



# RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Fonds de Solidarité pour le Logement - Isère

2023



# Sommaire

➔ **PRÉAMBULE : Historique et contexte du Fonds de solidarité pour le logement en Isère ..... p. 4**

## PARTIE I - CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISERE

### 1.1 Les aides du FSL ..... p. 6

- 1.1.1. Objet et cadre légal..... 6
- 1.1.2. Bénéficiaires du FSL..... 7
- 1.1.3. Principes d'intervention du FSL..... 8
- 1.1.4. Conditions de ressources ..... 9
- 1.1.5. Les différents types d'aide du FSL..... 10
- 1.1.6. Modalités de saisine et instruction des demandes des ménages ..... 10
- 1.1.7. Prise de décision ..... 11
- 1.1.8. Traitement des créances FSL..... 12
- 1.1.9. Les recours et dérogations ..... 12
  - Les recours ..... 12
  - Les dérogations..... 12
- 1.1.10. Articulation avec la Banque de France ..... 13

### 1.2 Pilotage et gestion du FSL..... p. 13

- 1.2.1. Instances de pilotage du FSL ..... 13
  - Comité responsable du PALHDI (COREP)..... 13
- 1.2.2. Instance opérationnelle du FSL..... 14
  - Comité technique du FSL..... 14
- 1.2.3. Gestion du FSL..... 15

## PARTIE II - LES 4 THEMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISERE

### 2.1 Accès au logement..... p. 18

- 2.1.1. Les aides du chapitre « Accès »..... 18
- 2.1.2. Objectifs et modalités d'intervention du FSL « Accès »..... 18
- 2.1.3. La demande de FSL accès : contenu, instruction et prise de décision ..... 20

### 2.2. Traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions .....21

- 2.2.1. Les aides du chapitre « Traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions » ..... 21
- 2.2.2. Objectifs et modalités d'intervention du FSL « Traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions » ..... 21

### 2.3. Prévention de la précarité énergétique et aides à la télécommunication .....24

- 2.3.1. Les aides du chapitre « Prévention de la précarité énergétique et aides à la télécommunication » ..... 24
- 2.3.2. Objectifs et modalités d'intervention du FSL « Prévention de la précarité énergétique et aide à la télécommunication » ..... 24

### 2.4. Médiation locative.....26

- 2.4.1. Les aides du chapitre « Médiation locative » ... 26
- 2.4.2. Objectifs et modalités d'intervention du FSL « Médiation locative » ..... 27



## PARTIE III – FICHES PRATIQUES

### 3.1. Le cadre général d'intervention

- Fiche 1 : Ressources prises en compte et périodes de référence, reste pour vivre
- Fiche 2 : Tableau synthétique des aides du FSL
- Fiche 3 : Liste des justificatifs à fournir pour une demande de FSL
- Fiche 4 : Tableau des titres à prendre en compte pour les ménages étrangers
- Fiche 5 : Accompagnement social lié au logement
- Fiche 6 : Recouvrement et traitement des créances
- Fiche 7 : Traitement des recours et dérogations

### 3.2. Les thématiques d'intervention du FSL de l'Isère

#### 3.2.1. Accès au logement

- Fiche 8 : Les aides financières « accès » et la garantie financière
- Fiche 9 : Modalités d'instruction et de prise de décision des FSL pour l'accès à un logement du parc public
- Fiche 10 : Modalités d'instruction et de prise de décision des FSL pour l'accès à un logement du parc privé

#### 3.2.2. Traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions

- Fiche 11 : Les aides financières
- Fiche 12 : Procédure de traitement des impayés de loyer par les organismes payeurs des aides au logement (CAF et MSA) – Articulation avec le FSL
- Fiche 13 : La modalité d'accompagnement « aller vers »
- Fiche 14 : La procédure d'expulsion et l'articulation avec le FSL

#### 3.2.3. Prévention de la précarité énergétique et aides à la télécommunication

- Fiche 15 : Les aides financières
- Fiche 16 : Diagnostic sociotechnique Soléni et aide à l'installation de petits équipements

#### 3.2.4. Annexe..... 31

- Annexe 1 : Signalements de situations de mal-logement ou de précarité énergétique et notice .....32





## HISTORIQUE ET CONTEXTE DU FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT EN ISÈRE

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL), instauré par la loi Besson du 30 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement pour les ménages les plus démunis et renforcé par la loi sur les exclusions du 13 octobre 1998, est placé sous l'autorité du Département par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Le Département de l'Isère en est le principal financeur. L'Etat, les bailleurs sociaux, la CAF ainsi que des fournisseurs d'eau et d'énergie abondent également le fonds à ce jour.

Le FSL de l'Isère permet, chaque année, de soutenir plusieurs milliers de ménages par l'attribution d'aides financières et de soutien à l'accompagnement, afin de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages en difficulté. Historiquement articulé autour de cette double entrée, le règlement du FSL s'est étoffé au fil des années, pour couvrir des réalités de plus en plus complexes et intégrer de nouvelles dimensions.

Le règlement du FSL de l'Isère prend appui sur les évolutions majeures apportées dans le champ des politiques du logement, amenées notamment par la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 modifiée sur le **Droit au logement opposable (DALO)** en 2007, mais aussi la circulaire du 13 janvier 2012 sur la mise en œuvre du logement d'abord qui « positionne le logement non plus comme la finalité du parcours d'insertion de la personne mais comme une étape pré-requise pour permettre son insertion ». Par la suite, la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** en 2014 ou encore la circulaire du 22 mars 2017, relative à la **mise en**

**œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives qui renforce le rôle des Commissions Spécialisées de Coordination des Actions de prévention des Expulsions (CCAPEX)** poursuivent et accompagnent les évolutions amorcées.

Outil majeur du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en Isère (PALHDI), le FSL s'articule autour de quatre thématiques qui regroupent des aides de natures différentes, mais convergentes dans leurs finalités, afin de permettre l'accès et le maintien à un logement digne et abordable, dont on sait qu'il est facteur d'inclusion sociale et vecteur de stabilité et d'accès aux droits pour les ménages.

L'organisation du règlement du FSL de l'Isère a pour objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques du logement d'une part en simplifiant les procédures pour lesquelles l'évaluation sociale et budgétaire approfondie n'est pas déterminante, et d'autre part en renforçant le rôle de l'action sociale dans l'accompagnement des ménages en difficulté. **Les aides du FSL sont conçues comme des outils de l'action sociale, en faveur de l'accès au logement, de la prévention des expulsions et la lutte contre la précarité énergétique.**



## **PARTIE I**

### **CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE**

**1.1. LES AIDES DU FSL**

**1.2. PILOTAGE ET GESTION DU FSL**

# CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

## 1.1. LES AIDES DU FSL

### 1.1.1. Objet et cadre légal

Placé sous l'autorité du Département, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, le fonds de solidarité pour le logement participe à la mise en œuvre du droit au logement des personnes défavorisées. Il s'inscrit dans le cadre du plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du département de l'Isère (PALHDI), en référence aux principaux textes législatifs et réglementaires ci-dessous.

Le règlement intérieur du Fonds de Solidarité Logement (FSL) définit les conditions d'octroi des aides, ainsi que les modalités de fonctionnement et de gestion du fonds.

Le Département de l'Isère fait du FSL un outil d'insertion dans le logement et de prévention des expulsions, associant les bailleurs, les services sociaux, la caisse d'allocations familiales, des fournisseurs d'eau, d'énergie et de télécommunication, ainsi que les associations concernées par les problématiques de logement, visant une approche globale de la situation des ménages.

Vu le décret 99-897 du 20 octobre 1999 relatif au PALHDI et au FSL.

Vu le décret d'application n° 2005-212 du 2 mars 2005 relatif au FSL.

Vu l'arrêté du 13 février 2006 fixant les renseignements statistiques relatifs au bilan d'activité du FSL et des fonds locaux créés par le Département.

Vu l'avis du 14 octobre 2021 du comité responsable du PALHDI.

#### Accès au logement et lutte contre les exclusions

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Vu la loi n° 98-657 du 29 août 1998 de lutte contre les exclusions.

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (ENL) portant engagement national pour le logement.

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 créant le droit au logement opposable.

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions.

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Vu le décret n° 2015-393 du 3 avril 2015 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion.

Vu le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de préventions des expulsions locatives.

Vu l'instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives.

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

#### Lutte contre l'habitat et l'hébergement indigne

Vu la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Vu la décision n° 94-359 DC du 19 janvier 95 qui consacre le droit de disposer d'un logement décent comme « objectif à valeur constitutionnel ».

Vu la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 qui intègre la notion de logement décent.

# CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

Vu la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars qui renforce l'action sur la non-décence par la possibilité pour la CAF ou la MSA de « conserver » l'aide au logement.

Vu le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 qui précise les qualités minimales que le logement doit respecter pour pouvoir être qualifié d'étanche à l'air à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Précarité énergétique et téléphonie

Vu les articles L. 121-5 et suivants du code de l'énergie.

Vu le décret n° 2006-1 147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments.

Vu l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au Diagnostic de performance énergétique.

Vu le décret n° 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la fourniture du gaz naturel au tarif spécial solidarité modifié.

Vu le décret n° 2010-1 269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et la performance énergétique des constructions modifié.

Vu le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011 portant attestation de prise en compte de la réglementation thermique et de la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour un bâtiment neuf modifié.

Vu la loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre.

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Vu la loi n° 2016-1 321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique.

## L'hébergement temporaire, la sous-location, la gestion locative

Vu la Convention relative à l'aide aux associations, logeant à titre temporaire, des personnes défavorisées, signée avec l'Etat.

Vu le Décret n° 2009-1 684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Vu la Circulaire du 6 septembre 2010 relative aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

### 1.1.2. Bénéficiaires du FSL

Tout ménage remplissant les critères d'éligibilité et éprouvant des difficultés à accéder à un logement ou à s'y maintenir, à assumer ses obligations relatives au paiement des charges courantes de logement, peut saisir le fonds de solidarité pour le logement.

Le FSL est mobilisable uniquement pour des logements décents, occupés à titre de résidence principale, et pour les ménages suivants :

- ménages résidant ou arrivant en Isère,
- locataires,
- colataires,
- sous-locataires,

## CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

- propriétaires,
- ménages payant une redevance mensuelle,
- les personnes vivant sur des « aires d'accueil gens du voyage » et dont la domiciliation administrative se trouve en Isère.

Pour les ménages étrangers hors Union européenne :

- l'un des titulaires du bail, au moins, doit disposer d'un titre de séjour ouvrant droit à l'aide au logement.
- toute autre personne occupant le logement doit justifier du dépôt d'une demande de titre de séjour permettant, à terme, l'ouverture de droit à l'aide au logement.

Pour les ménages issus de l'Union européenne :

- le titulaire du bail doit remplir les conditions d'ouverture du droit à l'aide au logement.

**Sont exclus des aides financières et garanties du FSL :**

- occupants (hors propriétaires) de logements ou habitations non éligibles à l'aide au logement (exemples : logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, logement non décent tel que défini par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, local impropre à l'habitation...).
- ménages accueillis dans des structures ou dispositifs d'hébergement (exemple : CHRS, etc.)
- ménages accueillis dans des structures bénéficiant d'un prix de journée.

Deux plafonds de ressources déterminent l'éligibilité aux aides financières. Les aides à l'accompagnement ne sont pas soumises à condition de ressources.

### 1.1.3. Principes d'intervention du FSL

**Intervenir après le droit commun...**

Le FSL ne peut être sollicité qu'après mobilisation des droits auxquels le ménage peut prétendre, à savoir l'ensemble des prestations sociales emploi, vieillesse, santé, maternité-famille et logement, des solidarités et des réseaux.

Le FSL intervient de manière subsidiaire au droit commun, pour l'ensemble des aides du règlement.

Les fiches pratiques du règlement prévoient les modalités d'articulation avec les dispositifs de droit commun ou d'action sociale spécifique.

**pour une insertion durable dans le logement...**

L'intervention du FSL n'a pas pour objet de solvabiliser durablement les ménages pour lesquels l'équilibre ressources/dépenses ne peut être réalisé.

**par la mobilisation des ménages.**

Les ménages demeurent responsables du paiement de leur charges (loyers, charges, fluides, etc.). L'aide du FSL avec évaluation sociale et budgétaire, intervient dans le cadre d'un plan d'aide élaboré avec le ménage qui précise sa participation



# CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

au règlement des charges de logement. Le ménage s'engage à effectuer les démarches définies avec le travailleur social ou préconisées par le décideur en vue de l'amélioration de sa situation. Cet engagement est un préalable à l'octroi d'une aide ; le respect de cet engagement est un préalable à son renouvellement.

## 1.1.4. Conditions de ressources

Deux plafonds de ressources déterminent l'éligibilité aux différentes aides financières. Ajustés respectivement sur les barèmes RSA et les plafonds des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), ils font l'objet d'une note de service à chaque revalorisation.

Les aides directes du FSL sont versées sous formes de subventions aux ménages relevant des plafonds 1 et 2. Les aides directes des chapitres « Accès » et « Prévention des expulsions et traitement des impayés » peuvent différer entre le plafond 1 et le plafond 2.

### • Plafond 1

Pour les personnes vivant seules, ce plafond est équivalent à 1,50 fois le montant mensuel du revenu de solidarité active (RSA) en vigueur.

Pour tous les autres ménages, il est équivalent à 1,25 fois le montant mensuel du RSA en vigueur correspondant à la composition familiale du ménage.

Ce plafond est ajusté chaque année en fonction de la revalorisation du montant forfaitaire du RSA.

### • Plafond 2

Ce deuxième plafond s'appuie sur les plafonds des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI + 40 %). Il est ajusté chaque année en fonction de la revalorisation des montants des plafonds d'accès aux PLAI.

➔ **En application du décret n° 2005-212 du 2 mars 2005 relatif aux FSL**, « les ressources prises en compte par le règlement intérieur du fonds et les règlements intérieurs des fonds locaux pour fixer les conditions d'attribution des aides comprennent l'ensemble des ressources, de quelque nature qu'elles soient, de toutes les personnes composant le foyer, à l'exception de l'aide personnelle au logement, de l'allocation de logement, de l'allocation de rentrée scolaire, de l'allocation d'éducation spéciale et de ses compléments et des aides, allocations et prestations à caractère gracieux. »



### SUR LE PLAN PRATIQUE :

➔ **[fiche n° 1]** Ressources prises en compte et périodes de référence, reste pour vivre

## CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE



### SUR LE PLAN PRATIQUE :

→ **[fiche n° 1]**

Ressources prises en compte et périodes de référence, reste pour vivre

→ **[fiche n° 2]**

Tableau synthétique des aides du FSL

→ **[fiche n° 3]**

Liste des justificatifs à fournir pour le dépôt d'une demande de FSL

→ **[fiche n° 4]**

Tableau des titres à prendre en compte pour les ménages étrangers

→ **[fiche n° 5]**

Accompagnement social lié au logement

### 1.1.5. Les différents types d'aide du FSL

Le FSL de l'Isère déploie différentes formes d'interventions permettant, de faciliter l'accès ou le maintien dans le logement par :

<b>Aides aux organismes agréés agissant en faveur du logement des personnes défavorisées</b>	<b>Gestion locative adaptée et ASL médiation locative</b> <b>Bail glissant</b> <b>Garantie dégradation et impayé</b>
<b>Aides financières</b>	<b>Ménages sous plafonds de ressources 1 et 2 :</b> → Subvention → Garantie financière → Traitement social des créances uniquement pour les créances antérieures au 1 <sup>er</sup> novembre 2021
<b>Aides à l'accompagnement</b>	<b>SANS PLAFOND DE RESSOURCE</b> → accompagnement social au logement (ASL), → dispositifs de lutte contre le mal logement → actions collectives financées par le FSL

### 1.1.6. Modalités de saisine et instruction des demandes des ménages

#### Saisine du FSL

Le FSL peut être saisi par tout ménage remplissant les critères d'éligibilité. L'organisme débiteur des aides au logement, le Préfet suite à la réception de l'assignation pour résiliation de bail, la Banque de France, les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), toute personne ou organisme y ayant intérêt ou vocation peuvent orienter le ménage vers une saisine du fonds de solidarité pour le logement.

La saisine est recevable dès réception par la Maison du Département, le centre médicosocial ou Service de Solidarité compétent du Département de l'Isère d'un dossier complet instruit selon les modalités prévues par le règlement intérieur.

#### Instruction des demandes

Les demandes d'aides doivent être formalisées sur les imprimés du Département en cours de validité. Le Département s'engage à diffuser ces documents et à les rendre disponibles aux travailleurs sociaux de manière dématérialisée.

Le FSL prévoit des aides financières :

#### Sans l'évaluation d'un travailleur social

- 1- l'aide en saisine directe dans le cadre d'une intervention ponctuelle pour les charges courantes de logement et télécommunication,
- 2- les aides pour l'accès au logement.

## CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

### Avec l'évaluation d'un travailleur social

- 1- les aides pour traiter les impayés de loyers (y compris en vue d'un accès et agir en prévention des expulsions,
- 2- les aides pour lutter contre la précarité énergétique,
- 3- les mesures d'accompagnement social lié au logement.

### 1.1.7. Prise de décision

Sous la responsabilité de son directeur, chaque territoire du Département dispose de services chargés d'assurer le traitement administratif et décisionnel des demandes adressées au FSL. Les décisions relèvent de la compétence du Président du Département, et par délégation, des cadres compétents sur les territoires du Département.

Les décisions sont prises à partir des éléments du dossier complet, en référence aux critères d'éligibilité, aux principes d'interventions et aux fiches pratiques du présent règlement. La notification de décision doit préciser, le cas échéant, les engagements et la participation du ménage.

Conformément à l'article 6-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifié, « les conditions d'octroi des aides du FSL ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de patrimoine ou de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent ». Les critères d'appréciation de « l'importance et la nature des difficultés rencontrées », sont fondés sur les difficultés sociales des ménages liées à leurs conditions de logement ou d'hébergement, le montant des dettes, la participation du ménage au paiement de ses charges de logement et le cas échéant l'adhésion à une proposition d'accompagnement dans le cadre de ces difficultés.

Le FSL prévoit **des instances partenariales, dites « instances action sociale logement »**. Ces instances se réunissent à l'échelle des territoires du Département pour l'étude des dossiers complexes sous la responsabilité et en présence du chef de service en charge des questions logement. Ces instances sont mobilisées à des fins de concertations pour élaborer un plan d'action précisant les engagements de chacun et auquel toutes les parties pourront se référer. Peuvent être invités à siéger toute personne permettant la bonne compréhension et l'analyse des situations étudiées (travailleurs sociaux, bailleurs, etc...). Les ménages doivent être informés préalablement de l'étude de leur situation dans ces instances.

Est définie comme complexe, toute situation caractérisée par la multiplicité des problématiques qu'elle revêt et/ou par le manque de solutions spécifiques pouvant lui être apportée. Les situations étudiées peuvent ainsi relever de l'accès au logement, de la prévention des expulsions, de la précarité énergétique ou de la médiation locative. Une attention particulière doit être portée aux situations de dettes locatives. L'aide au loyer résiduel élevé ne peut être attribuée qu'à l'issue d'une instance action sociale logement.

Les décisions prises dans le cadre du FSL sont notifiées dans le délai défini pour chaque dispositif, à compter du dépôt du dossier complet. Les refus et les dossiers ajournés doivent être motivés.

## CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE



### SUR LE PLAN PRATIQUE :

→ [fiche n° 6]  
Recouvrement et  
traitement des créances

### 1.1.8. Traitement des créances FSL

#### 1- Des modalités de recouvrement amiable et contentieux des créances impayées

Le traitement des créances impayées est mis en œuvre par le Département en lien avec son gestionnaire.

Il met en œuvre une procédure de recouvrement amiable en première intention.

En cas d'échec de cette procédure, le Département pourra procéder à une remise de dette ou engager une procédure de recouvrement.

#### 2- Un traitement social des créances est possible pour :

- un prêt accordé avant le 1<sup>er</sup> novembre 2021
- une créance résultant d'une mise en jeu de garantie financière.

Le traitement social des créances est possible jusqu'au 31 décembre 2024.

Dans les cas précités, le remboursement du prêt ou de la garantie financière mise en jeu se fait par prélèvement sur les prestations sociales et familiales versées par la CAF, par prélèvement bancaire ou par remboursement direct.

#### Le traitement social des créances consiste en :

- un rééchelonnement de prêt
- une suspension de remboursement
- une remise totale pour les dettes de faible montant et en cas de décès du débiteur
- une remise totale ou partielle de dette sur la base d'une évaluation sociale et budgétaire.

### 1.1.9. Les recours et dérogations

#### Les recours

Toute décision prise par le Département peut faire l'objet d'un recours. Il en est fait mention sur chaque courrier de décision.

Le ménage ou son représentant légal peut faire appel de la décision (recours gracieux), dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification de décision FSL, auprès du Président du Conseil départemental de l'Isère.

Le ménage dispose également d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification de décision FSL pour déposer un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Grenoble. En cas de recours gracieux, le délai pour le dépôt du recours contentieux est interrompu.

#### Les dérogations

Pour des situations très exceptionnelles, une demande de dérogation peut être soumise à la décision du service logement de la Direction des solidarités.

Toutes les demandes sont étudiées sur la base d'une évaluation sociale et budgétaire réalisée par un travailleur social. L'évaluation doit faire apparaître les motifs de la demande. La demande de dérogation doit être formulée par le cadre de territoire par un avis motivé avant la prise de décision.



### SUR LE PLAN PRATIQUE :

→ [fiche n° 7]  
Traitement des recours et  
dérogations



## CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

### 1.1.10. Articulation avec la Banque de France

Lorsque la situation globale du ménage relève d'une procédure de surendettement, celle-ci est prioritaire sur l'intervention du FSL.

La mise en œuvre du FSL doit tenir compte des procédures prévues dans le cadre du surendettement des particuliers :

- en référence à l'article L761-1 3<sup>ème</sup> alinéa du code de la consommation qui condamne les ménages concernés par les procédures de surendettement aggravant leur situation, à être déchu du bénéfice des dispositions de traitement des situations de surendettement.
- en référence à loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 faisant des dettes de loyer du logement occupé une des priorités de traitement du surendettement (article L. 333-1-1) et donnant ainsi priorité à la procédure de surendettement sur l'intervention du FSL.
- en référence à la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui établit une meilleure coordination entre le traitement du surendettement et la procédure en résiliation de bail « pour permettre le maintien dans le logement des locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et charges au jour de l'audience et s'acquittant du remboursement de leur dette locative ».

Le FSL intervient différemment selon l'étape de constitution ou de recevabilité du dossier et des mesures de redressement décidées par la commission de surendettement.

## 1.2 PILOTAGE ET GESTION DU FSL

### 1.2.1. Instances de pilotage du FSL

Le Département assure le pilotage du fonds de solidarité pour le logement. Il est garant de la cohérence de l'ensemble du dispositif, de la mise en œuvre des actions de prévention et d'insertion dans le logement et de l'équité de traitement des demandes des personnes sur le département de l'Isère.

Pour ce faire, il s'appuie sur plusieurs instances départementales.

- Comité responsable du PALHDI (COREP)

#### Composition :

Le comité responsable du PALHDI est coprésidé par le Préfet de l'Isère et le Président du Conseil départemental ou leurs représentants. Il réunit les partenaires du logement et de l'action sociale intervenant sur le département ; sa composition détaillée est définie dans le plan en vigueur.

#### Missions :

Le comité responsable du PALHDI est chargé du pilotage du plan. Dans ce cadre, il assure le suivi du FSL, outil majeur de l'action en direction des personnes en difficulté pour l'accès et le maintien dans le logement.

Il a compétence pour donner un avis sur le règlement intérieur du FSL avant adoption par le Département.

## CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

En lien avec les financeurs du FSL, il procède à une évaluation de l'activité menée dans le cadre du FSL, et à ce titre :

- il prend connaissance de l'activité du FSL et participe à son évaluation,
- il propose des modifications réglementaires et donne un avis sur les évolutions envisagées,
- il donne un avis sur les orientations et projets d'actions en vue de leur mise en œuvre et de leur financement,
- il valide le rapport financier établi par le gestionnaire,
- il donne un avis sur la répartition du budget prévisionnel annuel du FSL, avant validation par le Département.

### 1.2.2. Instance opérationnelle du FSL

#### • Comité technique du FSL

##### **Composition :**

Le comité technique est constitué de membres permanents, professionnels désignés par leurs institutions pour leur compétence dans le domaine de l'action sociale ou du logement. Chaque institution nomme un titulaire et un suppléant. Il peut associer des personnes ressources autant que de besoin.

Le comité technique se réunit au moins une fois par an et autant que de besoin, sous la responsabilité du chef de service Logement du Département qui prend les décisions par délégation du Président du Conseil départemental.

Le service logement assure la préparation, le secrétariat et l'animation du comité technique.

##### **Missions :**

Le Comité technique travaille sur des propositions d'évolution du FSL, sur des projets d'actions collectives concourant à favoriser l'accès et le maintien dans le logement. Il peut, pour ce faire, organiser des groupes de réflexion thématiques, et y associer des personnes ressources. Il assure également une veille législative. Il peut également se réunir selon les besoins pour étudier des situations problématiques non réglées par les partenaires au niveau local, et susceptibles de faire évoluer la doctrine, la pratique ou le règlement du FSL.

## CADRE D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

### 1.2.3. Gestion du FSL

La gestion financière et comptable du FSL est confié à un délégataire placé sous la responsabilité et le contrôle du Département.

Cette mission de gestion est formalisée dans le cadre d'une convention pluriannuelle passée avec le Département, qui précise également les modalités de rémunération du délégataire.

Le délégataire travaille en étroite collaboration avec le Département et ses services.

Il perçoit les dotations du Département et des autres partenaires financiers.

Le délégataire :

- établit et communique au Département l'état financier mensuel qui présente la répartition des aides :
  - par nature (prêts, subventions, accompagnement social, mises en jeu de garantie...),
  - par affectation des différents types d'aides,
  - par territoire du Département,
  - par dispositif (accès, traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions, prévention de la précarité énergétique et télécommunication et médiation locative),
  - par fournisseur d'eau et d'énergie.
- participe à la préparation du budget prévisionnel de fonctionnement et lui adresse, au plus tard le 1<sup>er</sup> avril de l'année suivante, le bilan financier annuel,
- exécute les paiements ordonnancés par les instances de décision dans les meilleurs délais,
- perçoit les remboursements éventuels.







## **PARTIE II**

### **LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE**

**2.1. ACCÈS AU LOGEMENT**

**2.2. TRAITEMENT DES IMPAYÉS  
DE LOYERS ET PRÉVENTION  
DES EXPULSIONS**

**2.3. PRÉVENTION  
DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET  
TÉLÉCOMMUNICATION**

**2.4. MÉDIATION  
LOCATIVE**

# LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE



## SUR LE PLAN PRATIQUE :

### COMPOSANTES RELEVANT DES AIDES FINANCIÈRES

#### → [fiche n° 8]

Les aides financières « accès » et la garantie financière

#### → [fiche n° 9]

Modalités d'instruction et de prise de décision des FSL pour l'accès à un logement du parc public

#### → [fiche n° 10]

Modalités d'instruction et de prise de décision des FSL pour l'accès à un logement du parc privé

### COMPOSANTES RELEVANT DE L'ACCOMPAGNEMENT

#### → [fiche n° 5]

Accompagnement social lié au logement

## 2.1. ACCÈS AU LOGEMENT

### 2.1.1. Les aides du chapitre « Accès »

<p><b>Aides financières</b> (sous réserve d'un « reste pour vivre » suffisant)</p>	<p><b>Ménages sous plafonds de ressources 1 et 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Dépôt de garantie</li> <li>→ Frais de mise en location</li> <li>→ Garantie financière pour impayés de loyer et de charges quittancées dans la limite des plafonds d'aide :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- jusqu'à 3 mois pour un bail de 12 mois, plus 3 mois sous conditions</li> <li>- jusqu'à 3 mois pour un bail de 36 mois, plus 6 mois sous conditions</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Ménages sous plafonds de ressources 1 uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Prorata de l'aide au logement</li> <li>→ Assurance habitation : subvention forfaitaire pour ménages ni locataires ni propriétaires</li> </ul>
<p><b>Aides à l'accompagnement</b></p>	<p><b>SANS PLAFOND DE RESSOURCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mesure recherche de logement,</li> <li>- mesure installation,</li> <li>- mesure d'accompagnement renforcé dans le cadre d'un bail glissant.</li> </ul>

### 2.1.2. Objectifs et modalités d'intervention du FSL « Accès »

#### • Objectifs

Le FSL accès a pour objet de faciliter l'accès des ménages défavorisés à des logements locatifs de droit commun, privés ou publics, en se portant caution et/ou en accordant des aides financières sous la forme de subventions.

L'instruction des demandes de FSL accès se fait sans évaluation sociale et avant la signature du bail.

#### • Règles spécifiques

En complément des dispositions générales sur l'éligibilité aux aides du FSL, **des règles spécifiques au FSL accès s'appliquent :**

- être **dépourvu de logement** ou occupant d'un **logement inadapté ou insalubre,**
- disposer d'un « **reste pour vivre** » suffisant. Le « **reste pour vivre** » (RPV), fruit d'un **travail mené par les bailleurs sociaux d'ABSISE, permet de déterminer l'adéquation entre le coût du logement proposé et les ressources du ménage.** Il est calculé automatiquement à partir de la composition du ménage (traduite en unités de consommation, système INSEE), des ressources des 3 derniers mois des futurs titulaires du bail, de l'estimation des aides au logement, du loyer et des charges du logement proposé. Sa formule est la suivante :  $RPV = (\text{Ensemble des revenus des titulaires du bail}) - ((\text{loyer-APL}) + \text{charges liées au logement})$ .

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

### - être à jour de ses loyers ou avoir une dette traitée au sens du FSL, c'est-à-dire soit :

- un plan d'apurement amiable respecté par le ménage depuis au moins deux mois,
- un protocole de cohésion sociale,
- la recevabilité d'un dossier de surendettement dans lequel est incluse la dette de loyer.

Si une dette demeure au moment de la demande de FSL accès, il sera nécessaire d'envisager les modalités d'apurement avec le ménage, si besoin en lien avec le chapitre « traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions ».

- **ne pas être éligible aux autres dispositifs d'aide à l'accès.** Les dispositifs d'aide à l'accès proposés par Action logement sont prioritaires au FSL qui peut néanmoins intervenir en complément pour les aides non couvertes par Action Logement.

- ne pas avoir déjà bénéficié d'un FSL Accès dans l'année civile. Si un second FSL accès est sollicité par le ménage, une évaluation sociale devra être réalisée par un travailleur social précisant les raisons pour lesquelles l'aide du FSL est sollicitée à nouveau. La décision est prise par le chef de service du territoire.

- les demandes de FSL accès des personnes désirant changer de logement pour des raisons de convenances personnelles, aussi légitimes que soient leurs motivations, ne sont pas éligibles.

### • Aides et garantie financières

Les aides du FSL accès se concentrent sur les dépenses obligatoires pour un ménage lors de l'entrée dans un logement.

Les ménages peuvent bénéficier des aides suivantes :

- **garantie financière :** caution accordée au locataire, mobilisable par le propriétaire bailleur en cas d'impayés de loyer et de charges.

La demande de garantie financière est recevable seulement **avant la signature du bail.**

Cette garantie ne peut être accordée en cas de mutation au sein du parc d'un même bailleur ni en cas de colocation avec clause de solidarité.

Les modalités de mise en jeu de cette garantie sont précisées dans le chapitre sur le traitement des impayés de loyer et la prévention des expulsions.

- **dépôt de garantie :** l'aide est versée au bailleur, qui la restitue au FSL lorsque le ménage quitte le logement. L'aide versée correspond au montant du dépôt de garantie. Le Département pourra effectuer des contrôles afin de s'assurer de la restitution du dépôt de garantie lors du départ du locataire.

- **prorata de l'aide au logement :** cette aide a pour objectif de compenser l'absence de droit aux aides au logement sur le 1<sup>er</sup> mois de location. Le montant de l'aide du FSL est égal aux montants des aides au logement et de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), calculés en fonction de la date prévisionnelle d'entrée dans les lieux. Seuls les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond 1 peuvent bénéficier de cette aide.

- **frais de mise en location :** lors de la mise en location d'un logement privé, certains frais facturés par l'agent immobilier peuvent être partagés entre propriétaire et locataire (visite du logement, création du dossier du locataire, rédaction du bail, état des lieux d'entrée). Cette aide est versée directement à l'agence immobilière. Le montant de l'aide versée correspond au réel des frais facturés, dans la limite de 300€ pour les ménages relevant du plafond 1 et de 150€ pour les ménages relevant du plafond 2.



### SUR LE PLAN PRATIQUE :

#### → [fiche n° 1]

Ressources prises en compte et périodes de référence, reste pour vivre

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE



### SUR LE PLAN PRATIQUE :

#### → [fiche n° 1]

Ressources prises en compte et périodes de référence, reste pour vivre

#### → [fiches n° 8]

Les aides financières « accès » et la garantie financière

#### → [fiche n° 5]

Accompagnement social lié au logement

#### → [fiche n° 13]

La modalité d'accompagnement « aller vers »

- **assurance habitation** : pour entrer dans son logement, le locataire est tenu de souscrire un contrat d'assurance habitation qui couvre les dommages qu'il peut causer à l'immeuble pendant le temps de la location. Cette aide forfaitaire est versée au ménage. Seuls les ménages relevant du plafond 1 sont éligibles à cette aide. Ne sont pas éligibles à cette aide les ménages déjà locataires ou propriétaires d'un logement au moment de la demande.

#### • L'accompagnement spécifique lors de l'accès

- **Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASL)** ciblent les difficultés de logement rencontrées par les ménages et interviennent en complémentarité des actions déjà menées par les travailleurs sociaux, quelle que soit leur appartenance institutionnelle.

Ces aides sont mobilisables sans condition de ressources, sur la base d'une évaluation sociale et budgétaire, et nécessitent l'adhésion du ménage.

L'ASL accès s'appuie sur un référentiel et peut cibler la recherche de logement ainsi que l'installation dans le logement et l'intégration dans le quartier son nouvel environnement.

- **L'accès aux droits et à l'accompagnement** : une démarche « d'aller-vers » est effectuée par le Département vers les ménages ayant un reste pour vivre faible (inférieur au reste pour vivre minimum + 20 %) et/ou ayant un plan d'apurement en cours pour une dette de loyer repérée lors de l'instruction du FSL accès. Cette démarche vise à faciliter la prise de contact entre ces ménages et les services d'action sociale du Département. Le travailleur social pourra sensibiliser le ménage **sur l'ouverture de ses droits et l'informer sur les possibilités d'accompagnement** dans un but de prévention des impayés de loyers.

### 2.1.3. La demande de FSL accès : contenu, instruction et prise de décision

#### • Contenu et instruction de la demande

Le dossier de demande de FSL accès est constitué de trois documents :

- une « fiche FSL accès » (pour les professionnels),
- un contrat de cautionnement en cas de demande de garantie financière
- un « formulaire de demande d'aide de FSL accès » (pour le ménage).

**La « fiche FSL accès »** permet par la collecte de l'ensemble des informations nécessaires à l'instruction du FSL accès, de vérifier automatiquement l'éligibilité du ménage aux différentes aides du FSL accès et de calculer leurs montants. La « fiche FSL accès » pré-valide l'accord du Département si tous les critères sont remplis.

**Le Contrat de cautionnement** est la pièce nécessaire à l'obtention de la garantie financière du Département. Il est signé par le bailleur et joint à la « fiche FSL accès » en cas de demande de garantie financière. Il est généré automatiquement à partir du renseignement de la « fiche FSL Accès ».

**Le « formulaire de demande d'aide de FSL accès »** est généré automatiquement à partir du renseignement de la « fiche FSL accès » par un professionnel. Il permet au ménage de formaliser sa demande auprès du Département, démarche indispensable à l'instruction de la demande.

**Le renseignement de la « fiche FSL accès », du contrat de cautionnement et du « formulaire de demande d'aide de FSL accès » signé par le ménage permet de pré-valider la demande de FSL Accès. Si les renseignements inscrits dans ces documents sont corrects, et si les documents qui doivent l'être sont signés le traitement administratif de la décision doit se conformer à cette pré-validation.**

Les modalités de traitement d'une demande d'aide de FSL accès sont différentes selon qu'il s'agit d'un accès à un logement du parc privé ou du parc public.

Dans tous les cas, la demande doit être déposée prioritairement auprès du service



### SUR LE PLAN PRATIQUE :

#### → [fiche n° 9]

Modalités d'instruction et de prise de décision des FSL pour l'accès à un logement du parc public

#### → [fiche n° 10]

Modalités d'instruction et de prise de décision des FSL pour l'accès à un logement du parc privé



## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

d'action sociale départemental du territoire où se trouve le logement pour lequel a demande de FSL est formulée. Cependant, le ménage peut la déposer auprès de tout autre service d'action sociale départemental pour traitement et transmission au territoire sur lequel se trouve le logement.

### • Prise de décision

Le dossier est traité par le territoire où se trouve le logement.

Le Département a 4 jours ouvrés à compter de la réception du dossier complet par le territoire d'arrivée, pour enregistrer la demande dans IODAS et éditer la décision, qu'il adresse :

### Au bailleur :

En cas d'accord sur la garantie financière : le Contrat de cautionnement signé par le Département pourra être retourné au bailleur séparément sans que cela entache la décision d'octroi de la garantie financière.

Sans accord du Département sur la garantie financière, le contrat de cautionnement n'est pas signé par le Département ni renvoyé au bailleur.

Le contrat est sans effet si le ménage n'entre pas dans le logement.

### Au ménage



#### SUR LE PLAN PRATIQUE :

##### → [fiche n° 9]

Modalités d'instruction et de prise de décision des FSL pour l'accès à un logement du parc public

##### → [fiche n° 10]

Modalités d'instruction et de prise de décision des FSL pour l'accès à un logement du parc privé

## 2.2.TRAITEMENT DES IMPAYÉS DE LOYER ET PRÉVENTION DES EXPULSIONS

### 2.2.1. Les aides du chapitre « Traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions »

Aides financières	<p><b>Ménages sous plafonds de ressources 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurance habitation</li> </ul> <p><b>Ménages sous plafonds de ressources 1 et 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mise en jeu de la garantie financière dans les 12 ou 36 premiers mois du bail</li> <li>- dette de loyer et charges quittancées, y compris dans le cadre d'un accès</li> <li>- aide au loyer résiduel élevé</li> </ul>
Aides à l'accompagnement	<p><b>SANS CRITÈRES DE RESSOURCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mesure ASL « traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions »,</li> <li>- proposition d'un rendez-vous avec un travailleur social lors de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la mise en jeu de la garantie financière par le bailleur</li> <li>• la fin de période de maintien des aides au logement en cas d'impayé (saisine du FSL par l'organisme payeur (CAF)) pour évaluation sociale et bilan budget en vue d'un plan d'apurement</li> </ul> </li> </ul>



#### SUR LE PLAN PRATIQUE :

#### LES AIDES FINANCIÈRES

##### → [fiche n° 11]

Les aides financières

#### ACCOMPAGNEMENT

##### → [fiche n° 5]

Accompagnement social lié au logement

##### → [fiche n° 12]

Procédure de traitement des impayés de loyer par les organismes payeurs des aides au logement (CAF et MSA) – Articulation avec le FSL

##### → [fiche n° 13]

La modalité d'accompagnement « aller vers »

#### ARTICULATION AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS

##### → [fiche n° 14]

La procédure d'expulsion et l'articulation avec le FSL

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

### 2.2.2. Objectifs et modalités d'intervention du FSL « Traitement des impayés de loyer et prévention des expulsions »

Les aides du FSL doivent être mobilisées dans un objectif de **prévention des expulsions** et de traitement global de la situation. Les actions du FSL s'inscrivent dans une logique de complémentarité avec l'ensemble des acteurs, en lien avec les différents axes du Palhdi et les engagements pris dans la **Charte de prévention des expulsions** de l'Isère. En cela, le traitement d'une dette de loyer doit s'envisager dès le début de l'endettement et être mis en perspective avec la situation globale du ménage.

Dans ce cadre, le principe **d'agir le plus en amont possible d'une résiliation de bail est rappelé.**

L'aide apportée doit favoriser la stabilité dans le logement, éviter l'expulsion ou limiter la dégradation de la situation dans la perspective d'un relogement. Si le maintien dans le même logement n'est pas viable, les dettes au titre des impayés de loyer ne pourront être prises en charge par le FSL que si leur apurement permet soit l'accès à un nouveau logement adapté, soit la solvabilisation du ménage. Dans ce cadre le traitement de la dette sera étudié en amont d'un FSL Accès ou de manière concomitante selon les situations.

La prévention des impayés de loyers et la lutte contre les expulsions se construit dans une logique de parcours du ménage et de partenariat avec l'ensemble des acteurs notamment les bailleurs avec qui le contact doit être systématiquement recherché afin de maintenir ou de reprendre un dialogue entre les parties.

#### • Règles spécifiques

La mobilisation des aides du FSL est possible **après l'évaluation sociale et budgétaire de la situation du ménage par un travailleur social.**

Le FSL « impayés de loyer et prévention des expulsions » a pour but de soutenir les ménages défavorisés rencontrant des difficultés à se maintenir dans leur logement :

- du parc privé ou public,
- les locataires éligibles aux aides au logement,
- les occupants au titre d'une résidence principale payant une indemnité mensuelle et éligibles aux aides au logement, et dont la domiciliation administrative se trouve en Isère pour les personnes vivant sur des « aires d'accueil gens du voyage »,
- les propriétaires occupants (pour l'assurance habitation).

#### Aides financières et mises en jeu de garantie financière :

Les aides à la prévention des expulsions (impayés de loyers et charges quittancées, assurance habitation) et les mises en jeu de garantie financière sont regroupées au sein d'une même enveloppe qui est plafonnée sur une période de 36 mois. **Les mises en jeu de garantie financière doivent être actionnées en priorité, dans la limite de l'enveloppe financière disponible.**

L'évaluation sociale doit faire apparaître **les causes de la dette et les actions menées par/ou avec le ménage pour les résoudre**, ainsi que le plan de financement pour résorber celle-ci. La possibilité d'un plan d'apurement doit être étudiée en amont d'une demande d'aide. Toute demande dans le cadre de la prévention des expulsions doit mettre en évidence la durabilité du projet logement du ménage, soit par le maintien dans les lieux, soit par la recherche d'un relogement adapté.

Le FSL distingue plusieurs modalités d'intervention selon le montant de la dette. Les conditions de mise en jeu des garanties financières sont détaillées dans la fiche pratique afférente.

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

Dans le cas où le ménage ne peut se maintenir dans son logement et qu'il est engagé dans une démarche de déménagement, une aide au paiement du montant résiduel de loyer peut être accordée pour une durée de 3 mois, renouvelable deux fois. Cette aide ne peut être mobilisée qu'après l'étude de la situation en instance action sociale logement et l'élaboration d'un plan action qui détermine les perspectives concrètes d'amélioration de la situation et la participation de chacun. Elle peut être complétée ou conditionnée par la mise en œuvre d'un accompagnement spécifique autour du logement, ou de la gestion administrative et budgétaire. À l'issue du relogement, le traitement du solde de la dette pourra faire l'objet d'une aide du FSL selon les critères habituels.

L'aide accordée sur le loyer résiduel par le FSL est comprise dans **un plan d'aide. Celui-ci peut à tout moment, être révisé**, mis en pause ou annulé, en fonction de l'évolution du budget (montant du loyer ; des charges ; du droit allocation de logement ; des versements du locataire), de la situation familiale ou professionnelle du ménage.

**Le non-respect par le locataire de sa participation mensuelle peut entraîner l'annulation de l'aide**, y compris le remboursement des sommes versées indûment.

### Aides à l'accompagnement

- **Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASL)** ciblent les difficultés de logement rencontrées par les ménages et interviennent en complémentarité des actions déjà menées par les travailleurs sociaux, quelle que soit leur appartenance institutionnelle. Ces aides sont mobilisables sans condition de ressources. La mise en œuvre d'une ASL nécessite l'adhésion du ménage. Cet accompagnement vise à favoriser le maintien dans les lieux du ménage si le logement est adapté ou à travailler un projet de relogement dans le cas contraire. Il vise également à reprendre un contact avec le bailleur et mettre en œuvre un plan d'action pour résorber la dette de loyer.

### - Des temps de rencontre engagés par un travailleur social à des étapes clés de l'impayé

Les temps de rencontre (individuel ou collectif) doivent être recherchés dans un « principe d'aller vers » pour permettre d'échanger, notamment avec les ménages qui ne sont pas encore accompagnés. Cette démarche s'inscrit dans un principe global de prévention des expulsions.

Les objectifs sont d'évaluer la situation du ménage au regard de son logement et de son budget, et d'envisager les moyens d'apurement de la dette, ainsi que la reprise de contact avec le bailleur ; soit :

### Lors des mises en jeu de garantie financière :

- > **pour le parc public** : à chaque renouvellement d'une mise en jeu de garantie financière.
- > **pour le parc privé** : pour toutes les mises en jeu de garantie financière.

### Lors de la saisine du FSL par l'organisme payeur des aides au logement (CAF) à la fin de la période de maintien des droits de 6 mois :

- > l'ensemble des ménages verra le maintien de ses droits pendant 3 mois supplémentaires dans l'attente d'un plan d'apurement.
- > durant cette période, mise en œuvre de « l'aller vers » pour les locataires du parc privé uniquement pour leur proposer un traitement de leur dette et/ou un accompagnement.



#### SUR LE PLAN PRATIQUE :

- **[fiche n° 11]**  
Les aides financières
- **[fiche n° 2]**  
Tableau synthétique des aides du FSL



#### SUR LE PLAN PRATIQUE :

- **[fiche n° 5]**  
Accompagnement social lié au logement



#### SUR LE PLAN PRATIQUE :

- **[fiche n° 12]**  
Procédure de traitement des impayés de loyer par les organismes payeurs des aides au logement (CAF et MSA) – Articulation avec le FSL
- **[fiche n° 13]**  
La modalité d'accompagnement « aller vers »



#### SUR LE PLAN PRATIQUE :

- **[fiche n° 14]**  
La procédure d'expulsion et l'articulation avec le FSL

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

Les modalités de mise en œuvre de cet « aller vers » seront travaillées et expérimentées pour construire les processus, les évaluer et ajuster les critères retenus.

- **Articulation avec les autres dispositifs**

Les aides du FSL ne peuvent intervenir qu'après mobilisation des autres dispositifs de droit commun permettant la prévention des expulsions.

### 2.3. PRÉVENTION DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET AIDES À LA TÉLÉCOMMUNICATION

#### 2.3.1. Les aides du chapitre « Prévention de la précarité énergétique et aides à la télécommunication »



##### SUR LE PLAN PRATIQUE :

##### COMPOSANTES RELEVANT DES AIDES FINANCIÈRES

→ [fiche n° 15]

Les aides financières

##### COMPOSANTES RELEVANT DE L'ACCOMPAGNEMENT

→ [fiche n° 5]

Accompagnement social lié au logement

→ [fiche n° 16]

Diagnostic sociotechnique Soléni et aide à l'installation de petits équipements

→ [Annexe 1]

Signalements de situations de mal-logement ou de précarité et sa notice

Aides aux Ménages	Ménages sous plafond de ressources 1 et 2	
Aides financières	Sans évaluation sociale	Avec évaluation sociale et budgétaire
	1 fois /année civile sur « petite facture » datant de moins de 3 mois d'eau, électricité, gaz, fioul, bois dont granulés, charges de copropriété, contrat d'entretien de chaudière ou ramonage (subvention)	Plusieurs fois / année civile dans la limite d'un plafond annuel pour des factures (quel que soit le montant) d'eau, électricité, gaz, fioul, bois dont granulés, charges de copropriété, contrat d'entretien de chaudière ou ramonage (subvention)
	1 fois /année civile remise de dette Orange/ SOSH	
Aides à l'accompagnement	SANS PLAFOND DE RESSOURCES Dispositif SOLENI / ASL Mal logement	

#### 2.3.2. Objectifs et modalités d'intervention du FSL « Prévention de la précarité énergétique et aide à la télécommunication »

La visée de cette action est préventive. Le FSL doit permettre de travailler sur la globalité de la situation du ménage au regard de son logement, le cas échéant sur la question de la lutte contre le mal logement.

Les aides financières sont donc à envisager :

- en lien avec les aides à l'accompagnement afin de permettre une utilisation adaptée des fluides et consommations d'énergie,
- en lien avec l'état du bâti et des installations de chauffage et eau chaude.

Des actions spécifiques peuvent compléter l'action des ménages et des travailleurs

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

sociaux qui les accompagnent, dès lors qu'un doute subsiste sur l'état du logement, ou sur les conditions d'utilisation ou d'installation des équipements (énergies, fluides et mode de chauffage) qui semblent inappropriés ou obsolètes.

Les aides du FSL ne peuvent intervenir qu'après mobilisation des aides de droit commun permettant de soutenir les ménages dans leurs dépenses d'énergie, d'eau ou de télécommunication. A ce titre, les ménages éligibles au chèque énergie ou toute autre tarification sociale doivent faire valoir leur droit.

Pour rappel, les dispositifs de lutte contre le mal logement interviennent dans le cadre de la précarité énergétique mais aussi sur des sujets de non décence et d'insalubrité traités par des OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ou le PIG (Programme d'intérêt Général) départemental (**voir la plateforme de signalement histologue et sa notice en annexe 1**).

### • Règles spécifiques

**Le FSL « prévention de la précarité énergétique et aides à la télécommunication »** a pour but de soutenir les ménages rencontrant des difficultés à s'acquitter de leurs factures d'énergie, d'eau et de télécommunication :

- locataires ou propriétaires occupants au titre d'une résidence principale, du parc privé
- du parc public,
- les occupants au titre d'une résidence principale payant une indemnité mensuelle et éligibles aux aides au logement, et dont la domiciliation administrative se trouve en Isère pour les personnes vivant sur des « aires d'accueil gens du voyage »,
- seuls les ménages éligibles au plafond 1 peuvent prétendre à l'aide forfaitaire télécommunications.

### **Dans ce cadre, les ménages peuvent bénéficier des aides suivantes :**

- aides financières en subvention ou remise de dette par certains fournisseurs,
- accompagnement à l'usage de la consommation d'énergie : bilan sociotechnique SOLENI dans le logement,
- mesures d'accompagnement social lié au logement.

### Aides financières

Les aides du FSL en faveur de **la prévention de la précarité énergétique** peuvent être mobilisées pour des factures impayées, ou sur devis pour l'achat de combustible et de bois, uniquement sous forme de subvention.

L'engagement du ménage à effectuer les démarches préconisées par le service instructeur et/ou le décideur est un préalable à l'attribution de l'aide ou à son renouvellement. Sa participation au paiement de ses charges de logement doit être systématiquement recherchée.

Pour toute demande, le ménage s'engage à régler le solde de la facture qui n'a pas été pris en charge et le cas échéant à effectuer les démarches définies avec le travailleur social ou préconisées par le décideur.

**Les fournisseurs d'électricité, d'eau et de gaz** s'engagent dès lors qu'ils en sont informés :

- à maintenir la fourniture d'eau, d'électricité ou de gaz dans un délai de deux mois à compter du dépôt de la demande,
- à ne pas mettre en place de poursuites et/ou à les suspendre auprès de l'huissier.



## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

Le FSL distingue plusieurs modalités d'intervention (voir fiche 15: Les aides financières et fiche 2: Tableau synthétique des aides du FSL :

- **la saisine directe**, sans évaluation sociale, peut être mobilisée une fois par année civile par les ménages : une fois pour les charges courantes d'énergie et fluide pour une facture datant de moins de 3 mois et dont le montant maximum est encadré, et une fois pour les charges de télécommunication Orange / SOSH.
- **l'aide financière** soumise à une évaluation sociale et budgétaire, pour des factures correspondant aux 12 derniers mois.

Pour les demandes d'aides financières, **la décision** est prise dans **un délai d'un mois** à compter de la date de dépôt du dossier complet.

### Aides à l'accompagnement



#### SUR LE PLAN PRATIQUE :

→ **[fiche n° 5]**

Accompagnement social  
lié au logement

- **Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASL) en faveur de la prévention de la précarité énergétique** ciblent les difficultés de logement rencontrées par les ménages et interviennent en complémentarité des actions déjà menées par les travailleurs sociaux, quelle que soit leur appartenance institutionnelle. Ces aides sont mobilisables sans condition de ressources.

**Cette mesure vise à accompagner les ménages en situation de mal logement** présumé ou avéré dans le cadre du dispositif départemental de lutte contre le mal logement, dès lors qu'un accompagnement renforcé est nécessaire pour les soutenir dans ces démarches spécifiques.



#### SUR LE PLAN PRATIQUE :

→ **[fiche n° 16]**

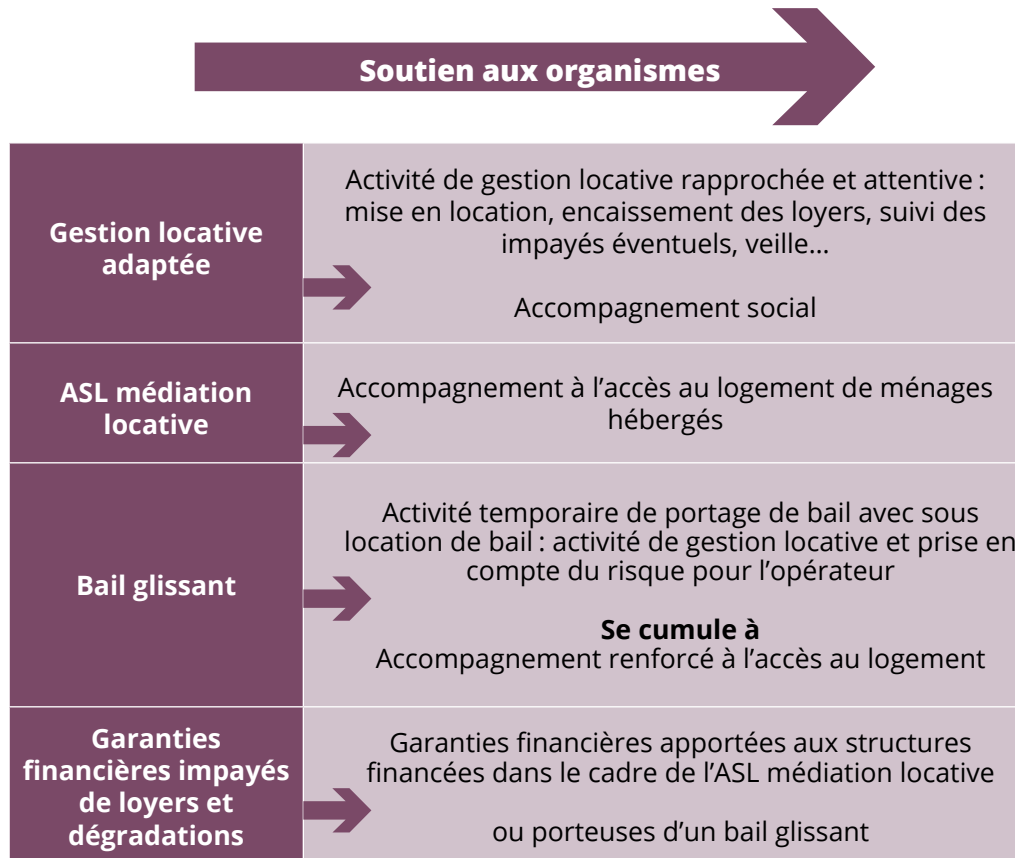
Diagnostic sociotechnique  
Soléni et aide à  
l'installation de petits  
équipements

- **Le diagnostic sociotechnique avec le dispositif Soléni** concerne les locataires ou propriétaires du parc privé et les locataires du parc public. Il s'agit d'un bilan qui porte sur les différents aspects de la consommation d'énergie d'un ménage (qualité du bâti, confort, consommations et facturations des fluides, usages quotidiens des occupants). Il peut être mobilisé par un travailleur social pour accompagner le locataire sur les usages dans son logement et la maîtrise de ses charges courantes. **L'aide aux petits équipements** est mobilisable **uniquement** dans le cadre du dispositif Soléni.

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

### 2.4. MÉDIATION LOCATIVE

#### 2.4.1. Les aides du chapitre « Médiation locative »



#### 2.4.2. Objectifs et modalités d'intervention du FSL « Médiation locative »

L'objectif du FSL « médiation locative » est de proposer des solutions de logement, adaptées à des ménages rencontrant des obstacles réels et sérieux dans l'accès et le maintien dans le logement.

Il s'agit des ménages expulsés ou en voie d'expulsion, ayant un lourd passif dans le domaine du logement, et des ménages ayant eu un mode d'habitat spécifique : caravanes, squat, rue, camping, hébergement durable chez des tiers ou ayant rencontré des ruptures dans leurs parcours logement.

Dans le parcours des ménages, la médiation locative est une étape, limitée dans le temps, vers l'autonomie locative permettant de s'approprier les droits et devoirs du locataire.

##### 2.4.2.1. La gestion locative adaptée (GLA)

La gestion locative adaptée consiste en une activité de gestion « rapprochée et attentive » **adaptée aux publics fragilisés** comportant un suivi individualisé, et une médiation avec l'environnement. L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.

La GLA allie d'une part les missions classiques attendues par un propriétaire lorsque qu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière privée et d'autre part une approche sociale plus affirmée des publics présentant des difficultés multiples qui génère des missions supplémentaires.

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

La GLA est assurée par une Agence Immobilière Sociale (AIS) ou une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS – du nom du label déposé par la FAPIL) chargée d'effectuer les actes d'administration sur le logement qu'elle gère : établissement du bail, perception de loyers, réparations d'entretien, engagement des dépenses courantes et accompagnement du locataire durant toute la durée du bail.

**En Isère**, la GLA permet d'assurer la gestion locative de proximité auprès des ménages locataires en titre de logements du parc privé ou de PLAI en diffus, sur les 3 premières années de leur bail. Dans une logique de complémentarité des financements, une articulation est à travailler avec les financements apportés par les EPCI et les bailleurs sociaux aux associations assurant la médiation locative des logements privés et la GLA des logements très sociaux (PLAI adaptés), à partir d'une définition partagée des missions réalisées dans ce cadre-là.

Les aides à la gestion locative adaptée peuvent être mobilisées uniquement par les organismes :

- détenteurs d'une carte professionnelle « Gestion immobilière »,
- détenteurs d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle,
- détenteur d'une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2.1.70),
- agréés par le préfet de l'Isère au titre de la mission de gestion locative sociale,
- et exerçant en Isère.

Les AIS et AIVS bénéficiant du financement au titre de la GLA doivent produire un bilan d'activité annuel.

### **Accompagnement social complémentaire à la GLA**

Dans le cadre de leur action de gestion locative adaptée, les AIS et AIVS qui organisent un accompagnement internalisé mis en œuvre par des travailleurs sociaux, peuvent bénéficier d'un financement complémentaire pour accompagner de manière réactive, intensive et sur une courte durée les locataires les plus en difficulté. Cet accompagnement peut porter sur les différents aspects de la mise en pratique des droits et devoirs du locataire : traitement des impayés, soutien administratif, tenue du logement, liens avec le voisinage...

## LES THÉMATIQUES D'INTERVENTION DU FSL DE L'ISÈRE

### 2.4.2.2. L'ASL médiation locative

L'ASL « médiation locative », conduite par les travailleurs sociaux des structures et dispositifs d'hébergement d'insertion hors CHRS et IML, est destinée à soutenir les ménages dans leur projet d'accès au logement autonome. Elle doit être coordonnée et complémentaire à l'accompagnement du travailleur social référent et fait l'objet d'un contrat tripartite (hébergeur, travailleur social référent, ménage).

Les objectifs de cet accompagnement sont les suivants :

- travailler avec le ménage sur ses difficultés d'accès au logement de droit commun (déséquilibre budgétaire, passif locatif...),
- sensibiliser le ménage sur l'identification et l'exercice des droits et devoirs de locataire (paiement du loyer et des charges, entretien courant du logement, occupation paisible du logement, mobilisation des aides au logement...),
- mobiliser le ménage dans la recherche d'un logement adapté à sa situation et au contexte local,
- travailler avec le ménage sur l'élaboration du budget prévisionnel du logement,
- accompagner le ménage dans ses démarches d'accès au logement (constitution d'un dossier de demande de logement social, d'une demande de logement prioritaire...),
- suivre la demande de logement (prises de contact avec le réseau de partenaires en matière de logement),
- accompagner l'entrée dans le nouveau logement (accompagnement du ménage pour la demande de FSL accès, démarches/installation...).

### 2.4.2.3. Le bail glissant

Le bail glissant est un outil facilitant l'accès à un logement autonome de droit commun. Il permet à un ménage en difficulté d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous-location accompagnée (le locataire en titre étant un organisme spécialisé), pendant une durée déterminée, avec l'objectif de le préparer au statut de locataire autonome et de travailler le cas échéant sur les motifs ayant entraîné une expulsion.

Cette pratique s'appuie sur la mise en œuvre d'une gestion locative spécifique (portage du bail) associée à une garantie des risques pris par l'organisme (impayés de loyers, dégradations, frais de procédure éventuels). Elle est systématiquement associée à une mesure d'accompagnement social renforcé.

Les évolutions législatives récentes notamment en matière de logement d'abord ainsi que les difficultés croissantes rencontrées dans la mise en œuvre de ce dispositif ont conduit à engager une réflexion globale sur ses modalités de mobilisation, de financement et de garantie. L'aboutissement de ces travaux permettra de finaliser le règlement du FSL sur ce sujet.

### 2.4.2.4. Les garanties dégradations et impayés

Elles s'appliquent dans deux cas :

- pendant la période où le ménage est en sous-location dans le cadre du bail glissant,
- pendant la période où le ménage est en situation d'hébergement au sein d'une structure ou d'un dispositif financé dans le cadre de l'ASL médiation locative.

**ANNEXE**







## **PARTIE III**

### **ANNEXE**

#### **ANNEXE 1**

#### **ÉLÉMENTS DE PRÉ-SIGNELEMENT ET DE DÉFINITION DU MAL LOGEMENT**

# SIGNALEMENTS DE SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT OU DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET NOTICE

## TS et ménage :

Il est possible pour un travailleur social (ou tout autre tiers signalant) de signaler pour le compte du ménage en indiquant qu'il n'est pas l'occupant du logement et en renseignant ses coordonnées.

<https://histologe.beta.gouv.fr/>



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE  
LOGEMENT  
ÉNERGÉTIQUE

HISTOLOGE

Accueil Signalement A propos Aide Contact Tableau de bord

Avec Histologe,  
**Sortez du mal-logement**

Votre code postal\*  
Ex. : 59000

✓ Signaler mon problème

0. Avant-propos 1. Identité 2. Problèmes 3. Détails 4. Logement 5. Validation

**Je renseigne mes coordonnées**  
Pour traiter votre demande, nous avons besoin de vos coordonnées.

Les champs marqués d'un astérisque (\*) sont obligatoires.

Êtes-vous l'occupant du logement ?\*

Si vous déposez ce signalement pour le compte de quelqu'un d'autre, merci de nous le faire savoir.

Oui\*  Non\*

Continuer →

# SIGNALEMENTS DE SITUATIONS DE MAL-LOGEMENT OU DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET NOTICE

Type de demande	Type d'action	Objectifs	Conséquence possible suite au signalement
<p>« Je sollicite une intervention pour accompagner le locataire sur les usages dans son logement et la maîtrise de ses charges courantes »</p> <p>Je précise qu'il s'agit d'une demande de diagnostic socio technique uniquement</p> <p>Parc public / Parc privé</p>	<p><b>Diagnostic Soleni</b></p> <p><b>Dispositif qui relève de la Précarité Énergétique servant, au travers d' 1 à 2 VAD à diagnostiquer l'origine de consommation d'énergie importante et accompagner les ménages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en situation d'inconfort,</li> <li>- en privation de chauffage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser un diagnostic sur les usages et les consommations d'énergie (un diagnostic sociotechnique)</li> <li>- les sensibiliser aux économies d'énergie</li> <li>- Les accompagner dans la maîtrise de leur consommation</li> <li>- Installer des matériels économes dans leur logement</li> <li>- Effectuer des «petits» travaux de confort thermique</li> <li>- Les orienter vers d'autres dispositifs d'aide ou d'intervention</li> </ul>	<p><b>Ce service s'inscrit dans le processus global d'accompagnement social des ménages.</b> Il peut notamment être utilisé avec un ménage qui est en demande récurrente de FSL charges courantes ou dont les factures vous semblent inadaptées à la taille du logement et de la famille</p>
<p>« Je sollicite un diagnostic pour contrôler la décence/salubrité du logement et le cas échéant un accompagnement pour des travaux de mise en conformité »</p> <p>Le logement semble avoir des problèmes (isolation, mode chauffage, confort, sécurité, ventilation ....)</p> <p>Je coche en fonction de ce que je constate ou ce que me dit le locataire et je fournis des photos si possible</p> <p>Parc privé</p>	<p><b>Visite de qualification de Non décence (locataires uniquement)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire qualifier la non-décence du logement</li> <li>- Identifier les caractéristiques qui ne permettent pas la bonne occupation des lieux par le ménage :</li> </ul> <p>Surface d'une ou plusieurs pièces insuffisante</p> <p>Niveau d'équipement confort insuffisant (eau, électricité, sanitaires, chauffage)</p> <p>Etat du logement insuffisant (ventilation, menuiseries, luminosité, sécurité des personnes...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire réaliser les travaux au propriétaire bailleur</li> </ul>	<p><b>Si la non-décence est avérée :</b></p> <p><b>L'ADIL peut aider le locataire dans ses démarches auprès de son bailleur et la saisine du tribunal d'instance si le litige persiste</b></p> <p><b>La CAF peut conserver l'allocation logement durant un délai maximal de dix-huit mois (prorogable 2 fois 6 mois). Le versement au bailleur est différé tant qu'il n'a pas effectué les travaux exigés (le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel). La CAF assure le suivi</b></p>
	<p><b>Visite de qualification et diagnostic insalubrité (propriétaires occupants et locataires)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire qualifier le niveau d'insalubrité du logement</li> <li>- Identifier les éléments : dangereux pour le ménage : état des murs, de l'électricité, des fenêtres et qui manquent (absence de raccordement à l'eau potable...)</li> <li>- faire réaliser les travaux nécessaires</li> </ul>	<p><b>Lorsque l'insalubrité est caractérisée :</b></p> <p><b>L'Agence Régionale de Santé (ARS), sous l'autorité du Préfet, peut être mobilisée pour effectuer la procédure d'arrêt d'insalubrité. En cas d'arrêt d'insalubrité, le locataire ne doit plus s'acquitter de son loyer et le propriétaire bailleur est dans l'obligation de proposer un relogement / hébergement à son locataire</b></p> <p><b>le propriétaire bailleur / occupant peut être accompagné par Soliha pour réaliser les travaux</b></p>









**isère**  
LE DÉPARTEMENT

