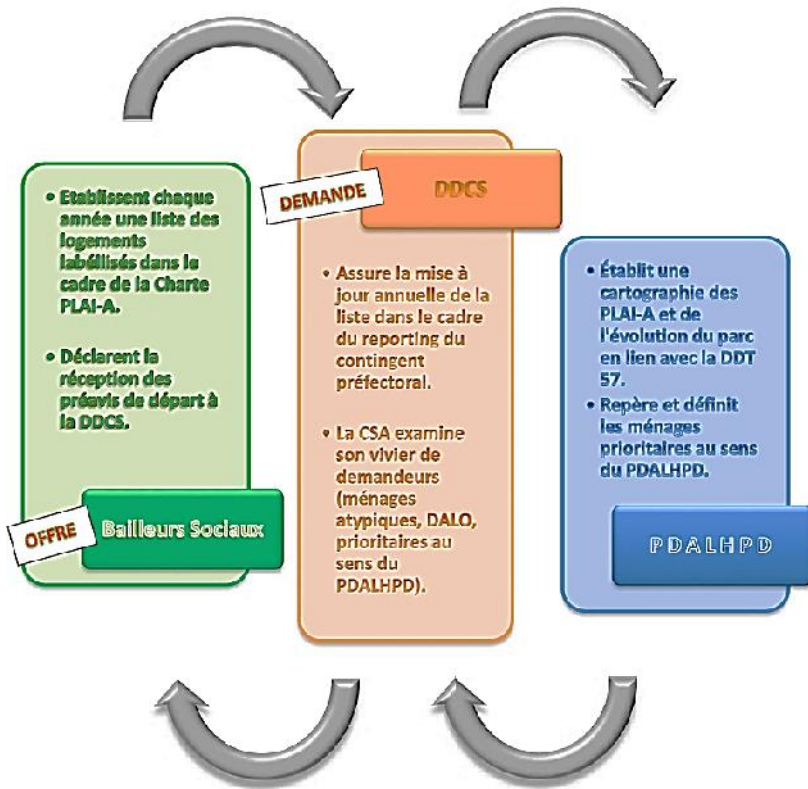
La charte PLAI-A prévoit une répartition géographique des logements prioritairement sur le Sillon Mosellan, hors Quartier Politique de la Ville (QPV) et hors quartier de veille. Cette consigne a été prise en compte, cependant certains territoires présentent une offre de logements en PLAI-A minime voire nulle.

Zoom sur les PLAI-Adaptés par bassin



Source :
Carte : Moselle InfoGéo
Données : DDT, 2018.

La coopération des acteurs de la Charte PLAI-A



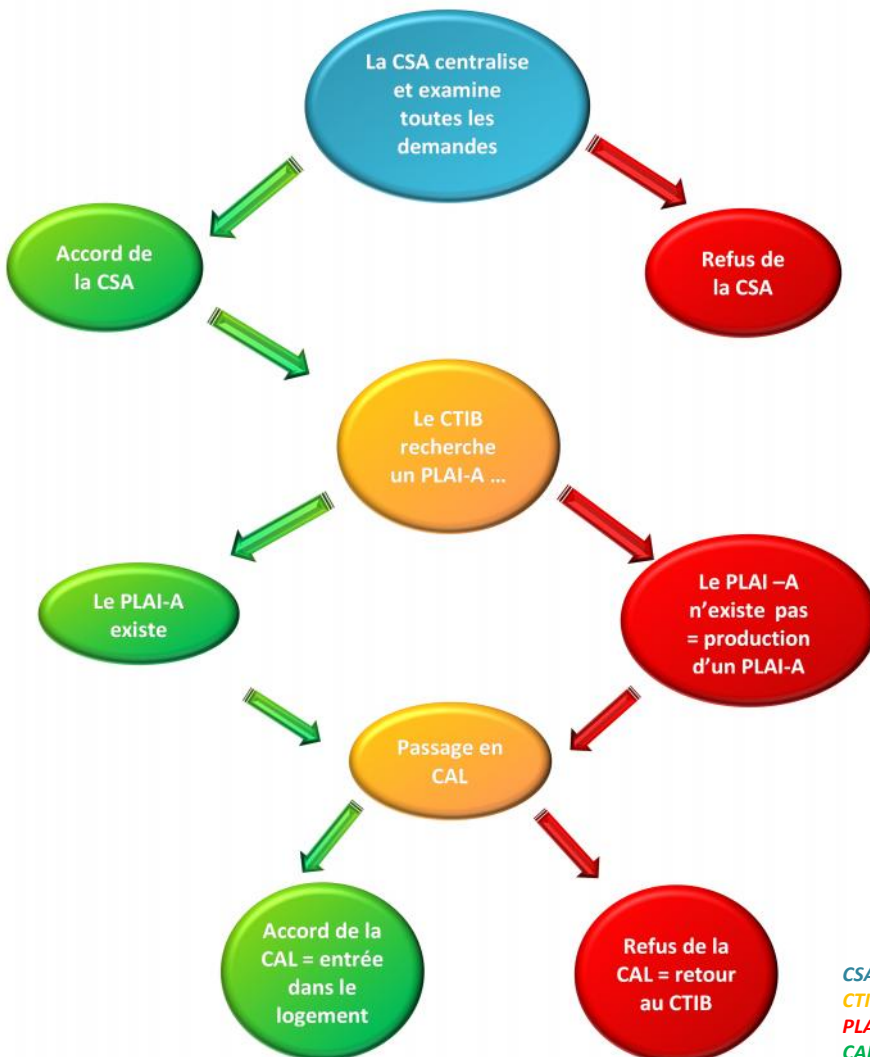
Vers des nouvelles règles d'attribution des logements sociaux

Suite à la promulgation de la loi "Egalité et Citoyenneté" du 27 janvier 2017, les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) (engagements contractuels pris entre l'État et les bailleurs sociaux) sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2017. Les nouvelles CUS sont entrées en vigueur au **1er janvier 2018** avec un objectif affiché clairement : moins de PLS (pas plus de 30 %) et plus de PLAI (au moins 30 %) sur toute la durée de CUS (6 ans).

4 mesures phares s'imposent désormais :

1. L'obligation d'attribuer 25 % des logements situés hors QPV aux ménages relevant du premier quartile (ménages éligibles aux PLAI),
2. L'obligation de consacrer 25% des attributions aux publics prioritaires (publics de PDALHPD) pour les bailleurs sociaux mais aussi pour les réservataires,
3. La décorrélation des loyers grâce à une nouvelle politique des loyers qui permet de permuter les modes de financement d'origine afin de favoriser la mixité sociale. C'est-à-dire qu'un PLS hors QPV peut « devenir » un PLAI et inversement,
4. La transparence dans la désignation des candidats proposés lors des commissions d'attribution des logements.

Le circuit des attributions des PLAI-A proposé dans la Charte



CSA = Commission des Situations Atypiques

CTIB = Commission Technique Inter-Bailleurs

PLAI-A = Prêt Locatif Aidé d'Intégration - Adapté

CAL = Commission d'Attribution des Logements