

19 septembre 2003  
Réf. : Juliette FURET - DDP

# Habitat d'insertion : éléments de bilan et évolutions en cours

**Direction du développement professionnel**  
14, rue Lord Byron - 75008 Paris  
Tél.: 01 40 75 78 97 - Fax: 01 40 75 79 87  
[ddp@union-habitat.org](mailto:ddp@union-habitat.org)

**Document réalisé par Juliette Furet (DDP), avec la collaboration de Brigitte Brogat (DDP), Brigitte Jallet (Pôle Nord Centre), Jean Nika (Pôle Nord Centre) et Rémi Robelin (HTC).**

La production d'habitat adapté a été lancée en 1990 quand, dans le cadre de la loi Besson visant à la mise en œuvre du droit au logement, est initié un programme de production de logements d'insertion à destination des personnes les plus défavorisées, cumulant les difficultés économiques et sociales. Cet habitat était « adapté » aux publics logés, par un loyer plus bas que celui des logements sociaux produits à l'époque. Il l'était également dans sa conception et sa gestion qui devait permettre de prendre en compte les modes de vie ou caractéristiques familiales spécifiques de leurs locataires.

Depuis cette date, environ 100.000 logements adaptés ont été produits sous divers labels : PLA très social, PLA d'Intégration notamment, pour répondre à des situations de plus en plus diversifiées et nombreuses de ménages à bas revenus. Une partie de cette offre est destinée à des ménages dont le mode de vie n'est pas adapté au logement collectif. Le rythme de production actuel se situe aujourd'hui aux alentours de 5.000 PLAI par an.

L'objet de cette note est de présenter quelques éléments de bilan sur les caractéristiques de l'offre créée, sur ses conditions de production et de gestion, sur les évolutions depuis 1990. Elle a également pour objet de dégager des perspectives.

Ce travail est alimenté à partir des pratiques de NEUF opérateurs<sup>1</sup>, analysées par Habitat et Territoire Conseil à la fin de l'année 2002 et en 2003. Il prend également en compte les enquêtes conduites pour le compte des Associations régionales Hlm de Haute Normandie et de Franche Comté, par les pôles de compétence Nord-Centre et Centre-Est.

## Un volume de production qui varie dans le temps en fonction du dispositif de financement

**La période 1990-1994 voit l'entrée en vigueur des dispositions de la loi Besson sur le droit au logement**, à travers la mise en œuvre de programmes de PLA d'insertion au loyer plafonné à 80% du maximum PLA neuf. Ils sont destinés à des ménages entrant dans le champ des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées en raison d'une double difficulté, liée à l'inadaptation de leurs ressources et de leurs conditions d'existence. Le plafond de ressources pour l'accès au PLAI est fixé à 60% du maximum de la convention APL.

Le PLA d'insertion était réservé à cette période aux opérations d'acquisition-amélioration. L'une de ses caractéristiques innovantes était la possibilité de déroger au quota minimum de travaux à réaliser sur des immeubles acquis. Les textes rendent également possibles des dérogations par rapport aux normes de surface et d'équipement. Ils incitent à fonder le projet aux plans technique et financier et l'organisation de la gestion de l'opération, à partir de la connaissance des caractéristiques des futurs locataires.

Ce type de montage a alors connu une rapide montée en régime. Ces opérations ont parfois donné lieu à des réhabilitations minimalistes avec des conséquences sur le marquage du produit et sur les besoins ultérieurs en réhabilitation et entretien. Dans d'autres cas, les organismes ont réalisé des travaux importants lors du montage de l'opération, garantissant une qualité équivalente au neuf.

La production PLAI atteint en 1993, 6.900 logements.

---

<sup>1</sup> Union et Solidarité à Nancy, FICOSIL à Tours, Régie Immobilière à Vocation sociale (Promologis), GIE de la Nièvre, GIE Solive (Ille et Vilaine), Pas de Calais Habitat, OPIEVOY, IDL 95, Présence Habitat à Metz.

**La production d'habitat très social augmente fortement entre 1995-1998.** Ceci correspond à la possibilité, ouverte en 1994, de produire du logement très social dans le neuf (PLA TS). Les publics visés sont les mêmes que précédemment : ménages les plus défavorisés et sans abri.

En 1998, la ligne est scindée en deux : le PLA à loyer modéré (PLA LM), a un loyer à 80% du plafond, mais n'est pas nécessairement adapté à des modes de vie spécifiques. En parallèle, le PLA d'Intégration (PLAI) est destiné aux ménages cumulant les difficultés économiques et sociales.

La production annuelle globale PLA TS, PLA LM, PLAI se situe à cette période entre 11.500 et 15.000 logements annuels, représentant entre 20 et 30% des logements sociaux produits. La part des logements d'intégration n'est pas connue.

**La production chute en 1999,** avec 3.700 logements PLA LM et PLAI réalisés cette année là. Cette chute est liée à la mise au point du PLUS dont au moins 30% des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% du plafond. Ce montage se substitue à celui des opérations PLA+PLATS (puis PLA LM). Les logements très sociaux ainsi produits n'entrent plus dans la comptabilisation des logements d'insertion.

Depuis cette date, la production de PLAI se situe entre 5.100 et 5.400 logements selon les années. Le nombre total de logements à vocation très sociale produits depuis 1990 s'élève à environ 110.000 (hors PLUS). Les logements d'insertion (sont à exclure principalement les PLA LM de la période 1998 et une partie des PLATS produits entre 1994 et 1998) représentent au moins la moitié de ce total.

## **Des produits « spécifiques » qui tendent à se banaliser**

### **Les logements d'insertion traditionnellement réalisés en acquisition-amélioration.**

L'habitat adapté était produit exclusivement en acquisition-amélioration jusqu'en 1994. Depuis cette date, la production neuve d'habitat adapté tend à se développer dans des proportions difficiles à apprécier au plan national, en fonction des stratégies des organismes, des politiques urbaines des villes et de la situation locale du marché immobilier (rareté et coût des biens immobiliers disponibles, péri-urbanisation...). En Haute Normandie et en Franche Comté, le neuf représente entre 30 et 35% des logements adaptés produits.

La création d'habitat adapté dans le neuf peut se heurter ponctuellement à des réticences notamment en milieu rural : le relogement dans un pavillon neuf d'un ménage en grande difficulté et parfois perturbateur, peut être considéré plus encore que dans l'ancien, comme une prime au mauvais comportement.

Enfin, certaines opérations très spécifiques, tels les logements pour les nomades en voie de sédentarisation, sont pratiquement toujours réalisées en neuf.

## **Il s'agit souvent de moyens et grands logements**

Ceci tend à accréditer l'idée que le logement d'insertion a pour vocation de répondre aux besoins de familles nombreuses, voire très nombreuses. En Franche Comté, les T4, T5, T6 représentent près de 60% de la production. En haute Normandie, 30% de l'offre est composée de T5 et +.

Dans certains cas, la taille des logements d'insertion est revue à la baisse : Pas de Calais Habitat, par exemple, produisait principalement des T8 pour grandes familles, jusqu'à ce qu'il réalise que 3 ou 4 pièces bien souvent n'étaient pas utilisées (les enfants continuent de cohabiter à plusieurs par chambre). Il a réorienté sa production vers des logements de taille plus petite.

**Des logements souvent individuels**, si possible avec des dépendances et/ou de l'espace pour les familles ayant des pratiques de stockage ou des animaux. En Ile de France, la production s'oriente vers de petits collectifs en raison du coût et de la rareté de foncier et des opportunités immobilières.

Le mode de financement PLA+PLATS ou PLUS peut également dans certains cas favoriser le développement de petites opérations comportant du logement d'insertion.

## **Une localisation qui évolue**

Sont recherchées des localisations proches des centres, à proximité des services et équipements (scolaires, sociaux, commerciaux...), susceptibles de favoriser l'intégration des ménages au plus près des besoins. Ces opérations onéreuses sont difficiles à équilibrer et dépendent de l'existence d'opportunités immobilières ou foncières dans le cadre d'une politique municipale active. En Haute Normandie, en Franche Comté, les organismes notent le net déficit de logements d'insertion dans les grandes agglomérations.

A Arras, cet outil a été utilisé pour mener une politique de réhabilitation de bâtiments dégradés dans le tissu urbain tout en lui conservant un caractère social. Pas-de-Calais-Habitat qui a produit plusieurs centaines de logements en PLAI, a pu ainsi diversifier son patrimoine par des acquisitions en centre ville.

Les produits « ruraux » moins chers, ont souvent été développés à l'origine du PLAI dans les années 90 (à l'exemple du programme spécial départemental du Calvados). Ils connaissent parfois des phénomènes de vacance. Ils sont plus rares dans les opérations récentes.

## **Globalement, on observe une certaine banalisation du produit « habitat adapté ».**

Dans un contexte de marché souvent tendu, trop adapter un produit à un certain type de ménage fige l'offre. Ces adaptations « marquent » également socialement cette offre.

Les PLAI comportent donc aujourd'hui moins d'adaptations aux besoins spécifiques de chaque famille qu'à l'origine (en termes de structure du logement, de matériaux utilisés). Ils se distinguent cependant par une préoccupation particulière concernant le niveau des charges (chauffage en général au gaz et non plus à l'électricité comme cela a pu se faire pendant un temps).

## Une occupation à caractère très social

Peu d'informations sont disponibles sur les caractéristiques des occupants du parc de logements d'insertion, les organismes n'ayant pas toujours la connaissance exacte de la situation des locataires du parc d'habitat adapté, situation qui a pu évoluer depuis l'attribution du logement.

Au moment de l'attribution, les caractéristiques des ménages bénéficiaires sont en général les suivantes :

- Grandes et très grandes familles – pouvant compter jusqu'à 13 enfants
- Ménages créant des troubles de voisinage dans leur logement actuel, en situation d'expulsion (FICOSIL)
- Mode de vie inadapté au logement collectif (stockage, présence d'animaux etc.)
- Personnes handicapées défavorisées (cible de l'UES à Nancy).
- Troubles psychologiques, souffrance psychique

Les locataires de ce parc, selon l'étude réalisée en Haute Normandie, sont des ménages à très bas revenus et vivant principalement d'allocations. En parallèle, les organismes de cette région notent que ce parc connaît des impayés locatifs plus importants que pour la moyenne du parc.

A l'origine, les PLAI ont souvent été réalisés par des organismes pour loger directement des ménages issus de leur parc. Les partenaires tendent aujourd'hui à limiter ces relogements : en Haute-Normandie, les partenaires ont convenu que les sorties du parc social ne dépassent pas 30% des attributions en habitat adapté. Dans d'autres cas, les organismes les plus actifs maintiennent un taux de désignation directe de 50%. Présence Habitat relogé ainsi en PLAI 50% de ménages originaires du parc social de Batigère.

Globalement, les organismes notent une forte stabilité de l'occupation de ces logements. Cela peut avoir pour effet une tendance à la sous-occupation liée au vieillissement des occupants et à la décohabitation des enfants. Ceci pose la question de la permanence de la vocation sociale de ce parc, qui peut s'avérer coûteux en gestion et en montage.

Présence Habitat note des difficultés de relogement des ménages en sous-occupation en PLAI. Comme le collectif ne convient pas dans la plupart des cas, il faut envisager un déménagement vers un autre PLAI. Or du fait de leur nouvelle composition, les familles ne correspondent plus aux critères du FSL. Elles restent donc dans leur grand PLAI.

Dans le Calvados, le programme spécial départemental de construction de pavillons en milieu diffus a été initié en 1975 par le conseil général avec l'appui de deux bailleurs sociaux. Ce programme avait pour objet le logement de familles défavorisées, d'origine rurale dans le cadre d'une politique de protection de l'enfance. Ce parc bénéficie d'une garantie du conseil général portant sur les impayés et les réparations locatives. En 2003, sur les 385 pavillons gérés par l'OPAC du Calvados, environ 45% des locataires ne correspondent plus aux conditions d'accès définies par le conseil général (familles avec enfants). Ces locataires ne bénéficient plus de la garantie du conseil général. Ce n'est qu'au départ des occupants que le logement réintègre le dispositif et fait l'objet d'une réaffectation par le service logement du conseil général. En 2003, 18 logements ont ainsi été remis à disposition.

## Un enjeu important de l'habitat d'insertion : la désignation des ménages

Les modalités de désignation des ménages sont variées mais tendent à s'inscrire dans la majorité des cas, dans des dispositifs partenariaux issus du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées qui proposent des candidats : Commissions locales de l'Habitat en Ile et Vilaine, commissions FSL dans le Pas de Calais, charte de l'habitat adapté dans le Rhône etc. Plus récemment, les accords collectifs départementaux d'attribution, mis en place depuis 1999 dans la plupart des départements, prévoient également la réalisation de PLAI pour l'accueil de ménages en difficulté économique et sociale. Il s'agit également de favoriser la mixité sociale et un meilleur partage de l'accueil de ménages défavorisés entre les communes et les territoires.

La validation de la candidature par le maire reste le principal point de passage obligé. Elle va conditionner la réalisation de l'opération. La crainte qu'ont les élus locaux de l'arrivée de ménages en grande difficulté, consommateurs d'aides du CCAS et fauteurs de troubles potentiels, est un frein important à la réalisation de ces opérations.

La décentralisation ouvre probablement de nouvelles perspectives de ce point de vue. Les EPCI à compétence habitat vont jouer un rôle de régulation croissant : à ARRAS, par exemple, la réalisation de PLAI est encouragée par la communauté d'agglomération dans une double perspective de mixité sociale et d'intégration des ménages. La communauté d'agglomération conditionne son aide aux lotissements communaux, à la réalisation de logements PLAI sur le territoire des communes concernées. Ces opérations ont pour objet de reloger des locataires du parc social, logés dans les quartiers sensibles de l'agglomération et identifiés dans le cadre d'un diagnostic partenarial associant travailleurs sociaux du département et bailleurs sociaux. Pour remporter l'adhésion des maires, sont proposés des ménages ayant des attaches (famille, emploi...) dans la commune concernée.

A Nancy, la charte intercommunale du logement répartit entre les 20 communes de la communauté urbaine du Grand Nancy, les objectifs de relogement de l'accord collectif départemental d'attribution : 126 relogements sur 3 ans. Ces relogements doivent être effectués, sur une désignation du PDALPD, dans le parc existant ou dans un habitat adapté à créer prioritairement dans les communes qui accueillent peu de ménages en situation précaire. Le bilan est jugé positif par les acteurs locaux qui notent un rééquilibrage vers les communes sans zone urbaine sensible.

## Un produit plus cher que le PLUS mais mieux financé

En 2000, les composantes du montage financier des PLAI par rapport aux PLUS étaient les suivantes<sup>2</sup>.

	<b>PLUS Neuf</b>	<b>PLAI Neuf</b>	<b>PLUS AA</b>	<b>PLAI AA</b>
Subvention Etat	7%	18%	11%	23%
Autres subventions	6%	15%	10%	24%
Prêt principal	74%	47%	67%	31%
Prêt 1%	5%	14%	6%	16%
Autres prêts	1%	2%	1%	2%
Fonds propres	5%	4%	5%	4%

<sup>2</sup> Base de données GALION

<b>Prix de revient</b>	<b>76.777 €</b>	<b>88.161 €</b>	<b>69.196 €</b>	<b>75.020 €</b>
------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Le PLAI neuf ou en acquisition amélioration a, en 2000, un prix de revient plus élevé que le PLUS. Ces surcoûts sont liés à des surfaces souvent plus grandes, au caractère fréquemment individuel de ces opérations, à la recherche d'une meilleure localisation que dans les premiers PLAI.

Malgré ces surcoûts et l'existence d'un loyer minoré, ces opérations s'équilibrent mieux que les PLUS au plan financier grâce à un apport important de subventions ((33% du prix de revient en PLAI neuf pour 13% en PLUS neuf, 47% en PLAI Acquisition Amélioration pour 21% en PLUS Acquisition Amélioration).

Ces « autres » subventions sont apportées principalement par les collectivités locales (Communes, Agglomérations, Conseil Général notamment) qui deviennent ainsi des décideurs essentiels dans la production de cette offre.

Pour le bailleur, ces opérations se traduisent par des coûts de montage d'autant plus importants qu'il s'agit souvent d'opérations comportant le plus souvent un logement et qu'il n'est pas possible de répercuter à hauteur du temps passé dans le plan de financement de l'opération

## **Le montage d'opération : des spécificités qui appellent parfois la mise en place d'organisations ad hoc**

Différents facteurs influent sur le processus de production d'habitat adapté :

- *Des spécificités liées à la démarche d'acquisition-amélioration* : elle requiert des savoirs-faire spécifiques (prospection immobilière et/ou foncière, évaluation de l'état du bien et des travaux nécessaires, décision rapide dans un marché concurrentiel etc.). Les organismes, pour limiter la concurrence, tendent à se positionner sur les produits complexes (bâtiments industriels, presbytères, biens en indivision...) nécessitant une adaptation technique ou un long portage financier.
- *Des spécificités d'usage* (mode de vie spécifique, composition de la famille etc.) nécessitant lors du montage une attention plus importante que dans le PLUS à la conception des espaces. On observe, de ce point de vue des évolutions. A l'origine, il était préconisé de monter l'opération à partir d'un ménage identifié. Aujourd'hui, notamment en marché tendu où les candidats sont nombreux, comme en Ile de France, c'est souvent l'opportunité ou le financement qui est à l'origine de l'opération.
- *Des spécificités de partenariat*, liées au processus de montage technique, social et financier de l'opération, de choix et de préparation à l'accès du ménage. Les acteurs impliqués sont nombreux : communes, acteurs sociaux, acteurs du marché immobilier, financeurs etc.

Ces différentes contraintes ont pour effet une certaine complexité du montage des opérations qui se traduit par des délais importants de production et un temps passé important en montage pour des opérations qui ne comportent que peu voire qu'un seul logement. La production d'habitat adapté mobilise également des compétences particulières (prospection immobilière, négociation) et impose une concertation entre la maîtrise d'ouvrage et les services en charge dans l'organisme des relations avec les demandeurs et les locataires, voire avec des travailleurs sociaux externes.

## Des organisations spécifiques parfois mises en place

Les organismes mettent parfois en place des organisations spécifiques en interne ou en partenariat, notamment pour développer la production et adapter la gestion aux publics. Deux cas de figure principaux s'observent :

- *Bailleurs dotés d'une cellule spécialisée (production et/ou gestion)*. A titre d'exemple, c'était le cas dans les années 90 de Pas de Calais Habitat, qui produisait environ 150 PLAI par an en acquisition-amélioration. Depuis cette date, la production s'est ralentie et elle est intégrée parmi les autres missions des directions territoriales de l'organisme.

La production et la gestion du parc peuvent également être confiées à des structures spécialisées, émanations de l'organisme. L'objectif est de regrouper les moyens et compétences adaptées à la spécificité de ce parc. C'est le cas par exemple de Présence Habitat, filiale du groupe Batigère à Nancy ou de la Régie Immobilière à Vocation sociale (RIVS) créée par Promologis.

La RIVS qui dépend hiérarchiquement des services techniques de Promologis, est composée notamment d'un gestionnaire, d'une conseillère sociale, d'un prospecteur. Elle est responsable de la gestion et de la maintenance de 450 logements très sociaux. Ses objectifs annuels de production sont environ 50 logements par /an.

- *Les structures inter-organismes* sont créées avec des partenaires locaux pour accélérer la production et adapter la gestion des logements d'insertion, dans le cadre de politiques locales. Parfois, initiées pour être propriétaires des logements produits, ces structures se cantonnent de plus en plus à une activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour limiter les risques liés au portage immobilier de ces opérations. La gestion des logements donne lieu à des financements publics divers. Elle est dans certains cas (Solive, Ficosil) rémunérée également par les organismes, qui cèdent une partie de frais de gestion prévue dans le montage de l'opération.

Il s'agit parfois de groupements de moyens à l'image du GIE Solive créé en 1998 par les organismes d'Ille et Vilaine pour loger les ménages proposés par les instances déconcentrées du plan (Comités locaux de l'Habitat – CLH) ou plus récemment du GIE de la Nièvre créé en 2000 par trois organismes pour développer l'habitat d'insertion en lien avec l'accord collectif départemental d'attribution.

Solive qui ne dispose pas de salariés, s'appuie sur le PACT (financé par une MOUS) pour effectuer prospection immobilière et réalisation de l'étude de faisabilité. Les opérations initialement portées par Solive, le sont aujourd'hui par les organismes. Les logements réalisés sous l'égide de Solive sont confiés en mandat de gestion à des associations qui effectuent également l'accompagnement social.

Le GIE de la Nièvre effectue directement la prospection immobilière, l'ingénierie et le montage, la recherche de maître d'œuvre. Il emploie un salarié.

La Ficosil à Tours est une SCI créée en 1990 par les organismes du département et le PACT. Ficosil intervient dans la production et la gestion de logements d'insertion dans le parc public et privé. Il est propriétaire de 40% du parc qu'il gère (au total 375 logements). Ce dispositif qui accueille des ménages en grande difficulté proposés par les travailleurs sociaux, joue une fonction intermédiaire entre logement autonome et hébergement. Il mobilise des personnels mis à disposition par le PACT et l'OPAC d'Indre et Loire.

Dernier exemple, l'UES Nancy est une association loi 1901, créée par les organismes en 1997 pour effectuer de la prospection sur le territoire de l'agglomération de Nancy (20 communes). Elle s'appuie sur les compétences de l'ARIM dans le cadre d'une MOUS pour mettre en œuvre des objectifs de production fixés par la conférence intercommunale du logement.

## **La maintenance et l'entretien : une problématique à mieux prendre en compte**

L'enquête réalisée en Haute Normandie note que ce parc, pour différentes raisons, mode de vie des occupants, usage intensif lié au grand nombre des personnes dans le foyer, nature du produit – acquisition amélioration sans ou avec peu de travaux -, habitat individuel, appelle une vigilance particulière en matière d'entretien et de réparations.

Cette vigilance doit porter notamment sur les risques en matière de sécurité, en fonction de l'état et de l'usage des installations de gaz et d'électricité, de chauffage et conduits de fumée, de ventilation... Elle implique la mise en place de dispositifs spécifiques pour l'entretien technique des logements et le suivi de l'exécution des contrats de maintenance, avec des difficultés liées à la dispersion de ce parc.

Ces constats conduisent un nombre croissant d'organismes à engager des diagnostics de l'état technique et d'entretien de ce parc. Ils posent également la question du financement des travaux nécessaires, en GE/GR.

## **La gestion locative adaptée et l'accompagnement social**

Les pratiques des organismes dans ce domaine sont diversifiées : absence de suivi spécifique dans certains cas, gestion très rapprochée dans d'autres. L'absence de gestion adaptée ne pose pas toujours problème, alors que dans d'autres cas, la situation des ménages et des logements peut fortement se dégrader sans que cela soit « visible », notamment lorsque les logements sont en diffus.

Ces divergences renvoient probablement au profil hétérogène des ménages logés en habitat adapté, ainsi qu'à la nature de l'accompagnement dont il font l'objet de la part des acteurs sociaux.

Nombre d'organismes tendent aujourd'hui à adapter leur gestion locative aux spécificités de ce parc et de son occupation. Ils mobilisent également des moyens d'accompagnement social.

### **Gestion locative adaptée :**

Les principales évolutions qui se dégagent sont les suivantes :

*Mise en place d'une procédure spécifique de signalement et de traitement des incidents ou retards de paiement.* Il s'agit de traiter dès l'origine les difficultés et d'éviter une dégradation de la situation du ménage tant pour ce qui concerne les troubles de voisinage que les impayés. Cette intervention rapide permet également de sécuriser les élus municipaux et favorise ainsi leur collaboration pour l'implantation d'autres opérations d'habitat adapté. En PLAI comme dans le parc banal, la procédure peut aller jusqu'à la procédure d'expulsion et le relogement des ménages concernés.

*Mobilisation de compétences sociales en interne à l'organisme :* conseiller social, médiateur, agent d'insertion etc, interviennent plus systématiquement que lorsque les problèmes concernent un

locataire « banal ». Ils connaissent les familles avec lesquelles ils créent des liens dans la durée qui leur permettent une plus grande efficacité. Les conseillers sociaux des organismes, à la différence des travailleurs sociaux d'autres institutions, mènent des démarches actives en direction des ménages sans attendre d'être sollicités par eux. C'est ce qui fait l'efficacité de leur intervention qui doit se traduire par un résultat.

*Visites périodiques des logements.* Ces visites ont pour objet de suivre l'évolution des familles et des logements. Elles peuvent être justifiées auprès des locataires par un état des lieux technique du logement. Ces visites sont alors conduites en binôme avec les services techniques de l'organisme. Cette coordination peut s'avérer utile également pour mettre en cohérence les interventions sociales et techniques.

Les organismes peuvent ainsi détecter les difficultés du ménage qui ne tiennent pas à proprement parler au logement : problèmes de santé, d'hygiène, d'insertion sociale et professionnelle etc. Ils peuvent être amenés à jouer à cette occasion un rôle d'alerte des acteurs sociaux et participer à la mise en réseau des différents intervenants.

Dans certains cas, les organismes délèguent cette gestion locative à un tiers associatif, moyennant rémunération (Voir ci-dessus les structures interorganismes).

Cette gestion adaptée représente un surcoût non négligeable dans le bilan de l'opération. Certains organismes l'évaluent à environ 1.000€/an. Elle n'est en général pas financée en tant que telle. A Châteauroux, cette problématique a été prise en compte. Le PLH prévoit d'abonder le plan de financement des PLAI pour permettre la mise en œuvre d'une gestion adaptée et d'un accompagnement social par les bailleurs (recrutement de conseillers sociaux).

### **Un accompagnement social lié au logement souvent insuffisant**

Les aides du FSL permettent d'enclencher le processus et de faire intervenir des opérateurs spécialisés. Elles constituent une garantie pour le bailleur, qu'il ne sera pas seul à gérer la question de l'insertion dans le logement de la famille. Cependant, les organismes n'y ont pas toujours accès.

Par ailleurs, des améliorations sont attendues de la part des organismes, dans deux directions principales : rendre possible des interventions dans la durée, pour prendre en compte les difficultés parfois chroniques des familles logées, prévoir des dispositifs de gestion de crise pour des interventions sociales rapides, meilleure couverture du territoire, amélioration du financement des associations etc.

L'enjeu principal de l'accompagnement en PLAI réside dans la mise en réseau durable des différentes catégories d'acteurs susceptibles d'aider la famille.

# CONCLUSION

---

Le logement adapté garde tout son sens alors que les organismes jouent de plus en plus un rôle social d'accueil de ménages cumulant les difficultés économiques et sociales et qu'il existe un enjeu important à diversifier les secteurs d'accueil.

Le produit tend à se banaliser, mais il se spécifie de plus en plus d'un point de vue gestion (aussi bien technique que sociale). Il appelle fréquemment la mise en œuvre de moyens, de procédures, voire d'organisations spécifiques qui ne sont pas financées.

Le développement de l'habitat adapté appelle également la constitution de partenariats larges dans la durée. Les collectivités notamment, souvent réticentes à ce type de produit, doivent être mobilisées par différents moyens. La décentralisation peut constituer une opportunité pour favoriser ce type de dispositif.