

# Le Fonds de solidarité pour le logement Département du Finistère

## PREAMBULE

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement a créé dans chaque département un Fonds de solidarité pour le logement piloté, depuis 2005, par le Conseil départemental.

**Le Conseil départemental du Finistère gère le Fonds de Solidarité pour le Logement pour l'ensemble du Département hormis le territoire de Brest Métropole. Dans le cadre des transferts de compétences prévus par la Loi NOTRe, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Fonds de solidarité pour le logement sur le territoire de Brest Métropole relève de la compétence de cette collectivité.**

Le Conseil départemental du Finistère inscrit le présent règlement départemental dans **un principe de continuité, en lien avec un partenariat soutenu, selon les orientations votées par l'Assemblée départementale.**

Le Fonds de Solidarité pour le Logement est un dispositif qui **concourt à la lutte contre les exclusions**. Il constitue **un des outils** de la mise en œuvre du droit au logement et prend place parmi les actions prévues au Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Le fonds de solidarité pour le logement participe, dans le cadre d'**un parcours d'insertion**, à l'accès ou au maintien **durable** dans un logement. Il permet d'attribuer des aides, en tiers payant, sous certaines conditions, en tenant compte de **l'importance et de la nature des difficultés des ménages**.

Le fonds de solidarité pour le logement fonctionne selon le **principe de subsidiarité**. Il ne peut être sollicité **qu'après que le ménage ait fait valoir le droit commun**. Le fonds de solidarité pour le logement intervient de manière conjoncturelle et préventive.

L'attribution d'une aide est facultative et s'effectue prioritairement sous forme de prêt puis sous forme de subvention. Elle relève d'un examen d'opportunité au regard d'une prise en compte globale de la situation du demandeur, par une commission regroupant des partenaires acteurs dans le cadre de la lutte contre les exclusions. Toute demande d'aide fait l'objet d'une décision prise conformément aux dispositions du règlement départemental.

Le règlement du fonds de solidarité pour le logement est appliqué dans des contextes locaux différents. À partir des critères départementaux, des priorités locales peuvent être définies entre partenaires au sein des commissions locales de lutte contre les exclusions pour faciliter la sélectivité des dossiers en appui sur un diagnostic établissant des liens entre le fonds de solidarité pour le logement et le partenariat local, les politiques locales de l'habitat et les politiques des organismes bailleurs.



## Table des matières

<u>1. Les généralités</u> .....	4
<u>1.1 – Objet</u> .....	4
<u>1.2 – Les différents volets du Fonds</u> .....	4
<u>2. Les aides financières directes aux ménages</u> .....	6
<u>2.1 Principes généraux</u> .....	6
<u>2.2 Les aides à l'accès au logement</u> .....	12
<u>2.3 Les aides au maintien dans le logement</u> .....	18
<u>2.4 Les aides financières au maintien de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques</u> .....	21
<u>3. L'accompagnement social lié au logement</u> .....	23
<u>3.1 Texte de référence</u> .....	23
<u>3.2 Définition et objectifs poursuivis</u> .....	23
<u>3.3 Le public</u> .....	24
<u>3.5 La procédure de mise en œuvre des contrats d'accompagnement</u> .....	28
<u>3.6 Articulation avec l'accompagnement social global</u> .....	28
<u>3.7 La procédure d'agrément des partenaires</u> .....	29
<u>4. Les aides aux organismes logeant des ménages en difficulté</u> .....	30
<u>4.1 L'aide à la gestion locative</u> .....	31
<u>4.2 La contre-garantie du Fonds de solidarité pour le logement</u> .....	35
<u>4.3 L'agrément des opérateurs financés au titre de l'AGL et des contre-garanties</u> .....	36
<u>4.4 Évaluation de l'action</u> .....	36
<u>5. Les aides à la lutte contre la précarité énergétique</u> .....	37
<u>5.1 – L'aide à la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie (AMC)</u> .....	37
<u>6. Organisation générale du Fonds</u> .....	38
<u>6.1 – Champ de compétence des instances décisionnelles</u> .....	38
<u>6.2 – Les voies de recours</u> .....	39
<u>6.3 – La protection de la vie privée</u> .....	39
<u>6.4 – Gestion financière et comptable</u> .....	39

# 1. Les généralités

## 1.1 – Objet.

Le Fonds de solidarité pour le logement du Finistère constitue un fonds pour l'ensemble du département, **hors Brest Métropole depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017**. Il est placé sous la responsabilité du Conseil départemental du Finistère.

Le présent règlement définit les modalités d'intervention du **Fonds de solidarité pour le logement du Département**.

## 1.2 – Les différents volets du Fonds.

Pour aider les ménages finistériens aux revenus modestes à accéder ou se maintenir dans un logement décent, le FSL développe plusieurs types d'intervention développés ci-dessous.

### 1.2.1 Les aides financières directes au ménage

Le fonds de solidarité pour le logement peut accorder une aide financière individuelle à **l'accès ou au maintien** dans un logement locatif aux ménages définis par le PDALHPD.

Il peut également accorder une aide financière individuelle pour le maintien des fournitures d'eau, d'énergie et de service téléphonique aux ménages locataires ou propriétaires occupants selon certaines conditions.

### 1.2.2 – L'accompagnement social lié au logement (ASLL)

Le fonds de solidarité pour le logement prend en charge l'accompagnement social **individuel et collectif** nécessaires à l'accès ou au maintien dans un logement des personnes définies par le Plan. L'ASLL individuel est octroyé en instance décisionnelle. **L'ASLL collectif s'adresse aux bénéficiaires de l'ASLL individuel et s'opère sur la base de l'adhésion du ménage.**

La désignation des organismes **exerçant l'accompagnement social lié au logement** fait l'objet d'une procédure d'agrément. Les conditions de mise en œuvre font l'objet d'une convention avec chaque organisme, et leur articulation avec **l'accompagnement social global** est précisée dans ce règlement.

### 1.2.3 – Aide à la gestion locative et contre-garanties aux associations

Le fonds de solidarité pour le logement peut accorder une aide aux organismes agréés qui assurent une mission d'intermédiation locative au profit des ménages définis par le Plan. La désignation des organismes fait l'objet d'une procédure d'agrément.

Il peut également accorder des garanties aux associations qui louent des logements aux fins de les sous-louer à des ménages définis par le Plan ou qui accordent à des personnes défavorisées des garanties de loyer, par exemple dans le cadre d'une convention de mise à disposition de logement par un bailleur social ou privé.

Les conditions de mise en œuvre de ces garanties font l'objet d'une convention avec chaque organisme et sont précisées par ce règlement.

#### **1.2.4 – Les actions de lutte contre la précarité énergétique**

Suite à la réalisation de visites eau énergie et afin de réaliser les préconisations faites par les techniciens, le fonds de solidarité pour le logement peut apporter une aide financière individuelle à la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie.

## 2. Les aides financières directes aux ménages

### 2.1 Principes généraux

#### 2.1.1 Les bénéficiaires des aides financières directes aux ménages

Les bénéficiaires du fonds de solidarité pour le logement sont ceux définis par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

La priorité doit être donnée aux ménages sans aucun logement ou menacés d'expulsion sans relogement, hébergés ou logés temporairement dans des taudis, des habitations insalubres, précaires et de fortune.

Le principe général mis en application est que le fonds de solidarité pour le logement peut intervenir dans toute situation de logement dans laquelle une aide personnelle au logement est susceptible d'être perçue par l'occupant, en dehors des fournitures d'eau, d'énergies, de services téléphoniques. Ainsi, par exemple, le seul statut de la personne (étudiant...) ne peut être un motif de rejet.

#### 2.1.2 – LA SAISINE DU FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT.

Le fonds de solidarité pour le logement peut être saisi par :

- la personne ou la famille en difficulté ;
- avec l'accord du ménage, toute personne ou organisme y ayant un intérêt ou vocation,
- la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)
- toute instance du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- l'organisme payeur de l'aide au logement (CAF ou MSA)
- Le Préfet ayant reçu notification d'une assignation aux fins de constat de résiliation de bail en application de la réglementation en vigueur, de la Charte de prévention des expulsions et du protocole entre le bailleur public et le locataire.

L'article 6-2 de la loi Besson du 31 mai 1990 modifiée subordonne la saisine du fonds de solidarité pour le logement par les bailleurs et les travailleurs sociaux à l'accord de la personne ou de la famille.

Cette disposition correspond au souci de respecter la vie privée des personnes et des familles intéressées, de les responsabiliser et de les impliquer, même si elles ne saisissent pas directement le fonds de solidarité pour le logement.

Ceci implique impérativement la signature du ménage, c'est à dire le ou les signataires du bail.

Le fonds est saisi auprès des équipes pluridisciplinaires. **En fonction des aides sollicitées des pièces justificatives sont à fournir impérativement. Si le dossier est incomplet les pièces manquantes font l'objet d'une lettre de demande de complément, listant les pièces à produire, adressé par le gestionnaire du fonds aux ménages avec une copie à l'instructeur. Au terme d'un mois si les pièces manquantes ne sont pas expédiées au gestionnaire, ce dernier adresse une lettre de relance. Le demandeur doit transmettre les pièces dans un délai de 30 jours à compter de la date d'envoi de ce courrier. A défaut**

**de transmission des pièces dans le délai imparti, l'organisme gestionnaire transmet le dossier à la CLLE. La non transmission des pièces manquantes dans ce délai vaut refus de la demande d'aide sans nouvel examen en instance décisionnelle. La liste des pièces justificatives est annexée au présent règlement intérieur.**

La saisine du fonds par la CCAPEX, les organismes payeurs de l'allocation logement ou le Préfet s'effectue dans le cadre de la prévention des expulsions, dès l'engagement d'une procédure, de manière à mettre à profit au maximum les délais prévus. Elle est organisée dans le cadre de la charte départementale de prévention des expulsions.

Aucun ménage ne saurait être exclu a priori du dispositif ; toutes les demandes doivent être examinées par les instances d'attribution des aides du fonds.

Les aides financières sont attribuées indépendamment de l'adhésion au fonds des communes, Établissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), bailleurs, autres organismes, fournisseurs d'eau, d'énergies, et de services téléphoniques.

L'adresse à laquelle le F.S.L. peut être saisi est celle des secrétariats des **centres départementaux d'action sociale**, en fonction du lieu de résidence du demandeur. Toute demande doit faire l'objet d'un examen par l'équipe pluridisciplinaire, à la seule exception de la procédure d'urgence.

### **2.1.3 LES DÉCISIONS**

La décision est notifiée au ménage, à l'instructeur du dossier, à l'organisme chargé de l'accompagnement social lié au logement, et **en cas d'accord**, aux destinataires des aides et plus particulièrement aux bailleurs dans le cadre de la prévention des expulsions et des protocoles en vue d'une nouvelle signature de bail, en cas de surendettement pris en compte à la Banque de France.

Les fournisseurs d'eau, d'énergie et de services téléphoniques recevront l'information par listing.

Toute décision de refus ou d'accord partiel est motivée et précise les voies de recours gracieux et contentieux.

La notification de la décision aux destinataires des aides se limite aux créances les concernant. Si l'instructeur de la demande est différent du travailleur social chargé d'assurer la mesure d'A.S.L.L., il lui appartient d'informer ce dernier de la décision prise par le F.S.L.

Lorsque l'aide est refusée, le ménage peut être orienté vers le conseiller logement aux fins d'aide à la recherche d'un logement plus adapté (Commission locale chargée du suivi et de l'orientation des ménages).

Le conseiller logement est chargé de donner l'information nécessaire sur les dispositifs existants d'aide à la recherche de logements.

### **2.1.4 Les secteurs d'intervention**

L'octroi des aides financières concerne différents secteurs d'intervention.

**Le secteur locatif** : à savoir les locataires, sous locataires, colataires ou candidats locataires de parcs publics ou privés, exception faite des cas d'impayés collectifs.

L'attribution des aides du fonds concerne uniquement la résidence principale du demandeur. Le logement pour lequel l'aide est sollicité doit respecter les conditions de décence prévues par le décret du 30 janvier 2002.

Le fonds de solidarité pour le logement peut intervenir par des aides financières telles que prêts sans intérêt, garanties et subventions aux ménages défavorisés qui entrent dans un logement locatif durable ou qui, étant locataires titulaires d'un bail occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges, des frais d'assurance, ou de fournitures d'eau, énergies, services téléphoniques.

Ceci suppose qu'il y ait un contrat de location et un loyer. Les personnes logées à titre gratuit ne peuvent prétendre à l'accès ou au maintien. Lorsque le contrat de location présente des anomalies, le propriétaire peut être invité par l'équipe pluridisciplinaire à se rapprocher de l'A.D.I.L. pour y remédier.

L'octroi d'une aide concerne également les meublés, hôtels, gîtes, résidences universitaires, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, foyers pour personnes handicapées, foyer pour personnes âgées (décret du 2 mars 2005), les mobil-home et caravanes posées sur un soubassement et privés de tout moyen de mobilité  
Les personnes hébergées en C.H.R.S. ou en A.L.T. ne peuvent prétendre à une aide du fonds pour l'accès ou le maintien dans ces structures.

#### **Les propriétaires occupants :**

L'attribution d'une aide aux impayés d'eau, énergie et services téléphoniques est accessible aux propriétaires occupants.

#### **Les copropriétaires :**

Le fonds de solidarité pour le logement peut également aider financièrement, exclusivement dans le cadre du maintien dans les lieux et pour les seules dettes de charges collectives, les copropriétaires occupants d'un logement situé dans un ensemble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, ainsi que les copropriétaires occupants situés dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) -ou une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat limitée à un groupe d'immeubles.

Conformément aux dispositions de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (articles 84 et 140), le Fonds est ouvert aux copropriétaires occupants sous certaines conditions.

L'article 84 de la loi rend obligatoire l'ouverture du fonds aux copropriétaires occupants d'un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde. L'article 140 prévoit la possibilité de mobilisation du fonds de solidarité pour le logement pour les copropriétaires occupants d'un immeuble faisant l'objet d'une OPAH copropriété.

Les impayés des remboursements d'emprunts pour l'acquisition des logements ne relèvent pas du fonds de solidarité pour le logement.

#### **Habitat en caravanes :**

Le fonds de solidarité pour le logement peut aussi, à titre dérogatoire, en complément des dispositions votées par le Conseil départemental du Finistère en matière d'insertion des personnes ayant des ressources inférieures ou équivalentes au montant forfaitaire prévu au 2° de l'article L.262-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles et en appliquant les



majorations prévues par l'article R.262-1 du même code, aider financièrement sous forme de prêt, à l'acquisition de caravanes auprès de professionnels, lorsque ce type d'habitat correspond aux besoins du demandeur.

L'équipe pluridisciplinaire vérifie la validité du projet d'insertion et la cohérence du plan de financement au vu d'un justificatif fourni par le professionnel.

## **2.1.5 Les plafonds de ressources**

### **2.1.5.1 – Principe.**

Il est institué un plafond de ressources pour l'éligibilité aux aides financières du Fonds.

Les ressources prises en compte comprennent l'ensemble des ressources des personnes composant le ménage, de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de l'aide au logement, de l'allocation de rentrée scolaire, de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé, de la prestation compensatoire et le complément de ressource, la majoration à la vie autonome (MVA) ainsi que des aides, allocations et prestations à caractère gracieux.

Les ressources prises en compte au moment du dépôt de la demande sont établies sur la moyenne du dernier trimestre qui le précède. Des plafonds de ressources supérieures au plafond à l'année de référence pour le calcul de l'aide au logement ne font pas obstacles à l'éligibilité au fonds. Les primes ne sont pas prises en compte quand elles ne sont pas significatives des ressources.

**Le plafond de ressources maximum pour être éligible aux aides du Fonds est celui de la couverture maladie universelle majorée de 20%.**

Les plafonds de ressources sont réactualisés, en principe annuellement, lors de l'actualisation des plafonds de ressources prises en comptes pour l'accès à la CMU-C.

### **2.1.5.2 Les plafonds dérogatoires.**

Dans le cadre du projet élaboré avec un travailleur social, la commission pourra prendre en compte une demande dépassant le plafond de ressources évoqué ci-dessus en ce qui concerne les ménages :

- **Dont les ressources du dernier trimestre ne sont pas significatives de leur situation réelle et actuelle ;**
- **Confrontés à une situation d'urgence ;**
- **Dont la situation de surendettement est attestée par la décision de recevabilité de leur dossier par la Commission de surendettement (fournir la notification de recevabilité) ;**
- **Proposant un projet d'accès durable intégrant la résolution d'une situation antérieure complexe et difficile (endettement lourd et ancien, procédure d'expulsion, insalubrité...).**

Le plafond de ressources dérogatoire est fixé par l'Assemblée départementale.

Les montants sont précisés par un tableau annexé selon la composition du ménage.  
Ménage : ensemble de personnes habitant sous un même toit, avec ou sans lien de parenté.  
L'article 5 du décret du 2 mars 2005 précise que les ressources ayant un caractère gracieux n'ont pas de caractère régulier et ne concourent pas directement à l'insertion des ménages.  
Lorsque la Commission locale de lutte contre les exclusions doute du bien-fondé de la demande, elle peut solliciter un complément d'information concernant l'ensemble des ressources, voire du patrimoine.  
De même, les ménages qui ne percevraient pas d'aide légale au logement pour dépassement de plafonds de ressources au regard de la réglementation, peuvent être éligibles au fonds si leurs ressources satisfont aux critères d'éligibilité du Fonds.

## **2.1.6 LES ATTRIBUTIONS DES AIDES**

### **2.1.6.1 – Critères d'examen des demandes.**

Il appartient aux instances d'attribution des aides du fonds, exclusivement, de juger de l'opportunité d'accorder des aides, au regard du parcours d'insertion du ménage dans le respect du Plan départemental, du budget annuel, du présent règlement et de son préambule, des priorités locales éventuelles validées et annexées au règlement.

Tout dossier établi pour un logement qui ne remplit pas les conditions de salubrité du code de sécurité sociale ou de décence au sens de la loi SRU et des décrets du 30 janvier 2002 et 02 mars 2005, est rejeté.

En ce qui concerne les logements insalubres ou en péril seuls ceux ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral sont concernés. Les arrêtés correspondants seront notifiés au fonds de solidarité pour le logement (décret du 2 mars 2005.). Aucune aide ne peut être accordée pour un logement concerné par un arrêté d'insalubrité ou de péril (article 1 du décret du 2 mars 2005).

Dans tous les cas, la demande d'attribution d'une aide du fonds vaut engagement pour le ménage, à une collaboration sur le projet logement, en particulier concernant le règlement du loyer résiduel et l'apurement des dettes éventuelles.

À l'exception des aides aux impayés d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, toute aide est attribuée sous réserve du versement effectif de l'aide au logement en tiers payant.

**L'aide du fonds de solidarité pour le logement est subordonnée au versement de l'aide au logement en tiers payant, sauf avis contraire du bailleur.**

Les différentes interventions, aides à l'accès et aides au maintien, sont indépendantes l'une de l'autre.

Les aides financières peuvent être octroyées concomitamment à un accompagnement social lié au logement.

Tout dossier faisant apparaître un reste à charge, à savoir loyer, charges y compris de chauffage, et déduction faite de l'aide au logement, incompatibles avec les ressources du ménage, est rejeté.

La notion de reste à charge est précisée : loyer et charges (y compris chauffage, fourniture d'eau, d'énergies et de services téléphoniques même lorsque ce poste ne figure pas dans les charges locatives récupérables) moins aide légale au logement (laquelle devra être connue ou estimée).

Des critères complémentaires peuvent être mis en œuvre selon la nature de l'aide.

#### **2.1.6.2 – Détermination de la forme de l'aide.**

Le versement des aides est effectué en tiers payant. Toutefois à titre dérogatoire, l'équipe pluridisciplinaire pourra apprécier l'opportunité de verser l'aide directement au bénéficiaire, notamment en cas d'avance.

La répartition de l'aide entre prêts prioritairement et subvention est établie par les instances d'attribution des aides du Fonds, en fonction de la capacité contributive du ménage et de la nature de l'aide demandée, dans le respect du présent règlement ainsi que des disponibilités financières du Fonds. Cette répartition est décidée au regard de la responsabilisation du ménage et de la pérennité du dispositif.

Lorsque le ménage sollicite une nouvelle aide alors qu'un prêt est en cours de remboursement, la possibilité d'accorder un second prêt est soumise à l'examen de la situation budgétaire du ménage, notamment, au regard de sa capacité contributive.

Le montant minimum d'une aide accordée sous forme de prêt sera de 90 €, remboursable en 6 mensualités de 15 €. La durée du prêt ne peut excéder 36 mois.

Lorsque plusieurs natures d'aides sont attribuées, c'est le montant global des prêts qui est pris en compte par la C.A.F pour la durée des prélèvements.

L'aide étant globale, les subventions sont versées sous condition d'acceptation des avances remboursables dans un délai maximum de deux mois suivant la notification de la décision.

Toutefois, en cas de changement de situation ou lors d'impossibilité manifeste et dûment justifiée de faire face aux échéances de l'avance remboursable proposée, le demandeur peut saisir à nouveau l'instance d'attribution des aides.

Passé le délai de deux mois pour l'acceptation des avances, la demande sera annulée sans qu'il soit besoin d'un nouvel examen de la commission.  
En cas de capacité contributive inexistante constatée, l'équipe pluridisciplinaire pourra réexaminer le dossier et être amenée à accorder l'aide très exceptionnellement sous forme de subvention et, le cas échéant, en revoir le montant global.

#### **2.1.6.3 – Durée de l'attribution.**

L'intervention du fonds de solidarité pour le logement est limitée pour chaque ménage à une aide par année civile et par nature de dettes. Cependant, toute nouvelle demande intervenant moins de 3 ans après la première fera l'objet d'un examen particulier compte tenu de son caractère répétitif. L'équipe pluridisciplinaire devra s'assurer des démarches entreprises par le ménage pour résoudre ses difficultés. En cas d'absence de démarches, la demande pourra être rejetée sur ce motif. Une orientation vers un accompagnement pourra être envisagée pour aider le ménage à accomplir les démarches nécessaires à la résolution de ses difficultés.

#### **2.1.6.4 – Remises de dettes**

Les équipes pluridisciplinaires sont compétentes pour donner un avis sur les demandes de remises de dettes, de réductions de mensualités de prêts et des rééchelonnements de créances. Ces demandes sont soumises à la commission avant décision du Président de la commission locale. Une demande de remise de dettes ou de rééchelonnement du prêt ne suspend pas les prélèvements.

Il appartient au ménage de saisir l'équipe pluridisciplinaire en ce sens.

L'équipe pluridisciplinaire sollicite auprès du ménage toute pièce justificative nécessaire à l'examen de la demande, notamment, les justificatifs de ressources du dernier trimestre, une copie du contrat de bail et s'il y a lieu une copie du plan conventionnel de redressement Banque de France. Si ces pièces ne sont pas fournies au moment de la demande de la remise de dettes, le ménage a deux mois pour les fournir. Si ce n'est pas le cas, sa demande est annulée.

## **2.2 Les aides à l'accès au logement**

### **2.2.1 LES DISPOSITIONS COMMUNES.**

#### **2.2.1.1 – Offre de logement locatif concerné.**

Les aides financières à l'accès au logement peuvent intervenir à l'appui de toute offre de logement locatif destinée à des personnes défavorisées, quelle qu'en soit la formule juridique.

Leur octroi doit se traduire par la mise à disposition effective d'un logement. **Pour l'accès à un logement du parc privé**, le dossier comportera une copie intégrale du contrat de location, de l'offre de location ou de l'engagement de location. **L'accès à un logement du parc public dispense de la production de la copie du bail.**

Le contrat de location doit être établi par écrit (article 3 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et article L 632-1 alinéa 1 du code de la construction et de l'habitation). L'absence de production d'un contrat écrit pour le secteur locatif privé, qui permet de prendre connaissance de la globalité de la situation juridique du locataire, sera sanctionnée par la non-intervention du fonds de solidarité pour le logement. Bailleur et locataire concernés pourront être invités à prendre contact avec l'A.D.I.L., pour connaître leurs droits en vue d'une régularisation de leur situation.

La demande d'aide concernant l'accès est examinée par l'instance compétente sur le nouveau lieu de résidence de la personne.

#### **2.2.1.2 – Rejet des demandes répétitives.**

Aucune nouvelle aide à l'accès au Fonds n'est possible avant la fin du bail au titre duquel elle a été accordée ou dans l'année civile, sauf motif sérieux et légitime lié au parcours personnel ou professionnel du demandeur justifiant une mobilité avant le terme du contrat ou de l'année civile.

Les demandes répétitives ou de confort pourront être rejetées.

#### **2.2.1.3 – Prise en compte des dettes antérieures.**

Lors d'un accès, la commission peut prendre en compte les dettes locatives du précédent logement lorsque leur apurement conditionne l'accès au nouveau logement, sauf pour les ménages qui, bien qu'ayant déposé un dossier de surendettement déclaré recevable par la Commission de surendettement, ne bénéficient pas encore de mesures de redressement (ex : plan conventionnel de redressement, moratoire, P.R.P....). Pour les ménages ayant déposé un dossier de surendettement déclaré recevable par la Commission de surendettement et qui bénéficient de mesures de redressement (ex : plan conventionnel de redressement, moratoire,

PRP....), il y a une possibilité de faire un prêt mais, uniquement, après avis de la Commission de surendettement.

En cas de dette d'un précédent logement, c'est le département d'origine de la dette qui pourrait être sollicité (référence Loi Besson article 6 modifié par la loi du 13 août 2004 et la circulaire du 14 novembre 2004). Le terme dettes locatives inclut les impayés de loyer, les charges locatives y compris les impayés d'eau, énergie, téléphone.

Lorsque le logement ancien se trouve hors du département, le fonds de solidarité pour le logement du Finistère n'est pas fondé à prendre en compte les impayés de loyer.

L'octroi d'une aide à l'accès au logement ne peut être subordonné à une condition de résidence préalable dans le département. C'est le département d'accueil qui examine la demande d'accès.

À compter du 1<sup>er</sup> novembre 2010 (Loi Lagarde du 1<sup>er</sup> juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation/volet surendettement) le ménage est réputé surendetté dès que la décision de recevabilité du dossier est prononcée par la Commission de surendettement. La recevabilité du dossier entraîne une suspension des voies d'exécution et une interdiction pour le débiteur, notamment, de payer, en tout ou partie, une créance autre qu'alimentaire, y compris les autorisations de découvert, facilités de découvert ou dépassement, née antérieurement à la décision de recevabilité du dossier.

#### **2.2.1.4 – Délai de recevabilité de l'aide**

La demande d'aide est recevable dans un délai maximum de deux mois après la date d'effet du bail, sauf motif non imputable au demandeur.

Le délai de deux mois est compris entre la date d'effet du bail et la date de réception du dossier de demande en Commission locale de lutte contre les exclusions.

#### **2.2.1.5 – Évaluation de l'aide au logement.**

Tout dossier pour lequel l'aide légale au logement n'a pas été évaluée est réputé incomplet.

**Le dossier de demande d'aide au logement devra être déposé à l'organisme payeur (sauf procédure d'urgence). L'organisme mentionnera sur la fiche de synthèse le montant de l'allocation logement ou son évaluation.**

### **2.2.2 – LES DIFFÉRENTES AIDES FINANCIÈRES POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT.**

Ces aides financières consistent en la possibilité de prise en charge partielle des frais d'entrée dans le logement.

#### **2.2.2.1 – Le dépôt de garantie.**

Le dépôt de garantie est restitué au locataire par le propriétaire lors du départ du logement. Aussi, le financement du dépôt de garantie par le FSL, en cas d'impossibilité d'accéder au dispositif LocaPass, sera attribué sous forme de prêt.

L'aide doit être accordée sous forme de subvention aux ménages qui, bien qu'ayant déposé un dossier de surendettement déclaré recevable par la Commission de surendettement, ne bénéficient pas encore de mesure de redressement (ex : plan conventionnel de redressement,

moratoire, PRP...). Pour les ménages ayant déposé un dossier déclaré recevable par la Commission de surendettement et qui bénéficient de mesures de redressement (ex : plan conventionnel de redressement, moratoire, PRP...), il y a possibilité de faire un prêt mais, uniquement, après avis de la Commission de Surendettement.

L'aide est limitée à un mois de loyer nu.

#### **2.2.2.2 Le loyer pour le premier mois.**

L'aide du fonds est plafonnée à un mois de loyer plus les charges pour le logement n'ouvrant pas droit à l'aide au logement ce même mois **au prorata du nombre de jour d'occupation**.

Une dérogation est possible si le ménage demandeur se trouve contraint, sans qu'il en soit responsable, de faire face au cumul temporaire de deux loyers, à condition que le projet de relogement soit justifié par un loyer moins élevé et/ou un logement mieux adapté à la composition familiale et/ou une raison professionnelle (rapprochement du lieu de travail).

La CLLE s'assurera que le ménage n'a pas utilisé le dépôt de garantie de l'ancien logement pour régler le double loyer.

Les ménages sortant de logements A.L.T. bénéficient de l'aide au logement dès 1 <sup>er</sup> mois de location.
---

#### **2.2.2.3 Les frais d'assurance liés au logement.**

La prise en charge des frais d'assurance habitation limitée au montant des frais engagés, est plafonnée à 90 € pour un logement de types 1 ou 2, majorée de 15 € par pièce supplémentaire.

La prise en charge des frais d'assurance habitation tient compte de la taille des logements. Soit pour un T3 : 105 € ; pour un T4 : 120€ ; pour un T5 : 135€ ; pour un T6 : 150 €.
--

#### **2.2.2.4 Les frais d'agence.**

L'aide du fonds de solidarité pour le logement pour les frais d'agence ou de notaire, limitée au montant des frais engagés, est plafonnée à un mois de loyer nu.

Cette aide, accordée prioritairement sous forme de prêt, devra rester exceptionnelle et être justifiée par l'impossibilité d'accéder à un logement sans l'intervention d'une agence.

Les frais d'agence sont à partager par moitié entre le propriétaire et le locataire (loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, article 5). Le fonds de solidarité pour le logement n'est susceptible de prendre en charge que la part qui incombe au locataire (d'où l'intérêt d'un contrat).
--

#### **2.2.2.5 Les aides à l'installation.**

En cas d'impossibilité d'accéder à d'autres fonds et de mobiliser un réseau de solidarité (familial, amical ou caritatif), une aide d'un montant plafonné à 300 € peut être attribuée sous forme de prêt prioritairement moyennant justification de la dépense.

Elle n'est pas cumulable avec l'aide relative au déménagement.

L'aide à l'installation s'adresse particulièrement aux ménages complètement dépourvus du mobilier de première nécessité et de l'équipement minimum indispensable au logement et n'ayant accès à aucun autre fonds.  
Parmi les appareils électroménagers, sont exclus de cette disposition, les sèche-linges. Seuls les appareils électroménagers de Classe A sont pris en charge.

#### **2.2.2.6 Les frais de déménagement.**

Lorsque le ménage présente une situation de grande précarité et qu'aucun réseau de solidarité (familial, amical ou caritatif) ne peut être mobilisé, le fonds de solidarité pour le logement peut prendre en charge, dans la limite des frais engagés, la location d'un véhicule pour le déménagement ou une prestation d'aide au déménagement par le secteur associatif (Toutencamion, Etape...), plafonnée à 150 €.

#### **2.2.2.7 Garantie du paiement du loyer et des charges.**

Le fonds de solidarité pour le logement peut garantir le paiement du loyer et des charges, après déduction de l'aide au logement versée en tiers payant (A.P.L. et A.L.) dans la limite de trois mois de loyer résiduel sur une durée maximale de 36 mois.

Pour rappel, les dispositifs de sécurisation proposés par les acteurs du réseau « Action logement » apportent une sécurisation plus importante au bailleur. L'octroi d'une garantie à titre individuel par le fonds de Solidarité logement n'est pas cumulable avec les dispositifs de droit commun (VISALE et Locapass);

L'octroi, ainsi que la mise en jeu de la garantie sont subordonnés au versement en tiers payant de l'aide au logement due au bénéficiaire ;

L'octroi de la garantie de paiement du loyer et des charges locatives est conditionné par l'engagement du ménage à restituer au fonds de solidarité pour le logement les sommes versées au bailleur, en cas de mise en jeu de celle-ci.

Lors de l'accès, la couverture du risque dégradations à titre individuel n'est pas prise en charge par le F.S.L.

La mise en œuvre de la garantie du fonds de solidarité pour le logement fait l'objet d'une demande expresse du ménage auprès de la commission compétente, qui statuera sur la nature de l'intervention (prêt prioritairement). Celle-ci ne saurait remplacer l'intervention du cautionnaire lorsqu'il existe.

Cette garantie ne se cumule pas avec un éventuel cautionnaire figurant au bail (d'où l'intérêt de fournir le contrat) ni avec celle de LocaPass et VISALE. Elle reste volontairement limitée à trois mois afin d'éviter tout risque de déresponsabilisation du ménage.  
En cas de dette ultérieure, un fonds de solidarité pour le logement maintien est préférable à la mise en jeu systématique de la garantie.  
Les réparations locatives n'entrent pas dans le champ du cautionnement.

#### **2.2.2.8 Les frais de mise en service des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.**

Les frais de mise en services des compteurs de gaz et d'électricité sont gratuits pour les bénéficiaires des tarifs sociaux (Tarif de Première Nécessité pour l'électricité et Tarif Solidarité Spécifique pour le gaz).

Aussi, toute demande d'aide pour le paiement des frais de mise en service d'un compteur de gaz ou d'électricité devra être justifiée par une impossibilité d'accéder aux tarifs sociaux.

Si la demande est justifiée, l'aide ne pourra être attribuée qu'aux ménages ayant des ressources inférieures ou équivalentes au montant forfaitaire prévu au 2° de l'article L.262-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles et en appliquant les majorations prévues par l'article R.262-1 du même code.

La prise en charge des frais d'accès au service de l'eau, à savoir l'ouverture des compteurs et/ou dépôt de garantie, est plafonnée à 120€ dans la limite des frais réellement occasionnés (nécessité impérative de fournir la facture pour justifier des frais). Elle prend la forme d'avance remboursable.

Les avances sur consommation sont exclues du champ d'intervention du Fonds.

### **2.2.2.9 L'acquisition de caravanes.**

L'acquisition de caravanes auprès d'un professionnel peut être financée sous forme de prêt uniquement, plafonné à 450 € pour une personne seule majoré de 75 € par personne supplémentaire.

L'intervention du fonds de solidarité pour le logement pour l'acquisition de caravanes est dérogatoire par rapport à la règle d'éligibilité du ménage à une aide personnelle au logement. Elle s'inscrit néanmoins dans le cadre des missions du Conseil départemental et reste réservée aux seules personnes ayant des ressources inférieures ou équivalentes au montant forfaitaire prévu au 2° de l'article L.262-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles et en appliquant les majorations prévues par l'article R262-1 du même code.  
La Commission locale de lutte contre les exclusions doit valider le projet d'insertion et le plan de financement proposé incluant l'intervention du fonds de solidarité pour le logement.

### **2.2.3 PROCÉDURE D'URGENCE À L'ACCÈS.**

Exceptionnellement, lorsqu'un bailleur privé conditionne la signature du bail à un accord immédiat d'aide financière du fonds de solidarité pour le logement, pour un locataire qui ne relève pas du LocaPass, le Conseil départemental du Finistère a donné délégation d'attribution des aides à une personne désignée au sein de l'organisme gestionnaire et mandataire du Fonds.

La personne désignée apprécie si la demande relève effectivement de la procédure d'urgence définie ci-dessus. Si oui, elle statue au fond et informe de la décision le bailleur et l'instructeur.

La procédure de paiement pourra si nécessaire être immédiatement mise en œuvre par l'agent comptable de l'organisme gestionnaire. Dans le cas contraire, la demande sera examinée par la commission compétente.

La procédure d'urgence se limite aux aides suivantes :

- **Dépôt de garantie, exceptionnellement en cas d'impossibilité de prétendre à l'avance LocaPass,**
- **Premier loyer,**
- **Assurance habitation,**
- **Octroi de la garantie de paiement de loyer du Fonds, en cas d'impossibilité de prétendre à un dispositif de droit commun.**

Les autres aides relèvent d'une décision Commission locale de lutte contre les exclusions.



La demande doit intervenir avant signature du bail et entrée dans les lieux. S'agissant de l'aide au paiement du dépôt de garantie, seuls les ménages exclus du Locapass peuvent en bénéficier.

## 2.3 Les aides au maintien dans le logement

**2.3.1** - Ces aides sont destinées à contribuer à apurer durablement de la dette de loyer ou d'assurance habitation ainsi que les charges.

Les aides financières peuvent consister en :

- **Des prêts, prioritairement**
- **Des subventions, à titre très exceptionnel;**
- **Ou un mixage des deux types d'aides.**

Une attention particulière est apportée aux situations dans lesquelles les ménages, ayant déposé un dossier de surendettement déclaré recevable par la Commission de surendettement, bénéficient de mesures de redressement (ex : plan conventionnel de redressement, moratoire, PRP...). Pour ces ménages, dont la capacité contributive est inférieure ou égale à 100 €, l'aide sera apportée sous forme d'un mixage des deux types d'aides, permettant ainsi de diminuer le montant des mensualités, après avis de la Commission de surendettement.

Le montant de l'aide est déterminé lors de l'examen de chaque dossier en équipe pluridisciplinaire, dans un souci de traitement global et durable des situations, en liaison avec d'autres dispositifs.

Si le montant de l'aide ne couvre pas la totalité de la dette, il pourra être proposé la mise en place d'un accompagnement du ménage pour l'aider dans la régularisation de sa situation afin d'éviter une expulsion du logement malgré l'intervention du FSL.

Le F.S.L. doit contribuer au règlement de la dette, quelle que soit son ancienneté, soit seul, soit en complément d'autres dispositifs (qui devront être précisément décrits dans la demande) ou d'un plan d'apurement compatible avec les ressources du ménage. L'objectif doit être le traitement global de l'impayé dans le cadre d'un projet logement adapté et pérenne. En particulier, pour les dettes d'un faible montant, le F.S.L. ne devrait être saisi qu'en ultime recours, lorsque toutes les tentatives de règlement ont été épuisées. A noter que les frais de procédure (frais de relance, huissier...) peuvent être pris en compte, au titre de la prévention des expulsions. Les frais de dépens n'entrent pas dans les aides du Fonds.

Autres dispositifs : en particulier, commission de surendettement, charte de prévention des expulsions, collecteurs du 1%...

**2.3.2** - La prévention des expulsions et le maintien dans les lieux des locataires en impayés de loyer exigent une gestion rigoureuse et adaptée de la part des bailleurs.

En référence à la Charte de prévention des expulsions, les bailleurs sociaux devront repérer les impayés très rapidement et prendre aussitôt contact avec le locataire pour étudier des solutions telles que la mise en place d'un plan d'apurement de la dette, la mutation dans le parc, le versement de l'aide au logement en tiers payant. Ils interviendront auprès de la CCAPEX dès que les conditions de saisine seront remplies.

L'instance de décision du fonds de solidarité pour le logement doit s'assurer de la réalité des démarches entreprises par le bailleur en vue du recouvrement de la dette. Seules les dettes locatives réellement constituées sont susceptibles d'être prises en compte.

**2.3.3** - En préalable à l'examen d'une demande d'aide financière, l'équipe pluridisciplinaire s'assurera de la démarche amiable entre propriétaire et locataire pour la réalisation d'**un plan d'apurement** de la dette de loyer.

Elle prendra en compte les protocoles conclus entre le locataire et le bailleur public. Le bailleur public, le gestionnaire de logement-foyer ou l'organisme agréé à l'aide à la gestion locative renseignera notamment une fiche de liaison à l'appui de la demande à peine d'irrecevabilité du dossier.

La production de la fiche liaison est obligatoire pour les F.J.T. et les organismes conventionnés à l'aide à la gestion locative (CCAS de Quimper et Morlaix, A.S.A.D., A.G.E.H.B., C.P.H.J.).

**2.3.4** - Dans le parc privé, une copie intégrale du contrat de location sera jointe au dossier, à peine d'irrecevabilité de la demande.

**2.3.5** - D'une manière générale, l'attribution d'une aide financière au titre du fonds de solidarité pour le logement sera subordonnée à la **reprise des paiements réguliers** du loyer par le ménage pendant au moins trois mois lors du dépôt du dossier de la demande. L'équipe pluridisciplinaire s'assurera que le loyer est compatible avec les ressources du ménage pour un maintien durable dans le logement.

Sauf rupture dans le parcours social ou familial du ménage, aucune nouvelle aide financière pour impayés de loyer ne sera accordée tant que le prêt F.S.L. en cours n'est pas soldé.

Il s'agit de s'assurer des efforts réels entrepris par le ménage. Il n'y a pas pour autant lieu d'exiger systématiquement la signature du plan d'apurement avec un commencement d'exécution sur trois mois.

La reprise des paiements, même partiels, peut dans certains cas suffire, si le dossier comporte les éléments nécessaires pour éclairer l'équipe pluridisciplinaire sur l'intérêt de la viabilité du maintien dans le logement.

**2.3.6** - La taxe d'habitation n'est pas prise en charge

**2.3.7** - Les dossiers des ménages assignés aux fins de résiliation de bail relèvent de l'étude en équipe pluridisciplinaire en référence à la charte de prévention des expulsions.

Le dispositif de prévention des expulsions est organisé de telle façon que le F.S.L. puisse être saisi dès l'engagement d'une procédure d'expulsion (en référence à la Charte de prévention des expulsions).

**2.3.8** - En secteur locatif, seuls peuvent être pris en compte les arriérés de charges mentionnées par le décret 87-713 du 26 août 1987, et correspondant à un service rendu, payé et justifié par le bailleur ou son représentant, et facturé au locataire.

Dans tous les cas le bailleur ou son représentant est tenu de justifier des dépenses correspondantes.

Les charges récupérables par le bailleur, et donc pouvant faire l'objet d'une aide, sont celles inscrites dans le décret n° 87-713 du 26 août 1987, disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

**2.3.9** – L'aide pour le paiement de l'assurance habitation sera limitée au montant des frais engagés, et plafonnée à 90 € pour un logement de type 1 ou 2, majorée de 15 € par pièce supplémentaire.

La prise en charge des frais d'assurance habitation tient compte de la taille des logements.  
Soit pour un T3 : 105 € ; pour un T4 : 120 € ; pour un T5 : 135 € ; pour un T6 : 150 €.

**2.3.10** - Il n'existe pas de procédure d'urgence au titre du maintien dans les lieux.

## 2.4 Les aides financières au maintien de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques

### 2.4.1 – OBJET.

Ces aides financières n'étant pas attribuées sous réserve du versement effectif de l'aide au logement en tiers payant, elles consistent uniquement en des subventions destinées à contribuer à apurer durablement la dette constituée des impayés de fourniture d'eau, d'énergie, de services téléphoniques limités à une aide par année civile et par nature d'impayé.

Les fiches navettes de distributeurs d'eau, d'énergie et de services téléphoniques font partie des pièces justificatives à produire, **hormis pour les distributeurs d'énergie historiques EDF et ENGIE pour lesquels il convient désormais d'utiliser leur site Internet sécurisé respectif.**

### 2.4.2 – LES IMPAYÉS D'EAU.

Le fonds de solidarité pour le logement apporte une aide au maintien de la fourniture d'eau pour les ménages locataires ou propriétaires occupants abonnés à une régie communale ou intercommunale ou à un service distributeur privé.

L'aide accordée est plafonnée à un montant maximum défini en fonction de la composition du ménage. Les montants sont précisés dans le tableau ci-dessous.

Composition de la famille	Montant maximum pour une aide eau
Personne seule	100 €
2 personnes	130 €
3 personnes	150 €
4 personnes et plus	170 €

### 2.4.3 – LES AIDES À LA FOURNITURE D'ÉNERGIE.

Les aides à la fourniture d'énergie (les aides préventives directes, les aides curatives couvrant totalement ou partiellement les impayés d'énergie) relèvent du F.S.L.

Avant toute demande d'aide pour un impayé d'énergie, le ménage devra avoir fait valoir ses droits aux tarifs sociaux **ou au chèque énergie (dès son entrée en vigueur), ou justifier des démarches en cours pour y prétendre (déclaration d'impôt pour bénéficier du chèque énergie).** Si l'impossibilité d'accéder aux tarifs sociaux est imputable aux fournisseurs d'énergie, l'équipe pluridisciplinaire se réserve le droit d'examiner ces dossiers.

L'aide accordée est plafonnée à un montant maximum défini en fonction de la composition du ménage. Les montants sont précisés dans le tableau ci-dessous.

Composition de la famille	Montant maximum pour une aide énergie (électricité ou gaz)
Personne seule	143 €
2 personnes	198 €
3 personnes	231 €
4 personnes et plus	264 €

Pour les ménages locataires ou propriétaires occupants, le maintien de la fourniture d'électricité ou de gaz est garanti temporairement à partir de la saisine de l'équipe pluridisciplinaire « **jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la demande d'aide** » (article L 115-3 du CFAS), ou au plus tard deux mois après le dépôt de la demande.

Les fournisseurs d'électricité ou de gaz ne peuvent couper la fourniture pendant la trêve hivernale.

**Nota Bene : Tout type d'aide du FSL** accordé dans les 12 mois qui précèdent un incident de paiement auprès d'un fournisseur d'énergie protège le client d'une suspension de fourniture auprès de tous les fournisseurs d'énergie (hors contrat résilié).

#### **2.4.4 – LES SERVICES TÉLÉPHONIQUES.**

Les dettes concernent exclusivement l'abonnement au service téléphonique fixe (hors ligne ADSL et mobile) de la résidence principale hors ligne à usage professionnel et les communications nationales vers des abonnés au service téléphonique fixe.

Un accès au service téléphonique restreint est mis en place dès la saisine de la Commission locale de lutte contre les exclusions jusqu'à l'apurement des dettes.

#### **2.4.5 – CRITÈRES D'ATTRIBUTION DES AIDES « EN DIRECT »**

En ce qui concerne les impayés d'eau, d'énergie, de services téléphoniques, l'étude des dossiers s'effectue par l'équipe pluridisciplinaire selon la procédure ordinaire, hormis pour les dossiers répondant aux critères indiqués ci-dessous, qui pourront être examinés sans passage en instance technique ou commission restreinte :

- les ressources du demandeur ne dépassent pas le plafond de ressources défini à l'article 2.1.5 du présent règlement ;
- Le demandeur n'a pas obtenu une aide du FSL de même nature au cours des trois années précédant la demande ;
- Le demandeur a acquitté 10 % du montant de la dette ;
- Le demandeur a fait valoir ses droits aux tarifs sociaux **ou bien au chèque énergie (dès son entrée en vigueur)** s'il s'agit d'une demande pour l'énergie

## **3. L'accompagnement social lié au logement**

### **3.1 Texte de référence**

Extrait de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifié par l'article 65 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 :

« Il est créé dans chaque département un fonds de solidarité pour le logement. (...) »

Le fonds de solidarité prend en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles bénéficiant du plan local, qu'elles soient locataires, sous-locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement. (...)

Les mesures d'accompagnement social donnent lieu à l'établissement de conventions conclues par le département avec les organismes ou associations qui les exécutent. Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent être partie à ces conventions. Ces conventions prévoient les conditions d'évaluation des mesures d'accompagnement social lié au logement et les modalités selon lesquelles le bailleur dans le patrimoine duquel des locataires ont bénéficié de ces mesures est associé à cette évaluation. (...) »

### **3.2 Définition et objectifs poursuivis**

L'accompagnement social lié au logement constitue l'une des actions fondamentales de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dont l'importance a été réaffirmée par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.

Conformément à la législation, le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Finistère et le règlement intérieur du fonds de solidarité pour le logement définissent les conditions de sa mise en œuvre.

L'accompagnement social lié au logement s'inscrit dans une démarche d'insertion par le logement. Il est un soutien à l'élaboration et la réalisation d'un projet de logement. L'accompagnement se fonde sur l'adhésion de la personne, sur le développement de ses compétences ; recherche la responsabilisation de la personne et vise l'appropriation du logement par son ou ses occupant(s). Cet accompagnement social a vocation à être temporaire.

L'accompagnement social lié au logement a pour objectifs de favoriser l'accès au logement, de garantir une insertion durable dans l'habitat, qu'il s'agisse du parc social ou du parc privé à vocation sociale, et d'inciter les bailleurs à accueillir ou maintenir dans leur parc les ménages en difficulté visés par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

L'accompagnement social lié au logement est subordonné à l'existence de difficultés d'insertion sociale. Elles sont compatibles avec :

- l'existence d'une situation lourde (santé mentale, addiction...), le logement constituant le premier point stable sur lequel la personne peut faire évoluer sa situation,
- une réticence de la personne accompagnée à collaborer (notamment dans les situations d'expulsion) dont l'adhésion sera recherchée.

Des aides financières du fonds de solidarité pour le logement peuvent être mobilisées concomitamment à l'accompagnement social lié au logement.

### **3.3 Le public**

L'accompagnement social lié au logement concerne les personnes à la recherche d'un logement, les locataires, les sous-locataires, les propriétaires occupants ou les accédants à la propriété et les résidents de logements-foyers.

La priorité d'accès à l'accompagnement est accordée à toute personne ou ménage sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés qui nécessite la mise en œuvre d'un accompagnement.

L'ASLL s'adresse à des personnes conscientes de leurs difficultés, en capacité d'effectuer quelques démarches de recherche, d'installation, de gestion de leur budget, même si celles-ci n'aboutissent pas, ainsi qu'à des personnes présentant un cumul de problématiques logement, une réticence à l'accomplissement des démarches, et pour lesquelles le diagnostic préalable montre une adhésion relative.

L'accompagnement social lié au logement n'est pas indiqué ou contre-indiqué au regard du(es) dispositif(s) dont bénéficie le ménage. Un accompagnement social lié au logement est compatible avec d'autres types de mesures d'accompagnement social lorsque celles-ci ne traitent pas des questions de logement. Néanmoins, lors de l'évaluation de la pertinence dudit contrat d'accompagnement social lié au logement, le travailleur social veille à analyser l'opportunité de ce même accompagnement au regard des autres mesures dont bénéficie le ménage, afin d'éviter le chevauchement d'intervention sociale.

### **3.4 Les modalités d'accompagnement du public**



<b>Contrat de type 1 Recherche Accès Maintien</b>
<b>Objectifs</b>
Ce contrat d'accompagnement vise à aider les personnes dans leur recherche de logement, à acquérir les compétences en matière de savoir gérer et de savoir habiter que la personne accède à un logement ou recherche à se maintenir dans son logement.
<b>Public</b>
Ce contrat s'adresse aux ménages relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Il sera donné priorité aux personnes sans logement, menacées d'expulsion, mal logées et ayant besoin d'être soutenues dans leurs démarches pour faire aboutir leur projet de logement.
<b>Procédures de mise en œuvre</b>
Cette forme d'accompagnement est sollicitée auprès de l'instance décisionnelle consécutivement à une évaluation sociale faisant apparaître : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un projet de logement</li> <li>• Les difficultés rencontrées par la personne nécessitant un accompagnement concernant spécifiquement le logement</li> <li>• L'adhésion de la personne à l'accompagnement</li> <li>• Les objectifs visés</li> </ul> Un contrat tripartite fixant les objectifs à atteindre et les modalités d'accompagnement est signé entre la personne, le travailleur social ayant évalué la demande et le partenaire exerçant l'accompagnement. Ce contrat est d'une durée initiale de 6 mois, et peut être reconduit 2 fois au maximum.
<b>Contenu et modalités d'accompagnement</b>
<p><u>Concernant la recherche, le travailleur social aide à :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyser et définir le projet logement du ménage</li> <li>• Constituer le dossier de demande de logement social</li> <li>• Organiser le budget en vue de l'emménagement</li> <li>• Lister les démarches administratives et orienter la personne vers les partenaires au besoin, notamment pour l'ouverture des droits</li> </ul> <p><u>L'accompagnement à l'accès consiste à :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aider la personne à effectuer les démarches liées au déménagement, l'équipement du logement, à l'ouverture des compteurs et à la souscription des différents contrats d'assurance,</li> <li>• Elaborer un budget familial et à réaliser les démarches nécessaires à l'ouverture des droits,</li> <li>• Favoriser l'appropriation du logement, des parties communes, des équipements et de la gestion des fluides</li> <li>• Orienter la personne le cas échéant vers le dispositif de lutte contre la précarité énergétique</li> <li>• Mettre la personne en relation avec son environnement social</li> </ul> <p><u>L'accompagnement au maintien consiste à :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la reprise du paiement du loyer,</li> <li>• Mettre en place un plan d'apurement de l'arriéré,</li> <li>• Restaurer les relations entre le locataire et le bailleur ou le voisinage,</li> <li>• Saisir les dispositifs d'aides financières s'il y a lieu</li> <li>• Rechercher un logement plus adaptée aux besoins et capacités contributives du ménage</li> </ul> <p>L'accompagnement peut de réaliser individuellement ou collectivement. Un même ménage peut bénéficier de l'un et de l'autre indifféremment en fonction de ses besoins.</p>
<b>Evaluation</b>
Une fiche d'évaluation est complétée à la fin de la mesure avec le professionnel ayant proposé le contrat, avec si besoin une demande de renouvellement.

--

<b>Contrat de type 2 Accès au parc public</b>
<b>Objectifs</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner la personne dans son accès au logement autonome pour qu'il acquière les compétences nécessaires à une insertion durable dans le logement</li> <li>• Sécuriser le bailleur social qui accueille un ménage ayant rencontré des difficultés dans son parcours logement : impayés de loyers, difficultés avec son voisinage, etc..</li> </ul>
<b>Public</b>
<p>Ce contrat s'adresse aux ménages relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, relogés par un bailleur public, et qui a rencontré au cours des 3 années précédant l'accès au logement des difficultés d'impayés de loyers, de problèmes de voisinage, ou qui a vécu une période d'errance qui rend difficile l'évaluation de la capacité à gérer un logement autonome.</p>
<b>Procédures de mise en œuvre</b>
<p>Cette forme d'accompagnement est sollicitée auprès de l'instance décisionnelle consécutivement à une évaluation sociale faisant apparaître :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les difficultés rencontrées par la personne nécessitant un accompagnement concernant spécifiquement le logement</li> <li>• L'adhésion de la personne à l'accompagnement</li> <li>• Les objectifs visés</li> </ul> <p>Un contrat tripartite fixant les objectifs à atteindre et les modalités d'accompagnement est signé entre la personne, le travailleur social ayant évalué la demande et le partenaire exerçant l'accompagnement. Ce contrat est d'une durée initiale de 4 mois, et peut être reconduit 1 fois.</p>
<b>Contenu et modalités d'accompagnement</b>
<p>Cet accompagnement a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avant l'entrée dans le logement : préparer de l'emménagement, aider aux démarches administratives préalables (compteurs, aides mobilisables, etc...)</li> <li>• À l'entrée dans le logement : élaborer un budget, conseiller sur les économies d'énergie, informer sur les droits et devoirs des locataires, accompagner à la connaissance de l'environnement et des services de proximité, etc...</li> </ul> <p>L'accompagnement peut de réaliser individuellement ou collectivement. Un même ménage peut bénéficier de l'un et de l'autre indifféremment en fonction de ses besoins. Si tous les objectifs n'ont pas été atteints, il est possible de solliciter un contrat de type 1, sans pour autant excéder une durée maximale d'accompagnement de 18 mois.</p>
<b>Evaluation</b>
<p>Une fiche d'évaluation est complétée à la fin de la mesure avec le professionnel ayant orienté la personne ou celui mandaté par la CLLE, avec si besoin une demande de renouvellement.</p>

<b>Contrat de type 3 ASLL couplé avec l'AGL</b>
<b>Objectifs</b>
Cet accompagnement est destiné à des ménages logés en sous-location et doit leur permettre d'acquérir les compétences nécessaires pour accéder progressivement à un logement de droit commun et de s'y maintenir durablement
<b>Public</b>
Cet accompagnement s'adresse à des ménages relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, logés par un partenaire agréé par le Conseil départemental pour percevoir l'aide à la gestion locative dans le cadre d'une mission d'intermédiation locative adaptée. Le territoire d'action sociale est associé à l'orientation de la personne vers le parc adapté. La personne a vocation à devenir locataire en titre, soit par glissement du bail soit en accédant à un logement de droit commun dans un délai maximum de 24 mois.
<b>Procédures de mise en œuvre</b>
Le partenaire agréé pour percevoir l'aide à la gestion locative du FSL dépose, chaque année, une demande de financement précisant le public ciblé et les modalités d'accompagnement mises en œuvre, ainsi que les éventuels autres financements dont il bénéficie (en moyens humains, nature de l'accompagnement...). Le projet est examiné par le service droit au logement, puis soumis pour avis au comité des financeurs pour à l'Assemblée départementale. L'accompagnement des ménages se fait de manière individuel ou collectif, sans examen en instance décisionnelle.
<b>Contenu et modalités d'accompagnement</b>
Cet accompagnement a pour objet : <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'aider et de soutenir lors de <u>l'entrée dans le logement</u> : démarches administratives, ouverture des compteurs, élaboration d'un budget, conseils en économie d'énergie, information sur les droits et devoirs des locataires, connaissance de l'environnement et des services de proximité, etc...</li> <li>• D'aider et de soutenir au <u>maintien dans le logement</u> : suivi du budget logement, aide au classement des papiers, accompagnement dans les démarches, demandes d'aides financières, etc...</li> <li>• D'aider à la recherche d'un logement le cas échéant (pour une sous-location classique) : définition du logement adéquat, orientation vers les partenaires, évaluation des propositions...</li> </ul>
<b>Évaluation</b>
Le partenaire réalise avec le service insertion logement du territoire d'action sociale (ou l'instance locale du plan) un bilan semestriel comportant la situation des personnes logées, et les démarches entreprises pour permettre l'accès au logement autonome, le nombre de ménages accompagnés et le nombre de sorties avec le motif. Le partenaire adresse un bilan d'activité annuel au Conseil départemental.

### 3.5 La procédure de mise en œuvre des projets d'accompagnement

Ces dispositions concernent le projet d'accompagnement de type 1 et 2.

La demande d'accompagnement social lié au logement est effectuée sur la base d'un diagnostic social établi par un travailleur social, quelle que soit son institution de rattachement, au moyen **de l'imprimé unique**.

La demande est transmise à l'instance décisionnelle territorialement compétente. L'équipe pluridisciplinaire statue sur la demande. L'orientation vers le partenaire s'effectue par le service insertion logement de la Direction territorialisée de l'action sociale, au regard de l'état des disponibilités transmises par le partenaire eu égard le nombre d'accompagnements **ouverts**.

Le partenaire désigné est destinataire du dossier de demande validé par la commission. Toute décision de refus d'accompagnement par le partenaire est motivée **par écrit et adressé au chef de service insertion logement**. Le partenaire établit le contact avec le travailleur social ayant sollicité la mesure.

**Dans l'hypothèse où le ménage n'honorerait pas deux rendez-vous consécutifs et convenus avec lui, la demande d'accompagnement sera annulée.**

**Lorsque l'accompagnement ne peut se poursuivre du fait d'une absence supérieure à un mois au domicile du bénéficiaire (hospitalisation, incarcération, etc...) l'ASLL est suspendu jusqu'au retour de la personne à son domicile.**

**L'accompagnement social lié au logement n'excèdera pas une durée totale cumulée de 18 mois pour les accompagnements de type 1 dit classique et de type 2 dit accès, et de 24 mois pour le type 3 dit ASLL couplé AGL. Passé ce délai, si le ménage n'a pas acquis les compétences nécessaires pour occuper convenablement son logement, il convient de l'orienter vers le dispositif le plus adapté à sa situation.**

Les bilans de fin de mesure sont adressés à l'instance décisionnelle au plus tard un mois **avant** la date de fin de contrat. **De même les fiches de fin d'accompagnement et statistiques sont à adresser au service droit au logement dans les 30 jours qui suivent le terme de l'accompagnement.**

### 3.6 Articulation avec l'accompagnement social global

L'organisme exerçant l'ASLL initie et réalise les coordinations requises avec le professionnel assurant l'accompagnement social global. Il organise également les entretiens nécessaires entre le travailleur social qui effectue l'accompagnement social global, le ménage et lui-même (signature du contrat, bilan de l'accompagnement notamment).

### **3.7 La procédure d'agrément des partenaires**

Les organismes exerçant l'accompagnement social lié au logement sont agréés par la Présidente du Conseil départemental dans le cadre d'une procédure annuelle.

## **4. Les aides aux organismes logeant des ménages en difficulté**

« Bien se loger » est une des priorités fortes de la politique départementale 2010-2014 s'appuyant sur 4 principaux objectifs:

- mieux connaître les besoins et l'offre en logement sur les territoires
- développer une politique de logement adaptée aux différents publics et territoires
- prendre en compte l'impact de l'habitat sur l'environnement
- intégrer la mixité sociale et générationnelle.

La mise en œuvre de cette politique passe notamment par un soutien à la construction et la réhabilitation de logements du parc public, des aides à l'amélioration de l'habitat privé, mais également des dispositifs spécifiques destinés au logement des ménages visés par le Plan départementale d'action pour le logement des personnes défavorisés (PDALHPD).

Parmi les actions spécifiques, le Fonds de solidarité pour le logement en Finistère, fonds partenarial, soutient depuis 2005 des structures qui louent ou sous-louent des logements à des ménages confrontés à un cumul de difficultés qui ne leur permet pas d'accéder à un logement dans les conditions normales du marché, et qui ne peuvent pas apporter les garanties nécessaires à la sécurisation des bailleurs.

Par leur action, ces structures (associations ou centres communaux d'action sociale) permettent de mobiliser sur l'ensemble du territoire finistérien – et en cohérence avec les politiques locales de l'habitat - plus de 1000 logements du parc privé ou public répondant à des exigences de qualité, et de loger ainsi chaque année plus de 1700 personnes.

Ce règlement précise les conditions de mise en œuvre de l'aide à la gestion locative (AGL) et des contre-garanties versées aux organismes agréés par le département afin de les soutenir dans leur action d'intermédiation locative au profit des ménages défavorisés.

Il est l'aboutissement d'un travail de redéfinition mené au cours de l'année 2012 en partenariat avec les organismes concernés et adhérents à la FNARS et à la FAPIL, et a été approuvé par l'Assemblée départementale réunie en séance plénière le 18/10/2012.

## Qu'est-ce que la gestion locative adaptée ?

La gestion locative adaptée (ou intermédiation locative) vise à mobiliser une offre locative à destination de ménages qui, du fait des difficultés sociales ou financières qu'ils rencontrent, ne peuvent accéder directement à un statut ordinaire de locataire.

L'exercice de cette mission a été confirmé par la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

La gestion locative adaptée a vocation à être temporaire, le but étant l'accès à un logement ou à un statut de droit commun dans le cadre d'un parcours d'insertion individualisé. Elle crée une interface entre le ménage et le propriétaire du logement, permettant de vérifier la capacité du ménage à vivre dans un logement en autonomie, et de lever les réticences des bailleurs pour accueillir des ménages rencontrant des difficultés pour l'accès à un logement.

Pour exercer une mission d'intermédiation locative, les organismes doivent disposer d'un agrément préfectoral conformément à la circulaire du 6 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Cette pratique peut être mise en œuvre de deux manières différentes :

### - la gestion locative par mandat de gestion :

L'organisme prend en charge, pour le compte d'un propriétaire, les actes liés à la location d'un logement (attribution du logement, établissement de l'état des lieux, encaissement des loyers...). Pour exercer cette mission, il doit disposer d'une carte professionnelle d'agent immobilier délivrée par la Préfecture.

### - la sous-location :

L'organisme prend en location un logement (il est titulaire du contrat de bail) et le met à disposition, à titre onéreux, d'un ménage qui devient sous-locataire. Le sous-locataire dispose des mêmes droits et obligations que le locataire. Il peut ainsi prétendre aux aides au logement. Les sous-locataires en logement public et dans le parc privé conventionné perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux s'ils refusent une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et possibilités, ou si le locataire principal rompt le contrat de bail.

Cas particulier : le bail-glissant est une déclinaison de la sous-location qui prévoit le glissement du bail au profit du sous-locataire selon des conditions négociées au moment de l'entrée dans les lieux dans le contrat de location. Le bail glissant vise à vérifier les capacités du locataire à gérer et habiter paisiblement le logement.

## 4.1 L'aide à la gestion locative

### 4.1.1 Les objectifs de l'aide à la gestion locative et les ménages concernés

L'aide à la gestion locative est une aide du Fonds de solidarité pour le logement versée aux organismes agréés par le Département qui assurent une mission de gestion locative adaptée au profit de ménages relevant du PDALHPD (voir annexe 1).

Elle permet de financer les surcoûts liés à la gestion de logements du parc privé et/ou public en intervenant à deux niveaux :

- une intervention de base pour les logements mis à disposition des ménages répondant aux critères définis dans le présent règlement ;
- une intervention complémentaire pouvant être versée aux associations sous-louant des logements à des ménages rencontrant des difficultés plus importantes nécessitant

une gestion de proximité (visite à domicile plus régulières, soutien aux démarches simples...).

Les organismes percevant l'AGL s'engagent à mettre à disposition des ménages des logements répondant aux normes de décence (conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) et de qualité énergétique (consommation énergétique maximum : 331 kW hep/m<sup>2</sup>.an, soit un DPE compris entre A et E). Cette règle relative à la qualité énergétique est applicable pour les logements pris en location à compter de la date de mise en œuvre du présent règlement. S'ils ont connaissance d'un logement en inconfort ou indécents selon les critères définis dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, ils doivent en informer les services compétents selon le protocole d'organisation du pôle habitat indigne.

Les ménages orientés vers un logement en gestion locative adaptée sont en incapacité d'accéder à un logement de droit commun :

- du fait de l'absence de solution logement correspondant à leurs ressources et besoins ;
- du fait des difficultés repérées nécessitant une étape d'évaluation visant à sécuriser leur parcours logement.

Orientation des ménages	Sous-location		Mandat de gestion
<b>Logements du parc privé</b>	Ménage en attente d'un logement adapté à sa situation familiale et économique, ne disposant pas de garanties financières suffisantes pour accéder au parc privé classique.		Ménage ayant des difficultés sociales ne faisant pas obstacle à l'accès au statut de locataire, mais ayant des ressources ou garanties financières insuffisantes pour accéder au parc privé classique.
<b>Logements du parc public</b>	<b>Avec bail glissant :</b> Ménage qui, du fait des difficultés rencontrées dans son parcours logement récent <sup>1</sup> (3 dernières années), nécessite une période d'évaluation de sa capacité à devenir locataire	<b>Sans bail glissant :</b> Ménage rencontrant des difficultés sociales importantes, pour lequel l'accès au statut de locataire n'est pas envisageable à court terme (moins de 18 mois)	

<sup>1</sup> Difficultés relevant du savoir-gérer (impayés de loyers importants et récurrents, défaut d'assurance habitation...) ou du savoir-habiter (problème de comportement, dégradation du logement...)



## **4.1.2 Les conditions de mise en œuvre**

### **4.1.2.1 L'Orientation des ménages**

Le ménage répondant aux critères d'accès aux logements en gestion locative adaptée précisés ci-dessus est orienté vers la structure gestionnaire de logements par un travailleur social (CDAS, CCAS, mission locale, Centre hospitalier, organismes tutélaire...), un organisme HLM ou sur décision de la commission de médiation.

La demande est motivée par une évaluation comportant notamment les éléments relatifs au parcours logement et aux problématiques rencontrées par le ménage (vis-à-vis du logement). Le type et la localisation du logement recherché seront précisés ainsi que, le cas échéant, le type d'accompagnement nécessaire à la résolution des difficultés du ménage.

Une copie de la demande adressée à l'association ou au CCAS est transmise par le demandeur au territoire d'action sociale du lieu de résidence du ménage.

### **4.1.2.2 Prise en charge des ménages**

L'attribution de logement fait l'objet d'un examen partenarial soit :

- en instance locale du PDALHPD,
- en instance d'attribution de logement organisée et présidée par l'opérateur, et à laquelle participe le conseiller logement de la Direction Territorialisée d'Action Sociale
- en commission bailleur dans le cadre de la procédure Dallo.

La Direction Territorialisée d'Action Sociale (conseiller logement ou autre représentant en son absence) est systématiquement associée à l'examen des demandes d'attribution (par sa participation aux instances d'attribution).

En fonction des difficultés rencontrées par le ménage et s'il y est favorable, une mesure d'accompagnement social lié au logement peut être sollicitée par un travailleur social auprès de l'équipe pluridisciplinaire (en dehors d'autres financements prévus à cet effet). Cet accompagnement pourra se réaliser par le même partenaire.

Pour les ménages en sous-location un accompagnement social lié au logement spécifique pourra être proposé et réalisé avec l'accord du ménage, afin de permettre l'acquisition des compétences nécessaires pour accéder à un logement de droit commun y s'y maintenir durablement. Cet accompagnement peut se faire sous forme individuelle ou collective.

La décision de prise en charge du ménage doit être notifiée au professionnel qui aura orienté le ménage ainsi qu'au conseiller logement. Les décisions de refus devront être motivées.

### **4.1.2.3 Captation des logements**

La gestion locative adaptée de logement du parc privé comprend une mission de recherche de logements correspondant aux besoins des publics ciblés. La prospection inclut la visite du logement permettant d'évaluer la possibilité de le louer en l'état ou de recourir préalablement à des travaux.

Lorsque l'organisme prend en gestion un logement, un mandat de gestion est signé avec le propriétaire du logement ou un contrat de location dans le cas des sous-locations.

### 4.1.3 Contenu de la gestion locative adaptée

- À l'entrée dans le logement :

L'organisme assure la visite du logement et l'état des lieux avec le ménage. Un contrat de location ou de sous-location est signé en expliquant les documents et les engagements qui en découlent. L'organisme accompagne si besoin à l'élaboration des différents dossiers relatifs à l'accès au logement (aide financière pour l'accès au logement auprès du Fonds de solidarité logement, demande d'allocation logement, souscription d'un contrat d'assurance habitation, ouverture des compteurs d'énergie et d'eau...) et l'informe sur le fonctionnement des équipements du logement (chaudière, chauffe-eau...) et les règles d'occupation (entretien des parties communes, présence d'animaux...).

Lorsqu'il s'agit d'une sous-location, l'organisme assure après le 1<sup>er</sup> mois d'occupation une visite à domicile permettant de s'assurer que le ménage s'est correctement approprié le logement.

- Pendant la durée d'occupation du logement :

La gestion locative adaptée comprend une gestion personnalisée adaptée aux besoins des ménages accueillis. Dans ce cadre, l'organisme assure au minimum une visite à domicile par trimestre pour les sous-locations et une visite à domicile par semestre pour les logements gérés dans le cadre de mandats de gestion. Ces visites doivent permettre de s'assurer de la bonne occupation du logement et permettre de répondre aux difficultés éventuelles rencontrées par les locataires (ou sous-locataires), en lien avec le(s) professionnel(s) éventuellement en charge de l'accompagnement social du ménage.

Pour les sous-locations de logements du parc public, conformément au décret n°2010-1564 du 15 décembre 2010, un examen contradictoire a lieu tous les six mois à compter de la date de la signature du bail. Il prend la forme d'un entretien entre le bailleur, le locataire principal et le sous-locataire, organisé à l'initiative de la personne morale locataire. Si le ménage est accompagné par un travailleur social dans le cadre d'une mesure ASLL ou d'une MASP, celui-ci est informé de la date de l'entretien afin d'y participer.

L'organisme s'engage à assurer un suivi des paiements de loyers, et dès le premier impayé, à établir rapidement un plan d'apurement. Il assure également une médiation lorsque surviennent des problèmes de comportement entraînant des conflits de voisinage. Il est en lien avec le référent social du ménage (si le ménage est accompagné) pendant toute la durée d'occupation (délégué à la tutelle, référent MASP, opérateur ASLL...).

Une fois par an, une attention particulière (examen sur liste) sera portée en lien avec le territoire d'action sociale sur les situations des ménages présents dans le logement depuis plus de 18 mois (pour les sous-locations) ou depuis plus de 3 ans (pour les locations).

- À la sortie du logement ou au moment du glissement de bail :

Le ménage peut quitter le logement pour accéder à un autre logement ou lors du glissement du bail. Le glissement du contrat de location doit systématiquement être envisagé avec le propriétaire du logement lorsque le ménage :

- est régulièrement à jour du loyer, des charges locatives et dispose d'une assurance locative maintenue et renouvelée en autonomie ;
- le logement est correctement entretenu (pas de dégradation locative)
- ne provoque pas de troubles du voisinage du fait d'un comportement inapproprié.

L'organisme procède à l'état des lieux de sortie et informe les ménages des démarches à accomplir lorsqu'il s'agit d'un glissement de bail (FSL, Locapass, Aide au logement...). Un solde de tout compte est remis au locataire dans un délai maximal de 60 jours. En cas d'impayés, l'opérateur assure le suivi du recouvrement éventuellement par voie contentieuse.

Les départs seront signalés au territoire d'action sociale une fois par mois, en précisant si possible le motif du départ.

## 4.2 La contre-garantie du Fonds de solidarité pour le logement

### 4.2.1 Les objectifs de la contre-garantie

Le Fonds de solidarité pour le logement peut accorder une garantie financière aux organismes qui mettent un logement à la disposition de ménages défavorisés (public PDALHPD).

Dans le département du Finistère, il s'agit d'une contre-garantie versée aux organismes conventionnés, permettant de les sécuriser financièrement contre les risques de dettes locatives irrécouvrables, pour les ménages ayant quitté le logement et lorsqu'une procédure amiable ou contentieuse de recouvrement ne peut aboutir positivement du fait de la situation du locataire.

La contre-garantie est subsidiaire aux autres dispositifs assurantiels. Les organismes doivent donc effectuer les démarches nécessaires à la mise en œuvre des dispositifs de droit commun au moment de l'entrée dans le logement des ménages, et en justifier l'absence le cas échéant.

Les organismes agréés à la contre-garantie s'engagent à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires à la prévention des impayés locatifs, et notamment :

- attribuer un logement en fonction de la capacité contributive du ménage ;
- assurer l'information des locataires pour qu'ils fassent valoir leurs droits aux aides au logement à compter de la date d'entrée dans les lieux ;
- solliciter le versement des aides au logement en tiers payant ;
- informer les personnes en difficulté sur le dispositif FSL.

L'organisme s'engage en outre à :

- recouvrir le loyer et les charges locatives mensuellement, et contacter le locataire dès le 1<sup>er</sup> impayé afin de chercher une solution amiable ;
- En cas d'établissement d'un plan d'apurement, le formaliser par écrit ;
- Informer l'assureur dès le 1<sup>er</sup> incident si une garantie de loyers à été souscrite au moment de l'entrée dans le logement ;
- Informer la CAF ou la MSA dans les 3 mois suivant l'apparition d'un impayé ;
- Engager une procédure judiciaire si l'impayé persiste ou que le plan d'apurement n'est pas respecté.

Les contre-garanties peuvent prendre en charge, **dans la limite de l'enveloppe fixée annuellement, les impayés irrécouvrables de loyers et de charges locatives ainsi que des frais de réparations locatives et de procédures du parc privé** selon des conditions définies ci-dessous. Les garanties données antérieurement au vote de ce règlement sont maintenues.

#### **4.2.2 Les conditions de mise en œuvre**

L'Assemblée départementale, sur avis du comité des financeurs du FSL, attribue chaque année une enveloppe réservée aux contre-garanties :

- Une partie de cette enveloppe est affectée à chaque organisme agréé pour permettre la prise en charge des impayés du parc privé inférieurs à 1500 € ;
- Une autre part constitue un fonds départemental pouvant être attribué aux associations agréées sur décision d'une commission d'attribution semestrielle pour examiner les impayés d'un montant supérieur à 1500 €.

La composition de la commission d'attribution est définie par les membres du Comité des financeurs du FSL.

La mise en œuvre de la contre-garantie doit être sollicitée par l'association auprès du service du droit au logement, par transmission de la fiche de prise en charge des impayés irrécouvrables, à l'issue de chaque semestre.

#### **4.3 L'agrément des organismes financés au titre de l'AGL et des contre-garanties**

L'Assemblée départementale, sur avis du comité des financeurs du Fonds, agréé pour une durée de trois ans les organismes pouvant percevoir l'aide à la gestion locative et la contre-garantie du FSL. Une convention pluriannuelle d'objectifs ainsi que des avenants annuels sont signés entre les organismes et le Département. Ils déterminent les modalités de financement de l'action menée, les objectifs à atteindre notamment en termes de nombre de ménages à reloger et des territoires prioritaires sur lesquels devront être mobilisés de nouveaux logements.

Les organismes sollicitant l'agrément doivent disposer de l'agrément préfectoral permettant l'exercice de l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (circulaire du 6 septembre 2010).

Les candidatures sont examinées par les services départementaux sur la base notamment :

- des documents de présentation de l'activité de la structure ;
- du personnel affecté à la mission de gestion locative adaptée ;
- du budget prévisionnel de l'activité ;
- de la liste des logements mobilisés.

Chaque année, une réunion de coordination annuelle avec l'ensemble des organismes agréés doit permettre d'échanger sur le bilan de l'année précédente ainsi que les orientations pour l'année suivante.

#### **4.4 Évaluation de l'action**

Les modalités d'évaluation du dispositif sont précisées dans les conventions signées avec les organismes agréés.

Un bilan d'activité annuel mentionnant notamment le nombre de ménages relogés et le nombre de ménages ayant quitté le parc géré sera transmis par chaque organisme aux services départementaux. Ce bilan devra être accompagné d'un compte rendu financier attestant de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention accordée.

## **5. L'aide dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique**

### 5.1 – L'aide à la maîtrise des consommations (AMC)

Pour accompagner les ménages dans la mise en œuvre des préconisations émises lors des visites eau énergie, un soutien financier du FSL peut être sollicité. L'aide à la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie permet l'achat de petits équipements (mécanisme de chasse d'eau, programmateur, multiprise...) et l'intervention de professionnels pour réaliser des petits travaux d'entretien et de réparations légères (type réparations locatives) dans le logement. Cette subvention est cumulable avec l'aide à la maîtrise et aux économies d'énergie\* et avec les aides habitat destinées aux personnes présentant des ressources inférieures ou équivalentes au montant forfaitaire prévu à l'article L.262-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles pour financer des travaux plus conséquents d'amélioration de l'habitat.

Le montant maximum de l'aide s'élève à 350 € pour une personne seule majoré de 75 € par personne supplémentaire. Le montant de l'aide est plafonné à 610 €.

\*NB / Hors FSL, le Département propose une aide destinée à financer les préconisations relatives à l'achat d'équipements énergétiquement performants des locataires et propriétaires occupants. Cette aide à la maîtrise et aux économies d'énergie –AMEE- peut également permettre aux propriétaires occupants un soutien financier pour la réalisation de travaux d'isolation du logement ou le changement du système de chauffage.

## **6. Organisation générale du Fonds**

### **6.1 – Champ de compétence des instances décisionnelles.**

**6.1.1** – Les décisions relatives aux orientations budgétaires, à la gestion et au règlement du Fonds départemental relèvent de la compétence de l'Assemblée départementale.

L'Assemblée départementale délibère sur le règlement du Fonds et ses modifications après avis du comité responsable du plan. Elle adopte le budget et les orientations générales du Fonds.

L'Assemblée départementale délibère après consultation des instances territoriales de lutte contre les exclusions.

L'Assemblée départementale se prononce sur la définition des priorités locales propres à chaque Commission locale de lutte contre les exclusions.

Elle délègue la gestion financière et comptable du Fonds, la mise en œuvre de la procédure d'urgence et l'attribution des aides.

**6.1.2** – Les décisions relatives aux agréments des opérateurs et aux contributions des partenaires : compétence de la Commission permanente.

La Commission permanente se prononce sur les agréments des mesures d'accompagnement social liées au logement (A.S.L.L.) et d'aide au financement des suppléments de dépenses de gestion locative.

Après consultation des co-financeurs, elle agréé les associations qui pourront bénéficier d'une contre-garantie et leur accorde les garanties financières du Fonds.

Par ailleurs la Commission permanente approuve les conventions relatives aux contributions des co-financeurs.

### **6.1.3 – Les décisions individuelles.**

La Présidente du Conseil départemental est chargée, par délégation du Conseil départemental, de prendre toute décision relative au fonds de solidarité pour le logement, notamment en matière d'aides, de prêts, de remises de dettes et d'abandons de créance. Cette compétence est déléguée aux Présidents des équipes pluridisciplinaires par arrêtés.

En référence au schéma départemental d'insertion et de lutte contre les exclusions, les C.L.L.E. examinent les dossiers de demandes d'aides financières et les dossiers relatifs à l'A.S.L.L. Elles font l'application du présent règlement et du règlement de l'A.S.L.L. en vigueur.

Pour les cas simples, au vu de l'avis de l'instance technique, le Président de l'équipe pluridisciplinaire ou son délégataire décide de l'attribution de l'aide. Les situations complexes ou qui n'ont pas fait l'objet d'un consensus au sein de l'instance technique sont soumises à l'avis de l'équipe pluridisciplinaire. Pour les dossiers répondant aux critères indiqués dans l'article 2.4.5 du présent règlement, la décision pourra être prise sans passage en instance technique.

Les demandes de remise de dettes, de réduction des mensualités de prêts, d'échelonnement de créances et les contestations sont soumises à l'avis de l'équipe pluridisciplinaire.

Les Présidents ou leurs délégataires notifient les décisions aux parties concernées, adressent les éléments nécessaires au gestionnaire pour le paiement. Ils sont chargés d'établir un procès-verbal de la commission et de l'adresser aux membres de la commission et au gestionnaire du Fonds.

En cas de mise en œuvre de la procédure d'urgence, l'examen des dossiers de demandes d'aides ainsi que le cas échéant, l'attribution des aides sont confiés à la personne désignée en ce sens au sein de l'organisme gestionnaire et mandataire du Fonds.

## **6.2 – Les voies de recours.**

Le recours est un droit qu'exerce l'utilisateur et qui lui appartient. Il peut l'exercer soit par recours gracieux, soit par recours contentieux.

### **Le recours administratif ou dit gracieux.**

Les demandes de remises de dettes, des mensualités de prêts, d'échelonnement des créances et les contestations doivent être adressées par courrier à la Présidente du Conseil départemental dans un délai de deux mois qui suit la notification. Il appartient à l'utilisateur d'apporter les éléments nouveaux qui pourraient être de nature à modifier la décision initiale.

### **Le recours contentieux.**

En cas d'échec du recours gracieux, le tribunal administratif de Rennes est seul compétent. Le recours doit être formulé par l'utilisateur dans les deux mois qui suivent la notification de la décision du recours administratif, par requête adressée au tribunal administratif de Rennes ? La décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

## **6.3 – La protection de la vie privée.**

Les personnes et les familles qui s'adressent au fonds de solidarité pour le logement ont droit au respect de leur vie privée (article 9 du code civil). Les membres des commissions s'engagent à respecter le secret des délibérations, les informations portées à leur connaissance sont confidentielles et ne doivent en aucun cas être divulguées à des tiers non membres de la commission. L'utilisation des connaissances par les membres des commissions des situations personnelles acquises lors des commissions est interdite, les atteintes à la vie privée sont passibles des poursuites pénales (article 226-1 et suivants du code pénal).

## **6.4 – Gestion financière et comptable.**

### **6.4.1 – Désignation du gestionnaire financier et comptable.**

Le Conseil départemental du Finistère désigne le gestionnaire financier et comptable du Fonds.

#### **6.4.2 – Créances irrécouvrables.**

Des abandons de créances peuvent être prononcés en cas de décès, d'incarcération, ou de disparition du bénéficiaire.

Les créances irrécouvrables seront examinées et soumises à la décision du Conseil départemental, au vu des dossiers présentés par les agents-comptables de l'organisme gestionnaire.

#### **6.4.3 – Publication.**

Le règlement fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du Département.

#### **6.4.4 – Validité**

**Le présent règlement intérieur entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.**

#### **6.4.5 - Révision du règlement intérieur**

Le présent règlement intérieur sera révisé en tant que de besoin, au plus une fois par an, en fonction des orientations politiques et des besoins repérés par les acteurs

Pour toute question complémentaire : [fsl@finistere.fr](mailto:fsl@finistere.fr)



Pièces justificatives à fournir pour une demande d'aide(s) du FSL	AIDE DEMANDEE					
	Accès	Maintien	Copropriétés occupants	Acquisition de caravane	Eau & énergie	Aide à la maîtrise des consommations
- Justificatifs des ressources du trimestre précédent la demande	X	X	X	X	X	
- Justificatifs des prestations sociales (attestation de droits ouverts)	Uniquement bénéficiaire MSA				Bénéf. MSA	
- Copie intégrale du bail, de l'offre écrite de location ou attestation de location pour les locataires	Uniquement parc privé					
- Fiche accès ou maintien dûment complétée	X	X				
- Notification de recevabilité du dossier de surendettement ou plan conventionnel de redressement	X	X		X	X	
- RIB/RIP des destinataires des paiements	X	X		X		X
- RIB/RIP du demandeur	X	X		X		X
- Attestation du bailleur refusant le versement de l'allocation logement en tiers payant	X	X				
- Justificatifs de la (des) dépense(s) pour laquelle( lesquelles) une aide est demandée (devis, facture pro format ou facture si la dépense a été engagée)	X					
- Justificatif du montant détaillé de la dette de loyer des charges locatives et frais de procédures éventuels.		X				
- Fiche de liaison bailleur pour les ménages logés en parc public (bailleurs public, FJT & organismes agréés AGL)		X				
- Copie de la délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires			X			
- Justificatif du montant détaillé de la dette des charges de copropriété			X			
- Détail du montage financier proposé				X		
- Devis ou facture pro format du vendeur professionnel				X		
- Copie recto/verso de la facture impayée					X	
Copie du rapport de visite eau-énergie faite par l'agence locale de l'énergie et du climat						X
Justificatifs des dépenses engagées (factures) ou devis des dépenses programmées						X



**Fonds de solidarité pour le logement en Finistère**  
**Plafonds en vigueur à compter du 1er janvier 2018**  
**Plafonds CMU + 20% à compter du 1er janvier 2018**

<b>PAR MOIS</b>		
Composition du ménage	Plafond (CMU + 20 %)	Plafond dérogatoire *
personne seule	872 €	1 345 €
2 personnes	1 308 €	1 960 €
3 personnes	1 570 €	2 357 €
4 personnes	1 832 €	2 622 €
5 personnes	2 180 €	3 068 €
6 personnes	2 528 €	3 458 €
par personne supplémentaire	348 €	386 €

<b>PAR TRIMESTRE</b>		
Composition du ménage	Plafond (CMU + 20 %)	Plafond dérogatoire *
personne seule	2 617 €	4 035 €
2 personnes	3 924 €	5 879 €
3 personnes	4 709 €	7 070 €
4 personnes	5 497 €	7 867 €
5 personnes	6 541 €	9 204 €
6 personnes	7 585 €	10 373 €
par personne supplémentaire	1 044 €	1 157 €

**Ressources prises en compte** : avant abattement, hors forfait logement pour la CMU, aide personnelle au logement non comprise

\* Conformément à l'article 2.1.5.2 du règlement intérieur du FSL, le plafond dérogatoire concerne les ménages :

- dont les ressources du dernier trimestre ne sont pas significatives de leur situation réelle et actuelle
- confrontés à une situation d'urgence
- dont la situation de surendettement est attestée par la décision de recevabilité de leur dossier par la Commission de surendettement (fournir la notification de recevabilité)
- proposant un projet d'accès durable intégrant la résolution d'une situation antérieure complexe et difficile (endettement lourd et ancien, procédure d'expulsion, insalubrité...)

