

Fiche 4.1

Le PLAI - Adapté est un dispositif de production de logements très sociaux destiné aux personnes en grande précarité ou cumulant des difficultés. Il s'appuie sur un partenariat renforcé entre opérateurs, gestionnaires locatifs et structures d'accompagnement social.

Conception : Clara Mandaron, stagiaire DREAL, mise à jour le 20/06/2025

Prêt Locatif Aidé d'Intégration - Adapté (PLAI-A)

<p>Principe de l'outil</p>	<p>Les PLAI - Adapté sont des logements « très sociaux à bas niveau de quittance », agréés au titre du PLAI, qui bénéficient d'une subvention complémentaire « PLAI adapté ». Ces adaptations sont ajustées selon les besoins spécifiques de publics en situation de grande exclusion.</p> <p>Le PLAI - Adapté repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'obligation d'une gestion locative adaptée (accompagnement des ménages dans l'emménagement, suivi des paiements, maîtrise des charges, médiation). L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation des relations bailleur/locataire (assuré en général par un professionnel en économie sociale et familiale (CESF)) ; • un loyer mensuel réduit ; • des charges maîtrisées. <p>Éventuellement, un diagnostic préalable des besoins des ménages peut-être réalisé pour proposer une offre de logement adaptée (composition, surface, équipements pour personnes à mobilité réduite, proche des transports en commun).</p> <p>L'outil s'appuie donc sur une coordination étroite d'acteurs, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le maître d'ouvrage (bailleur social, association ou structure agréée à la maîtrise d'ouvrage d'insertion) ; • le gestionnaire locatif ; • et le partenaire accompagnateur social. <p>Ce triptyque garantit une double exigence : qualité d'usage des logements et accompagnement durable des locataires.</p>
<p>A quelle politique publique l'outil contribue</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre le sans-abrisme et les exclusions (priorité du Logement d'abord) ; • Droit au logement effectif pour les personnes très démunies ; • Réduction des inégalités d'accès au logement ; • Développement d'une offre locative sociale réellement accessible ; • Contribution à des projets de territoire (recherche d'un équilibre de peuplement sur le territoire, redynamisation de centres anciens, sédentarisation des gens du voyage) ; • Contribue à la mixité sociale des programmes de logements sociaux ;

Références juridiques	<ul style="list-style-type: none"> • Circulaire du 30 avril 2021 relative au financement du logement très social ; • Instruction interministérielle du 24 juin 2021 relative à la mise en œuvre du plan Logement d'abord ; • Article D. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation pour le cadre général des PLAI ; • Arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des APL et de la prime de déménagement qui déterminent le montant du loyer ou de la redevance. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Chapitre III - article 7 pour les loyers des logements familiaux ordinaires ; ◦ Chapitre V - article 27 pour les redevances des résidences sociales. • Cahier des charges relatif aux opérations de « PLAI Adaptés » ; • Document-cadre du programme à vocation pluriannuelle du FNAP en date du 20/08/2018 ; • 2ème plan quinquennal (2023-2027) pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme ; • Article R.331-25-1 du CCH relatif à l'amélioration de l'équilibre financier des opérations compte tenu des contreparties sociales exigées.
Modèle de financement	<ul style="list-style-type: none"> • Subventions de l'État (via la DRIHL ou la DREAL) accordées en plus de celles pour le PLAI classique. Cette subvention complémentaire PLAI adapté vise à améliorer l'équilibre financier de l'opération compte tenu des contreparties sociales exigées (surcoût lié à la gestion locative et diminution de la valeur locative) ; • Subventions des collectivités territoriales ; • Financement complémentaire via des crédits type CIL, Action Logement, fondations ; • Loyer modeste + charges contenues ; • Prix du loyer calculé au montant des APL perçus par les ménages ; • Participation de structures gestionnaires ou associatives (mutualisation possible des coûts).
Porteur de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleur social ou opérateur associatif (maîtrise d'ouvrage) ; • Gestionnaire locatif social (souvent distinct du maître d'ouvrage) ; • Structure d'accompagnement (association spécialisée ou travailleur social dédié) ; • Le projet peut se faire sous la forme d'un partenariat formalisé et contractuel, idéalement via une convention tripartite, notamment en cas de logement structure.
A qui s'adresse l'outil	<ul style="list-style-type: none"> • Ménages très précaires (sous plafond de ressources PLAI, bénéficiaires de APL qui rencontrent des difficultés économiques et sociales). • Publics prioritaires (personnes sans domicile, en habitat indigne, hébergées ou sans solution pérenne, jeunes sortants de dispositifs ASE, femmes victimes de violences, sortants d'institutions)
Avantages de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> • Loyers adaptés aux capacités réelles des ménages les plus précaires ; • Permet un accompagnement social renforcé et plus adapté pour les ménages ; • Les logements peuvent être produits en construction neuve ou en acquisition-amélioration ; • Les logements peuvent prendre la forme de logements familiaux ordinaires ou sous forme de logements-foyers de type résidence sociale (petite résidence sociale classique, pension de famille ou résidence accueil) ; • La gestion locative en logements familiaux ordinaires est une gestion locative dite « adaptée ». En résidences sociales, la gestion locative est dite « sociale renforcée ». Cette gestion doit permettre la gestion des espaces communs, la concertation avec les résidents à l'intérieur de la structure et garantir l'accès des résidents à l'ensemble des services et dispositifs sociaux.
Point de vigilance de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessité d'une ingénierie en amont : montage partenarial, équilibre économique, articulation avec le SIAO ; • Pérennité du financement de l'accompagnement social ; • Qualité de la coordination entre les acteurs ; • Difficulté de calcul du prix du loyer au regard du montant des APL prévu ; • L'instruction d'un dossier en PLAI adapté est conjointe à celle du PLAI classique. Elle doit impérativement associer la DDETS, notamment pour les résidences collectives. Il est important que les maîtres d'ouvrage anticipent avec les services de l'État et les partenaires en amont de la programmation ; • Le maître d'ouvrage doit renseigner le dossier type de demande de subvention PLAI adapté et le fournir avec la demande d'agrément PLAI (SIAP). Ce dossier type décline en particulier le projet social de l'opération et les conditions du respect des critères d'éligibilité à la subvention complémentaire PLAI adapté.

<p>Témoignages inspirants dans la région</p>	<p>La communauté d'Agglomération de Rodez a déployé le PLAI adapté dans ses projets urbains :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="454 224 954 443" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; width: 45%;"> <p>« Nous avons intégré des objectifs spécifiques liés au PLAI Adapté dans notre Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette démarche nous permet de structurer une offre de logements très sociaux, donne une légitimité à ces projets et facilite la mise en œuvre sur le plan opérationnel. »</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>Rodez Agglomération</i></p> </div> <div data-bbox="1002 268 1385 465" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; width: 45%;"> <p>« Les difficultés du montage économique sont fréquemment évoquées par les opérateurs, du fait que le PLAI adapté associe aux logements un loyer ou une redevance "maîtrisé" et une gestion locative. »</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>DDT Haute-Garonne</i></p> </div> </div>
<p>Pour aller plus loin sur l'outil</p>	<p>Guide pratique du PLAI-Adapté en AURA (2024) - Nos enseignements sur la mise en place du PLAI adapté Cerema - Guide financement du PLAI Adapté du Ministère - Guide PLAI Adapté de la DDT Seine et Marne - Guide PLAI - Adapté préfet Ile de France 2023</p>

Axe 4 – Des outils pour accompagner les publics à besoins spécifiques