

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE



Fonds de Solidarité Logement

—→ Règlement intérieur 2024



ÉDITORIAL



Damien Castelain
Président de la Métropole
Européenne de Lille

La Métropole Européenne de Lille agit pour le droit au logement.

Depuis 2017, la Métropole Européenne de Lille assure la gestion du Fonds de Solidarité Logement (FSL) sur son territoire. Cet outil de solidarité vient en aide aux ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement décent.

Le FSL a un rôle curatif, mais aussi préventif, en évitant aux ménages aidés de se trouver dans une situation plus difficile encore. Lorsque cela est nécessaire, un appui personnalisé par des associations compétentes peut être mis en œuvre.

Les règles d'attribution des aides du FSL de la MEL sont détaillées dans ce règlement intérieur adopté par le Conseil métropolitain du 15 décembre 2023.

Depuis 2020, la MEL a fait évoluer ce règlement afin d'élargir le nombre de bénéficiaires de ces aides à l'accès et au maintien dans le logement.

Au 1^{er} janvier 2024, consciente des difficultés financières rencontrées par les métropolitains les plus fragiles la MEL s'engage à nouveau pour assouplir simplifier ses critères d'éligibilité et rendre plus accessible le FSL afin de permettre au plus grand nombre de bénéficier de ces aides.

Merci à tous ces partenaires, Département, CAF, contributeurs financiers, communes, bailleurs, associations..., qui font vivre par leur engagement le FSL auprès de nos concitoyens.

SOMMAIRE

p.07	PRÉAMBULE
p.09	ARTICLE 1 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTION DU FSL
p.17	ARTICLE 2 FINANCEMENT ET ORGANISATION
p.21	ARTICLE 3 RÈGLES D'ATTRIBUTION DES AIDES INDIVIDUELLES
p.31	ARTICLE 4 L'ACCOMPAGNEMENT LOGEMENT
p.45	ARTICLE 5 L'AIDE À LA GESTION LOCATIVE
p.46	ARTICLE 6 LE SOUTIEN À L'INNOVATION ET À L'ÉMERGENCE DE NOUVEAUX PROJETS
p.49	ANNEXES



PRÉAMBULE

Le Fonds de Solidarité Logement constitue un des outils de la mise en œuvre du droit au logement en répondant à la loi du même nom, dite loi Besson, du 31 mai 1990 qui indique que :

« Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

Le FSL a pour objectif d'aider les ménages en difficultés à accéder et à se maintenir dans un logement décent grâce :

- à des aides financières destinées à couvrir les charges afférentes à l'entrée dans le logement ou à son occupation (loyers et charges) : aides à l'installation dans le logement, aides au maintien dans le logement (impayés de loyer, d'eau, d'énergie ou de télécommunications), garanties de loyer.
- à une offre de services adaptée aux difficultés des ménages pour accéder et se maintenir dans le logement.

Les aides du FSL sont ponctuelles et ont pour objectif d'intervenir lorsque tout ménage vivant sur le territoire de la MEL et répondant aux conditions d'octroi des aides du FSL, rencontre des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir. Les aides du FSL sont complémentaires de l'ensemble des droits du ménage. Le FSL est l'un des outils d'action du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). À ce titre, il intervient en cohérence avec les orientations du PDALHPD.

Le présent règlement définit les modalités d'intervention du fonds.



—→ ARTICLE 1
PRINCIPES GÉNÉRAUX
D'INTERVENTION DU FSL



SECTION 1 - LA PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Tout acteur du FSL est tenu au respect des règles relatives à la protection des données à caractère personnel, auxquelles il a accès dans le cadre de la mise en œuvre du présent Règlement.

Les conventions avec ces acteurs définiront les conditions dans lesquelles l'acteur (désigné sous le terme « sous-traitant » au sens du règlement (UE) 2016/679 du 27/04/2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit Règlement RGPD) s'engage à effectuer pour le compte de la MEL (désignée sous le terme « responsable de traitement » au sens du Règlement RGPD) les opérations de traitement de données à caractère personnel nécessaires à la mise en œuvre du règlement du FSL dans le respect de la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel.

En cas d'évolution de la législation sur la protection des données à caractère personnel, si la MEL demande des modifications pour se conformer aux règles nouvelles, il n'est pas conclu d'avenant à la convention.

SECTION 2 - UNE PRISE EN COMPTE DES PRIORITÉS DU PDALHPD

La référence du FSL est le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement pour des Personnes Défavorisées en vigueur sur le territoire de la MEL. Il détermine les priorités suivantes :

- des modalités renouvelées de définition des publics prioritaires
- un partenariat plus poussé et une attention particulière aux acteurs de la santé et du médico-social
- une action partenariale renforcée de prévention des expulsions locatives
- une meilleure coordination pour intégrer davantage le secteur du logement adapté
- une articulation nouvelle avec les EPCI et une information et une sensibilisation « en continu » de l'ensemble des acteurs intervenant dans le cadre du Plan.

Le FSL intervient aussi en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la MEL, et le plan national « Logement d'abord ».

Ces orientations stratégiques et l'exigence d'une maîtrise de l'évolution des dépenses animent la structure budgétaire du FSL qui se traduit notamment par :

- une attribution des aides individuelles à l'accès en priorité aux demandeurs sans logement et/ou en situation de logement particulièrement dégradé ;
- le développement de l'approche préventive dans le cadre des aides financières au maintien ;
- une dissociation des règles liées à l'accompagnement logement de celles des aides financières ;
- La définition de l'accompagnement logement financé par le FSL centré sur les difficultés des ménages à accéder et à se maintenir dans le logement ;
- l'identification des modalités d'intervention des acteurs sociaux dans le cadre de la gestion locative adaptée.

SECTION 3 - UNE ACTION PRÉVENTIVE ET RÉACTIVE

Le présent règlement intérieur prévoit des modalités d'intervention réactives permettant un traitement préventif de la situation des ménages.

Le FSL a l'ambition de permettre aux différents acteurs (ménages, travailleurs sociaux, associations...) de répondre de façon efficace en utilisant des moyens diversifiés aux problématiques rencontrées afin d'éviter une dégradation de la situation des ménages.

a. Le FSL intervient prioritairement en prévention

Le FSL se positionne avant tout comme un outil :

- De maîtrise des impayés (loyers, charges locatives, factures d'énergie, d'eau ou de télécommunications).
- De prévention de la constitution d'impayés d'énergie.
- Mais aussi de prévention de la perte du logement, qu'elle soit le fait des difficultés financières du ménage, d'une dégradation de la qualité du logement ou d'une relation locative devenue conflictuelle.

S'agissant de prévenir la constitution d'un impayé d'énergie, le FSL intervient de deux manières :

- En proposant au ménage des actions d'accompagnement en prévention visant à l'informer sur la bonne utilisation des équipements électriques et gaziers afin de l'aider à maîtriser sa consommation d'énergie.
- En mobilisant de manière coordonnée les dispositifs d'aide financière et d'accompagnement des ménages pour agir à la fois sur le bâti, les usages et le suivi des consommations afin de résoudre les difficultés rencontrées par les ménages en situation de précarité énergétique.

S'agissant de prévenir la perte du logement, le FSL intervient en articulation avec les dispositions du PDALHPD :

- En intervenant en urgence dans le parc privé, au stade des assignations à comparaître devant le juge pour résiliation du bail, et en appui à la recherche de solutions notamment

dans le cadre des dispositifs de dernier recours, au stade des commandements de quitter les lieux.

- En contribuant au développement d'actions de médiation, de telle sorte que la relation locative, dégradée du fait de difficultés financières ou de contentieux sur la qualité du logement soit effectivement restaurée, une fois les difficultés résolues.

b. Le FSL intervient de façon réactive

Pour être en capacité de mener cette action préventive, le FSL se doit d'être réactif.

Cette réactivité découle d'une collaboration renforcée entre la MEL, le Département et leurs partenaires (acteurs sociaux du FSL, bailleurs, CAF, CMSA, CCAS, distributeurs d'eau, fournisseurs d'énergie et opérateurs de téléphonie).

Mais elle nécessite aussi une instruction rapide et efficace des demandes d'aide, graduant le traitement en fonction du type de demande, à savoir :

- Un traitement simple des dossiers de demandes d'aide qui correspondent aux critères et barèmes en vigueur.
- Une orientation vers la Commission Technique FSL des demandes complexes sur le plan social ou qui nécessitent une dérogation.
- Une procédure d'urgence :
 - Pour les demandes à l'accès qui nécessitent un engagement immédiat du FSL (logement identifié)
 - Pour les demandes liées à l'assignation à comparaître dans le parc privé.
 - Pour les demandes liées aux coupures d'eau ou d'énergie.

SECTION 4 - UNE ÉGALITÉ DE TRAITEMENT DES PERSONNES

L'égalité de traitement des personnes sollicitant le FSL doit être effective sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Le FSL, notamment dans la mise en œuvre des mesures d'accompagnement logement, s'appuie sur les potentialités et ressources des personnes pour les développer.

a. Toute personne en difficulté peut saisir le fonds

Le FSL peut être saisi par tout ménage en difficulté. Toute demande d'aide est examinée et fait l'objet d'une décision notifiée au demandeur. Toute décision peut faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux.

Cette égalité se traduit par la définition de critères d'éligibilité, de barèmes d'attribution des aides, et de procédures de traitement des demandes applicables sur l'ensemble du territoire métropolitain.

b. Les conditions d'attribution des aides

Les conditions d'attribution, conformément à l'article 6-1 de la loi du 31 mai 1990 modifié par la loi du 27 janvier 2017, « 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 conditions sont définies dans le règlement intérieur du FSL arrêté par les délibérations successives.

c. Complémentarité et articulation avec les autres dispositifs

Le FSL vient en appui et en lien avec d'autres organismes et dispositifs intervenant dans le même domaine de compétence et notamment la Commission de Surendettement, la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CAPEX), les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat (Amelio +, SLIME...)

Il prend en compte les autres objectifs de la politique « habitat » de la MEL, et notamment :

- La politique d'attributions et d'équilibre territorial
- La politique d'amélioration de l'habitat privé, dont l'amélioration de la performance énergétique, et la lutte contre l'habitat indigne.
- La mise en œuvre du « logement d'abord ».

Le FSL intervient de façon complémentaire, à défaut des dispositifs suivants :

- Contribuant à la solvabilité des personnes (valorisation du droit commun, dispositifs d'aide à la personne, dispositif d'aide au logement dans le cadre du renouvellement urbain...); le tiers payant de la prestation logement est obligatoire pour les aides à l'accès et/ou au maintien dans le logement.
- De garantie (garant personnel, garantie VISALE garantie assurantielle...)

- D'accompagnement social (prise en charge par le Service Social Départemental, service social spécifique, ...)

Dans le cadre du renouvellement urbain : si l'accompagnement financé par l'ANRU ou le PNRQAD s'arrête et qu'il persiste des difficultés nécessitant un accompagnement social lié au logement : l'accompagnement logement du FSL est possible.

Lorsqu'une demande d'aide individuelle présente une consommation d'énergie ou d'eau anormalement élevée, ou une situation de précarité énergétique, l'Unité FSL peut proposer au ménage demandeur une mesure d'accompagnement et/ou de réalisation de travaux via le dispositif Amelio+.

Les propositions peuvent prendre la forme :

- d'un accompagnement au maintien axé sur la maîtrise des charges lorsqu'il s'agit d'un problème de gestion de la consommation;
- et/ou d'aides à la réalisation de travaux.

L'accompagnement logement du FSL s'articule systématiquement avec les autres possibilités d'accompagnement, et n'est mis en œuvre que si nécessaire (ex. l'articulation FSL / AMELIO+, précisée en Annexe 6).

Le Chèque Energie peut être utilisé par le ménage en difficulté non éligible au FSL ou en parallèle de sa demande d'aide FSL à l'électricité et/ou au gaz, pour faciliter sa reprise de paiement ou pour compléter l'intervention du FSL.

Le Chèque Eau peut être utilisé par le ménage non éligible au FSL ou en complément de l'intervention du FSL.

En cas de surendettement présumé, le FSL peut conditionner son intervention à la saisine de la Commission de surendettement géographiquement compétente afin de parvenir à une résolution globale de l'endettement.

Le FSL s'inscrit en complémentarité des mesures de surendettement de la Banque de France.

Il n'intervient pas si les dettes d'impayés de loyer ou d'énergie éligibles au FSL sont incluses dans le dossier de surendettement et qu'elles font l'objet d'un plan de désendettement du ménage.

d. Un mode d'intervention différent selon le logement

S'agissant de prévenir la perte du logement, le FSL prend en compte le fait que les risques encourus par les propriétaires comme par les locataires sont différents selon le type de parc locatif, et qu'en conséquence leurs comportements respectifs le sont aussi. Par conséquent, les modes d'intervention et d'attribution des aides du FSL diffèrent suivant le type de parc locatif.

Certains statuts résidentiels ne relèvent pas du droit commun ni/ou ne présentent pas les critères du logement durable, mais relèvent par exemple de l'hébergement ou de l'habitat adapté. L'intervention du FSL selon ces différentes catégories est indiquée dans le tableau ci-après.

Intervention du FSL à l'accès et au maintien selon le statut résidentiel

Statut du logement / Nature de l'occupation		Aide à l'accès			Aides au maintien ²	
		Aide à l'installation	Aide forfait foyer	Garantie de loyer	Impayés de loyer	Energie - Eau - Télécommunication
Locataire, propriétaire occupant	pendant				oui	oui sous réserve d'un contrat eau, énergie ou télécommunications individualisé au nom de l'occupant
	à la sortie ¹	oui ³	oui ³	oui ³		
Hébergement d'urgence, HUAS, Lit Halte Soins Santé	à l'entrée					
	à la sortie	oui	oui	oui		
CHRS, Village d'insertion, FJT, Résidences Habitat Jeunes	à l'entrée		oui			
	à la sortie	oui		oui		
CADA / HUDA	à l'entrée					oui sous réserve d'un contrat télécommunications au nom de l'occupant
	à la sortie	oui uniquement pour les personnes ayant obtenu le statut de "réfugié"				
Résidences sociales, FTM, Centres maternels	à l'entrée		oui			
	à la sortie	oui	oui si le demandeur intègre un autre hébergement pour lequel l'aide FSL est possible et s'il n'en a pas déjà bénéficié à l'entrée de l'hébergement précédent.	oui		
Pension de famille, Maison relais, Résidence Accueil	à l'entrée		oui			oui sous réserve d'un contrat eau, énergie ou télécommunications individualisé au nom de l'occupant
	à la sortie	oui	oui	oui		
Bail glissant	à l'entrée		oui			oui sous réserve d'un contrat eau, énergie ou télécommunications individualisé au nom de l'occupant
	à la sortie	oui	oui	oui		
Sous-location (dont habitat inclusif si concerné), appartement thérapeutique	à l'entrée		oui			oui sous réserve d'un contrat eau, énergie ou télécommunications individualisé au nom de l'occupant
	à la sortie	oui	oui	oui		
ALT	à l'entrée					
	à la sortie	oui	oui	oui		
Intermédiation Locative ⁴ en mandat de gestion	à l'entrée	oui		oui	oui	oui sous réserve d'un contrat eau, énergie ou télécommunications individualisé au nom de l'occupant
	à la sortie	oui sous réserve d'un critère de mal-logement			oui	
Intermédiation Locative ⁴ en sous location	à l'entrée					
	à la sortie	oui	oui	oui	oui	

 Pas d'intervention du FSL

Intervention du FSL à l'accès et au maintien selon le statut résidentiel

Statut du logement / Nature de l'occupation		Accompagnement logement	
		Accès (recherche d'un logement)	Maintien (dès installation)
Locataire, propriétaire occupant	à l'entrée	oui	oui
	à la sortie		
Hébergement d'urgence, HUAS, Lit Halte Soins Santé	à l'entrée	oui	
	à la sortie		
CHRS, Village d'insertion, FJT, Résidences Habitat Jeunes	à l'entrée		
	à la sortie		
CADA / HUDA	à l'entrée	Oui uniquement pour les personnes ayant obtenu le statut de "réfugié"	
	à la sortie		
Résidences sociales, FTM, Centres maternels	à l'entrée	oui	
	à la sortie		
Pension de famille, Maison relais, Résidence Accueil	à l'entrée	oui	Oui sous réserve de motivation de la demande
	à la sortie		
Bail glissant	à l'entrée		
	à la sortie		
Sous-location (dont habitat inclusif si concerné), appartement thérapeutique	à l'entrée	oui	
	à la sortie		
ALT	à l'entrée	oui	
	à la sortie		
Intermediation Locative ⁴ en mandat de gestion	à l'entrée		
	à la sortie		
Intermediation Locative ⁴ en sous location	à l'entrée		
	à la sortie		

14
15

1 - « À la sortie » : ménage accédant à un logement de droit commun ou un foyer dans le cas de l'aide forfait foyer.

2 - Pas d'intervention du FSL en maintien fluides quand les résidents n'ont pas le statut de locataire à la différence des ménages en sous-location et bail glissant, assimilés à des locataires. Pas d'intervention du FSL dans le cadre d'un impayé de loyer en résidences sociales, FJT, FTM, sous-location et bail glissant en raison du caractère transitoire et non durable de ces différents types d'hébergement et d'habitat.

3 - Sous réserve des critères de mal-logement du logement quitté ou à quitter.

4 - Dispositif d'intermédiation locative, l'opérateur étant lié avec l'Etat par une convention.



—→ ARTICLE 2
FINANCEMENT ET
ORGANISATION

SECTION 1 - LE FINANCEMENT DU FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT DE LA MEL

a. Les contributeurs

Le FSL est financé par :

- La MEL
- La Caisse d'Allocations Familiales du Nord
- Les bailleurs sociaux
- Aréli
- EDF
- Engie
- La Régie Municipale d'Electricité de Loos
- Orange
- Iléo
- Noreade
- TotalEnergies
- SUEZ Eau France
- ...

Ce partenariat peut être élargi à tout financeur volontaire qui s'inscrit dans les orientations de ce dispositif. La MEL et ses partenaires rechercheront les cofinancements nécessaires pour répondre à la demande sociale.

b. Les modalités de financement

Les contributions volontaires des partenaires se font par versement au fonds. Elles sont versées annuellement au prestataire en charge de la gestion financière du dispositif FSL. Cependant, les distributeurs d'eau et Orange participent par abandon de créance. Les modalités de financement de chaque partenaire sont précisées dans les conventions relatives aux participations volontaires au FSL.

SECTION 2 - L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE

a. La régulation budgétaire

Les décisions sont de la compétence du Président de la MEL qui délègue ses prérogatives à la direction Habitat. Le Comité Directeur du FSL de la MEL, sous la responsabilité de son Président, veille à la maîtrise des dépenses et à la bonne consommation des fonds dans le respect des orientations budgétaires. Il prévient toute dérive des dépenses, en analysant les causes et propose les dispositions propres à y remédier, notamment les évolutions réglementaires souhaitables.

b. La gestion financière et comptable

La gestion financière et comptable du FSL est confiée par le Président de la MEL à un prestataire de services, la Caisse d'Allocations Familiales du Nord (CAF) dans le cadre d'une convention de gestion signée entre cet organisme et le Président de la MEL.

SECTION 3 - ORGANISATION ET INSTANCES

Le FSL relève sur son territoire de la seule compétence de la MEL. La MEL arrête le budget du FSL après consultation de ses partenaires.

La mise en œuvre du FSL est assurée par les instances suivantes :

- Le Comité directeur du FSL de la MEL,
- La Commission technique du FSL, animée par la direction Habitat.

Les instances du FSL sont articulées à celles du PDALHPD et de la Conférence Intercommunale du Logement.

a. Le Comité directeur

Compétences

Le Comité directeur du FSL de la MEL est une instance partenariale consultative, chargée de piloter la gestion du Fonds de Solidarité Logement de la MEL.

Cette instance débat, formule des propositions et examine les bilans d'activité et comptable, les orientations budgétaires, les évolutions du règlement intérieur et son adaptation aux besoins des ménages.

Le Comité directeur définit et met en œuvre le programme territorial d'accompagnement, c'est-à-dire, propose les appels à projet et le partenariat avec les acteurs sociaux, évalue le programme et propose les financements y afférents.

Composition et organisation

Le Comité directeur est présidé par un élu de la MEL par délégation du Président.

Sa composition est définie comme suit (les associations et structures partenaires et/ou financées par le FSL pourront y être associées selon l'ordre du jour) :

- le Directeur de l'Habitat ou son représentant.
- un représentant du gestionnaire comptable et financier.
- un représentant du Département du Nord.
- un représentant de chaque contributeur financier du Fonds.
- un représentant de la CAF du Nord.
- un représentant d'Action Logement.
- un représentant des CCAS.
- un représentant des bailleurs sociaux.
- un représentant de l'UNPI.
- un représentant de l'UDHAJ.
- un représentant de l'URIOPSS.
- un représentant de la FAS.
- un représentant de l'ADIL.

Le secrétariat du Comité directeur est assuré par l'UF FSL.

Le Comité directeur se réunit autant que de besoin, à des dates compatibles avec le calendrier métropolitain de prise de décision en matière de budget.

b. La Commission technique

Compétences

La Commission technique est garante de l'équité de traitement des situations sur tout le territoire de la MEL. A ce titre, elle émet des avis en matière d'octroi des aides financières pour l'accès ou le maintien, et la mise en place de mesures d'accompagnement social liées au logement.

La Commission technique a vocation à être un lieu de partenariat local sur les questions du social, du logement et de l'habitat. Cette instance doit s'attacher à créer ou renforcer les liens entre l'Unité FSL et les autres institutions ou dispositifs d'aides susceptibles d'intervenir en complément, dans une logique d'actions d'ensemble organisées en faveur des ménages en difficultés de logement et notamment dans le cadre de plan de résorption global de l'impayé locatif.

Dans ce cadre, la Commission technique traite les demandes d'aide au FSL qui ne relèvent pas d'un traitement au « fil de l'eau » par l'unité FSL :

- les situations qui alertent l'unité (mise en jeu de garantie FSL, seconde demande, cumul de demandes différentes, aides à l'accès complexes...) qui méritent à ce titre un examen plus poussé.
- les situations pour lesquelles il apparaît un niveau d'endettement, ou des problématiques sociales telles que l'intervention du seul FSL ne saurait restaurer durablement la situation du ménage.

Elle est susceptible de répondre à ces demandes :

- en proposant l'attribution des aides financières, à l'accès ou au maintien (logement, fluides), des garanties de loyers.
- en proposant aux ménages un accompagnement ou des services adaptés à leurs besoins.
- en réorientant les ménages vers des dispositifs susceptibles de traiter plus globalement leurs difficultés (Commissions de surendettement, coordination locale des acteurs).

La décision d'attribution des aides relève du Responsable d'Unité FSL par délégation du Président de la MEL.

Composition et organisation

La Commission technique comprend :

- Des membres permanents :
 - la MEL,
 - le Département,
 - un représentant des CCAS,
 - la CAF du Nord,
 - pour les associations : un représentant de l'URIOPSS, un représentant de la FAS, un représentant de SOLIHA MN, un représentant de l'UDHAJ, les associations bénéficiant d'une subvention au titre de l'accompagnement logement FSL ;
- Des membres présents uniquement lorsqu'ils sont concernés par des dossiers :
- le service instructeur ayant rencontré le ménage lors de la constitution de la demande d'aide,

- le bailleur ou fournisseur d'énergie,
- l'association mandatée pour l'accompagnement social au logement,
- le CCAS concerné.

Elle est organisée autant que possible en proximité des acteurs de terrain et se réunit à échéances régulières. Son secrétariat est assuré par l'Unité FSL de la MEL.

Ordre du jour

L'ordre du jour des situations individuelles est organisé afin de mobiliser les partenaires pour les seuls dossiers les concernant. Afin de favoriser les échanges et le croisement de regards sur les dossiers examinés, les situations présentées ne le sont pas de manière anonyme. Pour garantir le cadre dans lequel se dérouleront ces échanges, il est rappelé le principe de confidentialité et du respect des règles de protection des données à caractère personnel selon lequel toutes les personnes intervenant dans le cadre FSL, sont soumises au devoir de réserve et de confidentialité.

L'ordre du jour peut comprendre en première partie une thématique d'information ou point d'actualité permettant de favoriser la formation et l'acculturation des acteurs de terrain.

La thématique de la prévention des expulsions et l'articulation des dispositifs de prévention peut être régulièrement évoquée. Cela concerne notamment l'étude partenariale de situations d'endettement telles que l'intervention du seul FSL ne saurait restaurer durablement la situation du ménage.

L'objectif premier de toute prévention de l'expulsion est de maintenir si possible le locataire dans son logement dans la limite de l'adéquation de ses ressources à son loyer. Pour atteindre cet objectif, il semble nécessaire d'articuler les dispositifs d'apurement de la dette locative :

- droits sociaux : CAF AL/APL
- accès à la procédure de surendettement,
- aides FSL
- droits facultatifs : CCAS, AMASE, Fondation, Caisse de retraite complémentaires, CRAM, CPAM...
- action logement

Ainsi lorsque la dette de loyer est supérieure au plafond d'intervention*, la Commission technique évalue l'adaptation de l'aide FSL à la situation, l'effort qui peut être demandé au ménage via le référent qui l'accompagne. Le bailleur peut faire une proposition d'abandon de créance, de plan d'apurement ou de mutation si les taux d'effort sont trop élevés.

L'évaluation de la Commission technique permet d'inscrire l'aide dans un processus global d'accompagnement des ménages pour faciliter le maintien dans le logement.

*cf. article 3 section 3



—→ ARTICLE 3
RÈGLES D'ATTRIBUTION
DES AIDES INDIVIDUELLES

SECTION 1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX DE L'ATTRIBUTION DES AIDES

a. Les modalités d'intervention

Les aides individuelles du FSL sont distribuées sous deux formes : les aides financières au maintien et à l'accès au logement (dans le cadre des aides à l'accès : un certificat peut être accordé en amont afin de faciliter les recherches de logement), les garanties de loyer.

Les aides du FSL peuvent être versées de différentes manières :

- la subvention pour les aides à l'installation, les aides aux impayés de loyer, les aides aux impayés d'électricité et/ou de gaz.
- La subvention ou l'abandon de créance pour les impayés d'eau.
- L'abandon de créance pour les impayés de télécommunications.

Les plafonds d'intervention du FSL définis pour les aides financières au maintien (impayés de loyer, de factures d'énergie, d'eau ou de télécommunications) s'appliquent sur une période de cinq ans, à compter du 1er Janvier 2022.

Les aides à l'accès ne peuvent être accordées qu'une seule fois. Néanmoins, une aide à l'accès peut être accordée à un ménage qui en a déjà bénéficié cinq ans auparavant, lorsqu'il fait face à un changement l'entraînant dans une situation de logement particulièrement dégradée et à condition que le ménage ait respecté les mensualités de remboursement d'un prêt FSL éventuellement attribué pour la première aide.

Conditions de remise gracieuse :

L'Unité FSL a compétence pour accorder des remises partielles ou totales des sommes restant dues suite à une aide accordée sous forme de prêt. Si le ménage rencontre des difficultés à rembourser un prêt accordé, il peut en demander la remise gracieuse : l'Unité FSL vérifie la situation financière actualisée du ménage. La demande de remise gracieuse est recevable s'il y a une diminution des ressources telle que le remboursement n'est plus possible dans les termes convenus initialement.

Des aides qui interviennent ponctuellement pour résoudre durablement la situation des ménages.

Les aides sont accordées aux ménages qui rencontrent des difficultés temporaires dans le paiement de leur loyer et/ou de leurs charges pour résoudre durablement leur situation. L'intervention du FSL est ponctuelle et ne doit pas aboutir à une prise en charge intégrale et

régulière du loyer et des charges liées au logement (collectives, énergie, eau et télécommunications) par la collectivité publique. Le FSL ne peut être actionné de manière systématique par le ménage pour payer les créances dont il est redevable.

Des aides attribuées pour soutenir un projet logement viable.

Le ménage doit être locataire en titre du logement pour lequel il demande à être aidé par le FSL. Le bail signé a une durée minimum de 3 ans, ou d'un an en cas de logement meublé sauf pour la garantie de loyer qui nécessite la signature d'un bail de 3 ans. Le ménage doit être titulaire du contrat de l'énergie, de l'eau ou de télécommunication pour lequel il sollicite une aide.

Le logement doit être décent. L'Unité FSL travaille en partenariat avec les communes de la MEL disposant d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (leur avis est nécessaire pour permettre l'accord d'une aide à l'accès dans le parc privé) ou celles engagées dans le dispositif Permis de Louer, ainsi qu'en articulation avec les outils développés par l'État (plateforme Histologe notamment).

Le logement doit être adapté en nombre de pièces à la composition familiale du ménage .

Le logement doit être adapté financièrement aux ressources du ménage. La viabilité du projet de logement est matérialisée par le calcul d'un taux d'effort loyer. Celui-ci ne doit pas dépasser 33% des ressources. Il est calculé à partir des montants mensuels des ressources et du loyer de la manière suivante :

$$\frac{(\text{LOYER} - \text{AIDES AU LOGEMENT}) \times 100}{\text{Ressources du ménage}}$$

L'Unité FSL peut orienter un demandeur vers une mesure d'accompagnement social à la recherche si son projet logement semble le nécessiter.

Des aides qui s'articulent avec les aides à l'amélioration de l'habitat dans le parc privé pour allier préventif et curatif :

Les situations d'impayés dans le parc privé peuvent parfois être le signe d'un logement énergivore. La MEL met en place des aides à la rénovation énergétique des logements. Afin de mieux repérer les situations qui pourraient bénéficier de ces solutions préventives, pour chaque demande d'aides au maintien dans le parc privé, une visite de diagnostic socio-technique par un opérateur AMELIO sera systématiquement proposée.

b. Les conditions d'octroi des aides

Conformément à l'article 6-1 de la loi du 31 mai 1990 modifié par la loi du 27 janvier 2017, « les conditions d'octroi des aides du Fonds de Solidarité Logement 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 ». Lorsque l'unité FSL en a été informée, aucune aide du FSL ne peut être attribuée à un ménage pour un logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, transmis en application des articles L. 1331-28-1 du code de la santé publique et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les ressources

Le plafond de ressources est fixé à deux fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA pour l'ensemble des aides. La nature des ressources prises en compte est fixée par décret d'Etat et identique pour toutes les interventions du FSL. En conséquence, en application du décret n°2005-212 du 2 mars 2005, relatif aux Fonds de Solidarité Logement, sont prises en compte l'ensemble des ressources des 3 derniers mois de toutes les personnes composant le foyer* à la date de signature de la demande par le demandeur, à l'exception :

- de l'aide personnelle au logement ou allocation logement ;
- de l'allocation de rentrée scolaire ;
- de l'allocation d'éducation spéciale et de ses compléments ;
- des aides, allocations et prestations à caractère gracieux (les bourses d'étude, l'APA, les aides aux jeunes de la MEL, les aides du FAJEM , les AMASE, les aides facultatives, la prime à la naissance et à l'adoption, la PCH, l'allocation tierce personne, le complément de libre choix de mode de garde, la PreParE, l'allocation versée dans le cadre de la garantie jeune ou du dispositif EVA.

En cas de délai supérieur à 4 semaines entre la date de signature de la demande et la date de réception par la MEL, l'Unité FSL peut demander une actualisation des pièces justificatives liées aux ressources.

c. L'importance et la nature des difficultés rencontrées

Les critères d'appréciation de « l'importance et la nature des difficultés rencontrées », diffèrent selon le type d'aide : aides à l'accès et aides au maintien :

- à l'accès, l'appréciation des difficultés est fondée sur les difficultés sociales des ménages liées à leurs conditions de logement ou d'hébergement ;
- pour le maintien, l'appréciation des difficultés est fondée sur le montant de la dette susceptible d'être prise en charge.

d. Les modalités de saisine

Conformément à l'article 6-2 de la loi du 31 mai 1990 modifié par la loi du 27 janvier 2017, le FSL peut être saisi :

- par le ménage ;
- avec l'accord du ménage, par toute personne ou organisme y ayant intérêt ou vocation (MNS, CCAS, associations, unité FSL de la MEL, bailleurs).

Avec l'accord du ménage, il peut également être saisi par :

- l'organisme payeur de l'allocation logement ;
- le représentant de l'état dans le département.

e. Examen de la demande d'aide, notification et information

La demande d'aide (dossier complet) est examinée en fonction de la situation du ménage à la date de réception d'un dossier complet dans un délai de deux mois.

En l'absence de transmission des éléments manquants dans un délai d'un mois suivant l'accusé réception, la demande fait l'objet d'une décision de refus.

Toute demande d'aide est examinée et fait l'objet d'une décision notifiée au ménage. En cas de rejet, cette décision est motivée. Des procédures spécifiques sont prévues pour les demandes d'aides en urgence.

Le ménage demandeur, les intervenants sociaux concernés, les distributeurs d'eau, d'énergie et de télécommunications ou les bailleurs sont informés de la décision prise.

f. Voies de recours

Les ménages ont la possibilité de contester la décision dans un délai de deux mois à compter de la date de réception du courrier de notification, par deux voies de recours distinctes :

- un recours administratif adressé à la MEL (unité FSL de la MEL) ;
- un recours contentieux devant la juridiction compétente.

Ces recours doivent être signés par le demandeur.

SECTION 2 - LES AIDES À L'ACCÈS

a. Objectifs

Les aides à l'accès du FSL ont pour objectif de favoriser l'accès au logement des ménages les plus en difficulté en contribuant à la restauration de leur parcours résidentiel, en permettant l'accès à un projet de logement viable*.

b. Procédures

L'accès au logement par une attribution directe doit rester la règle, même pour les ménages disposant de faibles ressources. Ce principe s'applique notamment dans le parc locatif social, la garantie ne devant être sollicitée que lorsque des difficultés sociales et financières du ménage le justifient.

- Pour rechercher un logement

Lors de la recherche de logement, tout ménage répondant aux critères d'octroi d'une aide à l'accès peut obtenir un certificat de recevabilité administrative sur lequel sont indiqués le montant maximum du loyer garanti, l'exigence de la décence et de la salubrité du logement. La situation financière du ménage et son accès à un logement durable seront ensuite évalués lors de l'entrée dans le logement trouvé.

- Une fois le logement trouvé

Les demandes d'aide doivent être transmises à l'unité FSL un mois maximum après l'entrée dans les lieux sous peine d'irrecevabilité.

Une procédure d'urgence pour les ménages cherchant à se loger dans le parc locatif privé est mise en place :

- la décision est notifiée sous 48 h ;
- le versement de l'aide est effectué sous quinzaine ;
- sous réserve que la famille ne soit pas entrée dans les lieux ;
- sous réserve des pièces complémentaires éventuellement demandées.

Dans ces cas, une intention de louer écrite sera demandée au futur bailleur.

c. Bénéficiaires

En cohérence avec le PDALHPD, les aides du FSL à l'accès sont accordées en priorité aux ménages sans logement, hébergés dans les structures publiques d'hébergement et logés ou hébergés dans des conditions particulièrement dégradées (logements indignes, sur-occupation extrême).

Les critères d'appréciation des difficultés

Les ménages éligibles sont définis par :

- le plafond des ressources : 2 fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA ;
- et par une situation de logement particulièrement dégradée : en articulation avec les critères de mal logement définis dans le PDALHPD (détails en annexe 7).

Ces ménages éligibles aux aides à l'accès du FSL peuvent bénéficier :

- d'un certificat de recevabilité pour faciliter la recherche d'un logement ;
- d'aides financières à l'installation ;
- d'une garantie de loyer ;
- d'un accompagnement adapté à leurs besoins.

> Cas particulier des jeunes

L'accès au logement des jeunes est un objectif prioritaire du Programme Local de l'Habitat. Le FSL travaille en articulation avec celui-ci ainsi qu'avec le Fonds d'aide aux jeunes. Il s'attache également à être en cohérence avec la politique départementale d'accompagnement à l'autonomie des jeunes majeurs suivis dans le cadre du dispositif EVA.

A ce titre, peuvent être aidés dans le cadre du FSL de façon dérogatoire les jeunes inscrits dans un parcours scolaire d'insertion professionnelle ou dans une démarche active de recherche d'emploi. Sont exclus de fait tous les étudiants de cursus non professionnalisant - sauf s'ils bénéficient en parallèle d'une activité salariée - qui sont réorientés vers le CROUS et d'autres dispositifs d'aide aux jeunes.

Pour les jeunes bénéficiaires de la Garantie Jeune, le FSL pourra intervenir de manière dérogatoire s'ils ont des perspectives proches d'accès à un emploi ou à une formation rémunérée leur permettant de disposer de ressources suffisantes pour mener à bien un projet de logement viable.

*Règles d'attribution des aides individuelles, Section 1-Principes généraux d'attribution, a. Les modalités d'intervention

> Le cas particulier de l'ANRU

Le FSL pourra intervenir en complémentarité de la charte métropolitaine de relogement, soit sur le premier mois de loyer et la garantie de loyer.

d. Le certificat de recevabilité

Lors de la recherche de logement, la Métropole Européenne de Lille s'engage à accorder les aides du FSL à l'accès (aide financière à l'installation et/ou garantie de loyer) dès que le ménage aura trouvé un logement décent et adapté aux ressources financières et à la taille du ménage. La durée de validité du certificat est de 12 mois sous réserve de composition familiale inchangée (à l'échéance des 12 mois, il peut être renouvelé par le ménage sur demande simplifiée).

Au regard des problématiques logement rencontrées par le ménage, un accompagnement logement peut être proposé conjointement. Dès que le ménage accède à un logement, il lui appartient de solliciter les aides à l'accès du FSL pour en bénéficier.

e. L'aide financière à l'installation

La Métropole Européenne de Lille favorise l'accès des ménages les plus en difficulté à un logement décent, adapté aux ressources financières et à la taille du ménage en versant une aide prenant en charge une partie des frais liés à l'entrée dans le logement (meublé ou non). L'aide financière à l'accès est plafonnée et calculée sur la base de :

- un mois de loyer charges comprises pour les primo locataires, au prorata temporis à partir de la date de prise d'effet du bail ;
- un forfait assurance habitation de 70 euros ;
- un dépôt de garantie (un mois de loyer hors charges pour le parc locatif social et le parc locatif privé, jusqu'à deux mois pour les baux meublés).

Le plafond est fixé à :

- 876 euros pour le parc locatif social ;
- 1100 euros pour le parc locatif privé.

Les aides financières à l'installation sont attribuées sous forme de subvention.

L'aide correspondant au 1^{er} loyer et dépôt de garantie – versée au bailleur – est prioritaire. Si le montant de l'aide versée au bailleur est inférieur au plafond, le forfait assurance habitation est versé au ménage dans les limites du plafond (70 euros maximum).

> Cas particulier des foyers

L'article 6 de la loi du 31 mai 1990 modifié par la loi du 23 novembre 2018, précise que les résidents de logements-foyers peuvent bénéficier d'une aide du FSL. Dans ce cas, une aide financière à l'installation est prévue à la fois à l'entrée et à la sortie du foyer en relogement. L'aide intervient sous la forme d'une subvention :

- à l'entrée : 300 euros ;
- à la sortie : jusqu'à 576 euros dans le parc locatif social et 800 euros dans le parc locatif privé. Dans le cas où l'aide à l'entrée a été attribuée sous forme de prêt, une aide à la sortie ne sera versée que si le ménage s'est acquitté de ses mensualités de remboursement. Si le prêt est en cours de remboursement, et que le ménage a respecté ses obligations, une remise gracieuse pourra être prononcée pour les mensualités dont il était encore redevable.

Sont concernés à ce titre les résidents de foyers, de maisons relais / pensions de famille et de résidences sociales ; peuvent également bénéficier de cette aide les sous-locataires en bail glissant. L'intervention au bénéfice des résidents de foyers de personnes âgées ne s'inscrit que dans une logique de subsidiarité, notamment par rapport à l'aide sociale.

> Cas particulier des logements meublés

L'attribution d'une aide financière à l'installation pour les logements meublés, hors foyer, est subordonnée à la signature ou à l'existence d'un bail d'une durée minimale de un an, dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du ménage.

f. La garantie de loyer

La Métropole Européenne de Lille favorise l'accès au logement décent des ménages les plus en difficulté en garantissant, en cas de défaillance du locataire, le paiement du loyer au bailleur.

Une convention organise les modalités de mise en jeu de la garantie FSL.

Au regard des problématiques de logement rencontrées par le ménage, un accompagnement logement peut être proposé conjointement.

Le locataire, en cas de difficulté de paiement du loyer, peut saisir l'Unité FSL pour être accompagné au maintien dans son logement et activer la mise en jeu de la garantie par le bailleur.

Obligations du Locataire

À compter de la deuxième mise en jeu de garantie effectuée pour le ménage, l'Unité FSL sollicite un partenaire conventionné afin de réaliser un diagnostic social de la situation du ménage (tel que défini en Article 4 - Section 1.a.e).

Après 2 demandes de diagnostics non abouties (non réponse du locataire aux sollicitations de l'association mandatée ou refus de rencontre), l'Unité FSL peut mettre en œuvre la procédure suivante :

- lettre d'information par courrier recommandé avec accusé de réception du non respect par le ménage de ses obligations liées à la convention de garantie ;
 - passage en Commission Technique FSL qui statue sur le montant global des mises en jeu accordées qui sera récupéré ;
 - mise en demeure du ménage par courrier recommandé avec accusé de réception précisant l'avis rendu par la Commission Technique FSL ainsi que l'avertissement de recouvrement à défaut ;
 - mise en recouvrement en cas d'absence de réponse du locataire dans un délai de 1 mois. Les modalités de remboursement seront définies par la CAF du Nord, organisme payeur du FSL.
- La prise de contact du ménage avec l'association mandatée stoppe immédiatement la procédure

Conditions particulières

Son attribution est conditionnée à la signature d'un bail de trois ans, y compris pour les logements meublés ainsi qu'au versement de l'allocation logement en tiers payant au bailleur.

Durée

La durée de la garantie FSL est de 3 ans dans le parc locatif privé comme dans le parc locatif social. Elle démarre à partir de la date d'entrée dans le logement. La garantie est attachée au locataire dans le parc locatif social : elle suit le ménage ou la personne à chaque déménagement et dure effectivement trois ans (dans ce cas le ménage sollicite auprès de l'Unité FSL le glissement de sa garantie initiale). Dans le parc locatif privé, l'attribution de la garantie est réexaminée pour prorogation de trois ans à l'occasion du premier déménagement uniquement.

> Cas particulier des logements meublés

L'attribution d'une garantie de loyer pour les logements meublés, hors foyer, est subordonnée à la signature ou à l'existence d'un bail d'une durée minimale de 3 ans, dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du ménage.

Montant

En cas de défaillance du locataire, la garantie de loyer porte sur le montant global représenté par le loyer, déduction faite du droit à l'aide au logement. Le plafond de la garantie est fixé à 18 mensualités de loyer ou part à charge y compris les charges locatives internalisées. Toute autre dépense ne sera pas prise en charge par le FSL.

> Le cas des dégradations locatives

La garantie de loyer prend en charge les dégradations locatives sous réserve de justificatifs (l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie, un devis accepté par toutes les parties), dans la limite d'un plafond fixé à 2 000 euros déduction faite de la caution.

> Le cas particulier de la garantie pour dégradations locatives – logement tiroirs

Les ménages relevant du dispositif de « logements tiroirs » (protocole d'accord partenarial) peuvent bénéficier d'une garantie pour dégradations locatives. Cette garantie ne peut être accordée qu'aux ménages hébergés à titre temporaire dans le cadre du dispositif logements tiroirs dont la vocation est de répondre au besoin d'hébergement des ménages occupant des logements indignes, dans l'attente de leur retour dans les logements d'origine réhabilités.

• Mise en jeu de la garantie

La mise en jeu de la garantie s'effectue, à la demande du bailleur, dans un délai de 2 mois après l'état des lieux constatant les dégradations et sur présentation des justificatifs. Les dégradations sont constatées à partir des états des lieux d'entrée et de sortie établis entre le ménage hébergé, le bailleur et l'éventuel gestionnaire. À cette fin, la structure qui accompagne le ménage est également mobilisée. Le FSL peut récupérer auprès du ménage hébergé le montant de la mise en jeu de garantie.

• Durée

La durée de la garantie « dégradations locatives » correspond à la durée de la convention d'occupation sans toutefois excéder 2 ans. Elle démarre à partir de la date d'entrée dans le logement tiroir. Elle ne peut suivre le ménage à sa sortie du logement. Elle cesse avant la fin de la convention d'occupation. En cas de départ inopiné du ménage hébergé, la mise en jeu de la garantie FSL est examinée par la Commission technique FSL.

SECTION 3 - LES AIDES AU MAINTIEN

a. Objectifs

Les aides au maintien du FSL ont pour objectif de contribuer à restaurer la situation des ménages ayant, suite à des difficultés temporaires, contracté des dettes de loyer ou de charges. Le caractère temporaire de la difficulté se traduit par la vérification du caractère viable du projet logement du ménage et par la reprise effective du paiement du loyer et des charges courants : dans le mois précédant la constitution du dossier de demande FSL ou à compter de celle-ci durant l'instruction de la demande (la demande est alors instruite durant cinq semaines pendant lesquelles le paiement intégral du loyer courant ou de la part à charge ou des charges doit être effectif).

En conformité avec les orientations du Plan, les aides du FSL au maintien sont accordées en prévention :

- de procédures contentieuses ;
- de la perte du logement ;
- de l'interruption ou de la réduction de fourniture de fluides ;
- de la résiliation des services de télécommunications.

A compter de la date de dépôt du dossier, le ménage bénéficie du maintien de la fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau. Ainsi, la saisine du FSL a pour effet de suspendre la procédure d'impayé et donc de suspendre l'interruption de fourniture ou la réduction d'énergie*.

Pour chaque demande d'aide au maintien énergie le partenaire instructeur du dossier doit donc informer le fournisseur d'énergie concerné. À défaut, l'Unité FSL assurera cette information. Le FSL ne peut intervenir que lorsque le délai de paiement est échu.

Le FSL ne peut intervenir que lorsque le fournisseur a passé une convention avec la MEL**.

Si le ménage est en situation de surendettement, le FSL peut conditionner son intervention à la saisine de la Commission de surendettement géographiquement compétente afin de parvenir à une résolution globale de l'endettement.

Au regard des problématiques logement rencontrées par le ménage, un accompagnement logement peut être proposé conjointement.

Les aides au maintien regroupent :

- la mise en jeu de la garantie de loyer ;
- les aides financières au maintien logement ;
- les aides aux impayés d'énergie, d'eau et de télécommunications ;
- la proposition d'accompagnement adapté à la situation des ménages.

b. Les mises en jeu de garantie

Les garanties ont une fonction d'aide au maintien parce qu'elles agissent en prévention dans la mesure où elles permettent de connaître au plus tôt l'existence d'un impayé. La mise en jeu de la garantie doit être sollicitée dans un délai de 4 mois. Si le premier impayé date de plus de 4 mois, seuls les 4 mois précédant la date de réception de la demande seront pris en compte.

* Décret n° 2014-274 du 27 février 2014 modifiant le décret n° 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau.

** Extrait loi du 31 mai 1990 : « Une convention est passée entre le département [la MEL], d'une part, et les représentants de chaque fournisseur d'énergie ou d'eau ou de services téléphoniques ou d'accès à internet livrant des consommateurs domestiques, d'autre part, afin de définir le montant et les modalités de leur concours financier au fonds de solidarité pour le logement ».

La mise en jeu de la Garantie peut être activée par le bailleur ou par le ménage en sollicitant l'Unité FSL.

Les modalités et conditions de mise en jeu sont définies en Article 3 - Section 2.f

S'il existe une Garantie de Loyer une demande d'aide pour un impayé de loyer devra être déposée sous la forme d'une mise en jeu de Garantie.

c. Les aides financières aux impayés de loyer

Le FSL peut intervenir en prévention d'une situation d'expulsion dès le 1^{er} mois de loyer impayé.

L'appréciation des difficultés à partir de la dette

Les difficultés sont évaluées au regard du montant de la dette locative. Celle-ci est constituée des éléments suivants, figurant sur la quittance du logement (déduction faite des droits à l'allocation logement) :

- le loyer principal ;
- le loyer annexe (s'il est indissociable du logement) ;
- les charges locatives internalisées ;
- les frais de procédure engagés pour la seule dette présentée.

Ne sont pas pris en compte : le supplément de loyer de solidarité (parc social), le forfait assurance habitation (facturé en cas de défaillance du locataire).

Si pour le logement concerné, une aide à l'accès a été refusée, aucune aide au maintien loyer ne pourra être sollicitée pour une dette correspondant à la caution et/ou au premier loyer.

Modalités d'intervention

Les demandes d'aide du FSL sont adressées à l'unité FSL. L'attribution d'une aide au maintien est subordonnée, dans le parc privé, à la signature d'un bail d'une durée de 3 ans et de 1 an pour les logements meublés.

En cas d'existence d'aide au logement, tout impayé doit préalablement avoir été signalé à la CAF selon la réglementation en vigueur.

En cas de départ d'un des colocataires, le

règlement de la dette et l'intervention du FSL diffère selon ce qui est prévu dans le contrat de bail (ex. existence d'une clause de solidarité entre colocataires...).

L'UF FSL analyse le parcours logement du ménage et les aides précédemment accordées ; avoir fait l'objet de la mise en jeu d'une garantie FSL pour 18 mois de part à charge (plafond d'intervention) est un motif de rejet nécessaire et suffisant.

Dans le parc privé

Le FSL intervient rapidement pour éviter le développement d'un contentieux. Au stade de l'assignation à comparaître, ou pendant les délais accordés par le juge, la demande est instruite et la décision est notifiée en procédure d'urgence.

Montant

Le montant de l'aide est plafonné à 2 000 € (sur cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2022). Lorsque le plafond d'aide est atteint, la Métropole Européenne de Lille demande à titre volontaire un abandon de créance au bailleur, tant pour le parc locatif privé que social. Des aides complémentaires peuvent également être mobilisées.

L'aide est versée sous forme de subvention.

Cas particulier

Dans le cas où une demande d'aide pour impayé de loyer est transmise à la MEL et que le ménage concerné bénéficie déjà d'une convention de garantie loyer en cours de validité, l'Unité FSL de la MEL informera par mail le ménage, le bailleur et le cas échéant l'instructeur du fait que l'aide sera instruite sous la forme d'une demande de mise en jeu compte tenu de l'existence d'une convention de garantie.

d. Les aides aux impayés d'énergie : gaz et/ou électricité

En application du décret 2008-780 du 13 août 2008, l'impayé d'énergie est avéré dès la première facture impayée.

Les aides sont accordées sous forme de subvention et sont versées directement au fournisseur pour le compte du ménage.

L'aide au maintien énergie intervient à hauteur de 100 % du montant de la créance indiquée sur la facture, dans la limite d'un plafond global de 2 000 € sur une période de cinq ans (à compter du 1^{er} janvier 2022).

Le montant de la dette supérieur à l'intervention du FSL peut être l'objet de l'utilisation du chèque énergie et/ou d'un plan d'apurement établi entre le ménage et le fournisseur d'énergie compatible avec les ressources de celui-ci. Des aides complémentaires peuvent également être mobilisées. Le non-règlement de la reprise de paiement entraîne le rejet de la demande et peut être un motif de rejet d'une demande similaire ultérieure.

Modalités d'application relatives aux fournisseurs d'énergie.

La saisine du FSL suspend la procédure d'interruption de fourniture d'énergie. L'unité FSL ou le partenaire instructeur du dossier FSL informe alors le fournisseur via un accusé réception de la demande d'aide.

En cas de menace d'interruption de fourniture dûment justifiée (avis de coupure), une procédure d'urgence (réponse apportée dans les 15 jours si le dossier est complet) peut être demandée.

e. Les aides aux impayés d'eau

L'impayé d'eau est avéré dès la première facture non réglée.

Les aides sont accordées sous forme de subvention. La somme accordée est portée au crédit du compte du ménage soit par versement direct au distributeur soit par abandon de créance de ce dernier. L'aide aux impayés d'eau intervient dans la limite d'un plafond global de 2 000 € sur une période de 5 ans (à compter du 1^{er} janvier 2022).

Le montant de la dette supérieur à l'intervention du FSL peut être l'objet de l'utilisation du chèque eau et/ou d'un plan d'apurement établi entre le ménage et le distributeur d'eau compatible avec les ressources de celui-ci. Des aides complémentaires peuvent également être mobilisées.

Modalités relatives aux fournisseurs d'eau

L'accusé de réception de la demande d'aide suspend la procédure de poursuite contentieuse. Le non-règlement de la reprise de paiement entraîne le rejet de la demande et peut être un motif de rejet d'une demande similaire ultérieure.

f. Les aides aux impayés de télécommunications (téléphone fixe, téléphone portable, internet)

L'impayé de télécommunications est avéré dès la première facture non réglée.

Les aides sont accordées sous forme d'abandon de créance consenti par le fournisseur dans la limite d'une enveloppe budgétaire annuelle fixée par convention avec la MEL. L'aide aux impayés de télécommunications intervient à hauteur d'un montant annuel plafonné à 500 euros. Elle concerne l'abonnement du téléphone fixe, portable, l'abonnement internet, les communications locales et nationales.

Modalités relatives au demandeur

Le ménage s'engage à reprendre le paiement des factures relatives à l'offre qu'il a souscrite à compter de la date de dépôt de la demande. Ce montant est déduit de l'aide éventuellement accordée.

Cet engagement est formalisé dans une fiche de liaison envoyée par l'instructeur de la demande FSL à l'opérateur de télécommunications, dans les 48 heures suivant la demande d'aide FSL.

Le non-règlement de la reprise de paiement entraîne le rejet de la demande et peut être un motif de rejet d'une demande similaire ultérieure. Le demandeur doit être titulaire d'un abonnement en nom propre et être domicilié sur une commune de la MEL.

L'éventuel montant de la dette supérieur à 500 euros peut faire l'objet d'un plan d'apurement établi entre l'opérateur et le ménage, compatible avec les ressources du ménage.

Modalités relatives aux opérateurs de télécommunications

L'accusé de réception de la demande d'aide suspend la procédure de résiliation jusqu'à ce qu'il ait été statué sur le montant de l'aide.



—→ ARTICLE 4
L'ACCOMPAGNEMENT
LOGEMENT

SECTION 1- OBJECTIFS ET PRINCIPES DE L'ACCOMPAGNEMENT LOGEMENT

a. Définition et objectif de l'accompagnement logement financé par le FSL

L'accompagnement logement financé par le FSL apporte un soutien aux ménages en difficulté pour accéder ou se maintenir dans un logement durable, adapté et décent. Il est personnalisé. Il contribue à l'autonomie des ménages. Il est ciblé au plus près des difficultés liées au logement. Il intervient dans le respect du parcours du ménage et prend en compte l'intervention des autres acteurs sociaux. Il s'inscrit dans le cadre de l'article 6 de la loi Besson :

«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 départemental, qu'elles soient locataires, sous-locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement.»

b. Public concerné

Les aides financières sont destinées aux ménages les plus fragiles, le Fonds Solidarité Logement ne pouvant s'ouvrir à d'autres publics. Cependant il est possible d'accompagner un public élargi dès lors que ses besoins en accompagnement social lié au logement sont diagnostiqués. L'accompagnement logement doit en effet permettre d'explorer toutes pistes de résolution des difficultés, y compris en dehors des aides FSL.

Le public accompagné répond ainsi à deux seuls critères cumulatifs :

- bénéficier de ressources inférieures à deux fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA, et :
- présenter un besoin diagnostiqué d'accompagnement social lié au logement (et adhérer à la proposition d'accompagnement), pour accéder à un logement décent et durable, ou pour s'y maintenir, en cohérence avec les orientations du PDALHPD.

Les situations particulières font l'objet d'une étude dérogoratoire en Commission technique FSL.

c. Principes de l'accompagnement logement

La MEL encourage un accompagnement logement qualifié et l'évolution permanente des compétences. L'accompagnement logement ne peut donc être proposé que par un professionnel travaillant dans le champ de l'action sociale, sur la base d'un diagnostic et d'objectifs partagés avec le ménage. La subvention est conditionnée à l'agrément pour des activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées à l'article R365 du code de la construction et de l'habitation (activités d'accueil, de conseils et d'assistance, accompagnement social pour accueil ou maintien dans le logement).

Il doit s'agir d'un travailleur social qualifié. Ce professionnel peut être appuyé selon les situations par des travailleurs pairs ou des bénévoles eux-mêmes qualifiés et encadrés à cette fin.

L'accompagnement logement n'est pas systématique.

Un accompagnement est proposé aux ménages en difficulté de logement indépendamment d'une demande d'aide financière.

L'accompagnement logement repose obligatoirement sur l'accord préalable du ménage. Cela est indispensable pour s'assurer de sa mobilisation sur l'action menée. Les objectifs sont déterminés et priorisés avec le ménage sur la base d'un diagnostic partagé.

L'accompagnement logement contribue à l'accès ou au maintien dans le logement dans une démarche de prise d'autonomie du ménage.

Toute proposition d'accompagnement en matière de logement est constituée d'un socle commun reprenant :

- La définition du projet logement avec le ménage en analysant et en évaluant sa situation économique, sa situation de logement actuelle, ses capacités financières et ses besoins. La vérification de l'adéquation du projet aux besoins et capacités du ménage est faite en intégrant dans la définition des charges tout ce qui relève du FSL (y compris énergie, eau, télécommunications) ;
- Le soutien du ménage dans l'accès aux droits ;
- L'information sur les droits et devoirs des locataires : usage du logement et des parties communes, relation avec le voisinage, contenu du contrat de location...

L'accompagnement logement du FSL s'articule systématiquement avec les autres possibilités d'accompagnement.

Il prend en compte les autres objectifs de la politique « habitat » de la MEL, et notamment :

- la politique d'attributions et d'équilibre territorial ;
- la politique d'amélioration de l'habitat privé, dont l'amélioration de la performance énergétique, et la lutte contre l'habitat indigne.

S'il y a une problématique de bâti à améliorer et un besoin d'accompagnement social (ex. endettement) : l'accompagnement FSL peut être complété par un accompagnement AMELIO+ à l'amélioration du bâti. Mais si l'accompagnement social est motivé uniquement par l'état du logement (ex. négociation de travaux avec le bailleur) : le ménage est réorienté vers le dispositif AMELIO+*.

Le territoire de référence de l'accompagnement logement est celui de l'ensemble de la MEL.

d. Acteurs de l'accompagnement logement

Les acteurs institutionnels (Département, CCAS, CAF, CMSA...) contribuent à la mise en œuvre du droit au logement.

L'accompagnement logement est financé par le FSL sur base du présent règlement, confié à des acteurs associatifs, œuvrant dans le champ de l'action sociale et de l'insertion par le logement.

Le financement de l'acteur associatif implique le conventionnement par le FSL (annuel ou pluriannuel). Cette convention constitue une reconnaissance de ses compétences et l'assurance du respect des règles, modalités et outils du FSL par les intervenants sociaux. La convention conclue fixe le type d'accompagnement logement et le volume d'activité pour lesquels l'acteur associatif est financé. La convention est signée par le Président de la MEL ou la personne ayant délégation.

L'unité FSL contribue à la qualité de l'accompagnement logement et veille au bon usage des fonds alloués aux acteurs associatifs. Elle assure donc une mission de conseil technique, d'évaluation et de contrôle. Pour ce faire, elle dialogue régulièrement avec les acteurs associatifs, qu'elle peut solliciter à tout moment et réciproquement.

L'unité FSL traite les demandes d'accompagnement logement :

- orientation vers un acteur associatif et mandatement de celui-ci pour la réalisation d'un diagnostic ;

- validation des diagnostics réalisés par les acteurs et suivi des mesures réalisées.

Le suivi de l'action est réalisé grâce à un outil informatique élaboré et proposé par la MEL, saisi par les acteurs associatifs, permettant de connaître l'évolution du parcours des ménages mais aussi la réalisation des objectifs des acteurs associatifs. A chaque ménage accompagné correspondent des outils d'évaluation appropriés, dont au minimum :

- un diagnostic social établi au début de l'accompagnement, indiquant les objectifs à atteindre ainsi que les interventions des autres acteurs sociaux. Ces objectifs peuvent être réévalués en cas d'évolution de la situation du ménage, en accord avec celui-ci ;
- une évaluation pendant l'accompagnement, mentionnant le rythme d'accompagnement, les éventuelles interruptions et reprises, et reprenant la progression eu égard aux objectifs définis ;
- une évaluation finale motivée.

Le bilan annuel de l'activité de l'acteur associatif comprend l'évaluation des accompagnements en cours incluant un bilan quantitatif, qualitatif, et financier extrait à partir de l'outil informatique. Les critères de l'évaluation seront définis en lien avec l'Unité FSL.

La commission technique examine les cas complexes (multiplicité des problématiques logement et autres, demandes de dérogations, nécessité de mobiliser les acteurs...). La participation des référents sera nécessaire.

e. Procédures

Le repérage

Il s'agit du repérage des ménages en difficulté, relevant du FSL, par les différents acteurs que sont les bailleurs, les acteurs associatifs du FSL, les Services Sociaux du Département, les CCAS, les fournisseurs d'énergie, d'eau et de télécommunications, les services sociaux des CAF, les services de l'Etat, les autres dispositifs (Banque de France, Action Logement, MOUS...).

Le diagnostic

Un diagnostic social de la situation du ménage est réalisé afin de repérer les difficultés de logement et les acteurs sociaux pouvant intervenir dans la résolution de ces difficultés. Le diagnostic est partagé avec le ménage, des objectifs y sont définis. Il doit avoir une dimension dynamique et opérationnelle et comporter des objectifs précis. L'adhésion à la mesure d'accompagnement logement préconisée (et son accord pour la transmission de ses données personnelles) est formalisée par la signature du ménage.

*Cf. annexe 6

Lorsqu'une famille refuse de partager le diagnostic ou lorsqu'elle cesse d'adhérer à l'accompagnement mis en place (ex. : non présentation du ménage à 3 rendez-vous), ce refus ou cet abandon est, dans la mesure du possible, formalisé.

Le diagnostic social est saisi dans l'outil informatique, avec l'accord écrit du ménage, et comprend les éléments suivants :

- nom de l'association ;
- identification de l'intervenant ;
- noms, prénoms du ménage concerné ;
- composition familiale : âges-... ;
- ressources : nature et montant ;
- adresse et situation logement ;
- n° allocataire caf ;
- autres intervenants sociaux ;
- parcours logement ;
- projet logement du ménage ;
- problématiques logement repérées ;
- objectifs logement ;
- autres problématiques repérées ;
- observations ;
- date de démarrage de l'accompagnement.

Lorsque le diagnostic aboutit à la prescription d'un accompagnement logement par le même opérateur, le temps de travail consacré à sa réalisation est intégré à la durée de l'accompagnement. Les diagnostics sollicités par l'unité FSL ou la Commission technique FSL et n'entraînant pas un accompagnement logement sont financés à hauteur de 35 €.

Trois modes d'orientation sont identifiés

> L'auto-prescription/la demande spontanée

L'acteur associatif peut être contacté directement par un ménage en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement (via sa permanence, le bouche-à-oreille...), ou s'autosaisir suite à une orientation interne de l'un de ses services.

> La saisie via l'unité FSL :

- soit directement à l'occasion d'une demande financière ;
- soit indirectement :
 - par un acteur social (acteurs associatifs, MNS, CCAS, ...) dans les cas suivants : hors champ de compétence de l'acteur social, hors accompagnement logement, surcharge

de travail, situation complexe, difficulté d'orientation en raison d'absence d'acteur ou méconnaissance des acteurs existants ;

- par une instance partenariale du territoire notamment comité technique territorial du PDALHPD, commission de médiation DALO, plateformes territoriales d'accès au logement des personnes sans domicile, instances des conseils locaux de santé mentale, CCAPEX...

Dans ce cas, l'unité FSL mandate un acteur social pour la réalisation d'un diagnostic social. Les demandes de mesure d'accompagnement logement sont traitées directement par l'unité FSL. Un passage en Commission technique est préconisé pour les situations complexes.

> L'orientation par un autre acteur

Le ménage en difficulté de logement peut être orienté vers l'acteur associatif FSL par une autre association, un CCAS, une MNS...

L'information et le suivi de l'intervention par l'unité FSL

L'unité FSL est informée des mesures mises en œuvre par la saisie du diagnostic social via l'outil de suivi dématérialisé. Cette saisie est réalisée par l'acteur associatif dans le mois suivant le démarrage de l'accompagnement.

Pour le suivi des mesures, trois étapes sont importantes

- le suivi des rencontres régulières avec le ménage par l'acteur associatif ; la saisie des rencontres dans l'outil informatique permettra à ce dernier de déterminer le mode d'accompagnement et la nature de celui-ci (rythme, objectifs, difficultés rencontrées, interruption, veille...) ;
- lorsqu'une mesure s'arrête, l'acteur associatif renseigne dans l'outil informatique le bilan évaluant l'action menée auprès du ménage ;
- plusieurs fois dans l'année, l'unité FSL rencontre les acteurs associatifs pour un bilan quantitatif de l'action mais aussi qualitatif.

Le bilan annuel de l'activité de l'acteur associatif est automatisé via l'outil informatique saisi au fil de l'année. Il sera complété par un bilan qualitatif établi par l'acteur associatif, notamment au sujet des actions collectives le cas échéant.

SECTION 2 - LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACCOMPAGNEMENT LOGEMENT

L'accompagnement logement est proposé sous la forme d'une mesure d'accompagnement adaptée à la problématique logement des ménages et au besoin d'accompagnement logement repéré.

Les acteurs associatifs de l'accompagnement logement adaptent leurs interventions aux problématiques des ménages, en prenant en compte les modalités d'intervention présentées dans les sections suivantes.

Les diagnostics réalisés au démarrage de la mission indiquent la mesure d'accompagnement proposée au ménage, les objectifs à atteindre ainsi que les interventions des autres acteurs sociaux. Ces objectifs peuvent être réévalués en cas d'évolution de la situation du ménage, en accord avec celui-ci.

Chaque année la MEL adresse aux acteurs associatifs agréés un appel à projets « accompagnement logement ». Les associations présentent leur projet d'intervention comprenant une présentation des typologies de ménages à accompagner, les objectifs annuels en termes de mesures d'accompagnement, une description des méthodes de travail proposées permettant la personnalisation de l'accompagnement, les coopérations éventuelles avec d'autres acteurs, les modes d'évaluation sur la base des éléments ci-dessus, et une demande de financement.

Les associations peuvent répondre seules ou conjointement avec d'autres associations ou d'autres partenaires pour une offre plus complète ou mieux adaptée à des publics spécifiques. Dans le cas d'une réponse collective, une association au moins doit être conventionnée au titre du FSL ; une seule association, conventionnée au titre du FSL, perçoit les financements et les répartit avec ses partenaires.

Les décisions de financement sont prises par l'élu délégué au FSL après avis du comité directeur.

Ces décisions sont formalisées ensuite par une convention d'objectifs passée entre l'acteur associatif et la MEL ; cette convention peut être annuelle ou pluriannuelle. Elle précise le montant du financement, ainsi que les modalités de versement.

Deux types d'accompagnement logement sont proposés :

- **un accompagnement accès**, favorisant la recherche d'un logement ;
- **un accompagnement maintien**, aidant le ménage à s'installer ou garder son logement ;

Ils peuvent être réalisés de manière individuelle et/ou collective ; si besoin, la mesure individuelle peut présenter une intensité renforcée (c'est-à-dire dont les rencontres sont plus fréquentes).

L'intensité peut varier dans le temps selon les besoins, l'accompagnement peut être interrompu et repris ensuite selon les besoins du ménage.

SECTION 3 - L'ACCOMPAGNEMENT LOGEMENT ACCÈS

a. Public concerné

Il s'agit du public dont le montant des ressources est inférieur à 2 fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA, et qui ne dispose pas de logement ou se trouve dans une situation de logement fragile.

b. Objectifs

Favoriser l'autonomie du ménage dans la recherche d'un logement, en s'appuyant sur ses compétences et en l'aidant à les développer :

- repérer la demande ;
- favoriser la prise de parole, l'expression de besoins, l'appréhension de la problématique habitat ;
- soutenir le ménage dans l'accès aux droits ;
- informer le ménage sur les droits et devoirs des locataires ;
- aider à la définition du projet logement ;
- élaborer une demande de logement ;
- aider à la prospection ;
- aider le ménage à développer ses capacités de recherche de logement ;
- accompagnement à la décision de prise d'un logement ;
- aider à la préparation des démarches liées au déménagement.

c. Moyens

L'intensité de l'accompagnement nécessaire sera prise en considération (en fonction du nombre de rencontres) :

- mobilisation des partenaires pour repérer les publics en difficulté ;
- rencontres à domicile et/ou en lieu d'accueil pour entretien, mise en confiance, analyse et évaluation de la situation :
 - caractéristiques socio-économiques ;
 - itinéraire habitat ;
 - mode de vie et d'habiter ;
 - compétences et problématiques rencontrées ;
 - vérification de l'adéquation du projet aux besoins et capacités financières du ménage ;
- vérification de l'ouverture de l'ensemble des droits, et le cas échéant, accompagnement dans les démarches nécessaires ;
- contact avec les intervenants sociaux éventuels pour établissement d'un diagnostic partagé/porter à connaissance la situation si nécessaire ;

- information sur les droits liés au logement (accès, maintien, décence, salubrité, etc.) ;
- information sur la réglementation applicable à la mise en location, selon les secteurs : déclaration, autorisation préalable, encadrement des loyers ;
- usage du logement et des parties communes, relation avec le voisinage, contenu du contrat de location... ;
- acquisition de premières notions relatives à la maîtrise de l'énergie ;
- liens le cas échéant avec les opérateurs de conseil en amélioration de l'habitat privé pour l'aide à la réalisation de travaux, contribuant à réduire les charges d'énergie et d'eau ;
- information sur l'offre disponible en fonction des capacités économiques et des besoins du ménage, conseil sur les techniques de prospection ;
- aide à la prospection de logement, par le biais d'ateliers de recherche logement et/ou d'un suivi individualisé de la recherche ;
- mise à disposition d'outils de recherche (journaux de petites annonces, internet, téléphone, ...) ;
- dépôt des demandes de logement dans les parcs privé et public ;
- contacts avec les bailleurs, privés ou publics, visite de logement ;
- évaluation des recherches et capacités des ménages ;
- vérification de l'adéquation aux revenus, état et décence du logement trouvé ;
- recherche des aides éventuelles ;
- visite des lieux au regard du projet élaboré par la famille. Contrôle des équipements, de l'état du logement. Approche des conditions de location ;
- examen de l'environnement, des équipements. Aide à la décision, projet, rapport qualité/prix. Mise en opérationnalité du déménagement ;
- validation des conditions de suivi du logement précédent ;
- recherche de soutien, de relais pour l'organisation du déménagement :
 - aide pour trouver des meubles,
 - assurance.
- lecture détaillée du contrat de location ;
- approche des notions d'entretien, des travaux locatifs, de conditions particulières liées au logement ;
- présence à l'état des lieux, aide à sa réalisation.



d. Durée

- suivi individuel : 12 mois (non consécutifs) ;
- action collective : 12 séances (non consécutives).

e. Montant du forfait par ménage suivi

Suivi individuel simple (une rencontre par mois) : 110 euros/mois.

Suivi individuel renforcé (deux rencontres ou plus par mois) : 220 euros/mois.

Action collective : 40 euros/séance.

SECTION 4 - L'ACCOMPAGNEMENT LOGEMENT MAINTIEN

a. Public concerné

Il s'agit du public dont le montant des ressources est inférieur à deux fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA, et qui se trouve en difficulté de maintien dans les lieux.

b. Objectifs

Favoriser l'autonomie du ménage dans son maintien dans un logement, en s'appuyant sur ses compétences et en l'aidant à les développer :

- repérer la demande ;
- favoriser la prise de parole, l'expression de besoins, l'appréhension de la problématique habitat, l'accès aux droits ;
- soutenir le ménage dans l'accès aux droits ;
- informer le ménage sur les droits et devoirs des locataires / soutenir le ménage dans le cadre du bon usage du logement ;
- aider à la bonne installation dans le logement / assurer l'entrée dans le logement ;
- favoriser l'insertion dans l'environnement ;
- soutenir le ménage dans la gestion budgétaire

permettant un maintien durable dans le logement ;

- favoriser le désendettement du ménage ;
- prévention de la précarité énergétique ;
- aider aux petits travaux locatifs ;
- restaurer la relation entre le locataire et le bailleur, ainsi qu'avec les différents intervenants (distributeurs d'eau, d'énergie, ...), pour maintenir durablement le ménage dans le logement.

c. Moyens

L'intensité de l'accompagnement nécessaire sera prise en considération (en fonction du nombre de rencontres) :

- mobilisation des partenaires pour repérer les publics en difficulté ;
- rencontres à domicile et/ou en lieu d'accueil pour entretien, mise en confiance, analyse et évaluation de la situation :
 - caractéristiques socio-économiques,
 - itinéraire habitat,
 - mode de vie et d'habiter,
 - compétences et problématiques rencontrées,
 - vérification de l'adéquation du projet aux besoins et capacités financières du ménage.
- vérification de l'ouverture de l'ensemble des droits, et le cas échéant, accompagnement dans les démarches nécessaires ;
- contacter les intervenants sociaux éventuels pour établissement d'un diagnostic partagé/ porter à leur connaissance la situation si nécessaire ;
- information sur les droits liés au logement (accès, maintien, décence, salubrité, etc.) ;
- information sur la réglementation applicable à la mise en location, selon les secteurs : déclaration, autorisation préalable, encadrement des loyers ;

- usage du logement et des parties communes, relation avec le voisinage, contenu du contrat de location... ;
- visite à domicile afin de vérifier la décence du logement ;
- présentation approfondie des équipements et de leur fonctionnement ;
- ouverture / fermeture des compteurs ;
- assurance ;
- mise en place des dossiers administratifs : CAF, FSL ou autre, impôts...
- soutien administratif : aide à l'organisation, au classement des documents relatifs au logement, aux nouveaux droits acquis, reconstitution de « l'existence administrative » ;
- investissement du logement, passage du projet logement au statut véritable du locataire ;
- aide à l'aménagement du logement : décoration, ameublement, conseil, mise en réseau des habitants, valorisation des capacités, monitorat technique, prêt d'outillage ;
- accompagnement vers les structures du quartier / Favoriser l'accès aux équipements et services ;
- travail sur l'axe santé pour une mise en relais en prévention de dégradations possibles du logement ;
- apprentissage de la gestion du budget (support au suivi budgétaire - tableau de suivi des paiements, ...) ;
- travail sur les plans d'apurement ;
- mobilisation des dispositifs de solvabilisation / aides possibles (Banque de France, garanties VISALE, FSL) ;
- demande de mise sous tutelle ou curatelle au regard des situations. mise en relation avec

les tuteurs désignés pour clarification avec la famille des conditions de paiement, pour travailler autour des apprentissages, maîtriser les charges ;

- aide à la compréhension de la « consommation », conseil technique, visites à domicile pour compréhension des dépenses énergétiques et appréhension par le locataire. Évaluation des consommations ;
- liens le cas échéant avec les opérateurs de conseil en amélioration de l'habitat privé pour l'aide à la réalisation de travaux, contribuant à réduire les charges d'énergie et d'eau et/ou améliorer l'état du logement ;
- les liens avec le voisinage, le bailleur ;
- médiation avec le bailleur privé, distributeurs d'eau, d'énergie... ;
- information sur les procédures judiciaires et leurs conséquences. restauration d'une relation normalisée bailleur / locataire, fournisseur d'énergie / locataire ;
- suivi des procédures judiciaires ;
- mise en œuvre d'interventions techniques si nécessaire suite à l'état des lieux.

d. Durée

- suivi individuel : 36 mois (non consécutifs) ;
- action collective : 12 séances (non consécutives).

e. Montant du forfait par ménage suivi

- suivi individuel simple (une rencontre par mois) : 110 euros / mois ;
- suivi individuel renforcé (deux rencontres ou plus par mois) : 220 euros/mois ;
- action collective : 40 euros/séance.



Residence
Double You
W

—→ ARTICLE 5
L'AIDE À LA GESTION
LOCATIVE

L'article 6 alinéa 11 de la loi du 31 mai 1990 modifié par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové précise que le FSL, dans les conditions définies par son règlement intérieur, « accorde une aide destinée à financer tout ou partie des suppléments de dépenses de gestion aux associations, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, aux autres organismes à but non lucratif et aux unions d'économie sociale qui sous-louent des logements à des personnes [sans logement ou mal-logées] ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires [...] ou qui louent directement des logements à des personnes [sans-logement ou mal-logées]. Elle ne peut porter sur les logements bénéficiant de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées. ».

Le FSL de la MEL intervient ici pour contribuer à la mise en location du parc privé abordable en faveur des ménages défavorisés, tels que définis dans le règlement FSL ci-dessous en termes de ressources et de situations de mal logement, en articulation avec d'autres modes de financement de l'Etat (IML, ANAH). L'action du FSL est ici qualifiée de Gestion Rapprochée et Attentive (GRA).

SECTION 1 - LE PUBLIC

Il s'agit du public sans logement ou mal logé* dont le montant des ressources est inférieur à 2 fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA.

SECTION 2 - ORGANISMES ET LOGEMENTS

La GRA du FSL de la MEL est désormais ouverte aux organismes décrits ci-dessus et à toutes les situations prévues par la loi :

- sous-location ;
- mandat de gestion ;
- location directe de logements.

La GRA de la MEL est centrée sur la prise en charge de dépenses de gestion liées à des ménages en très grande difficulté, sur la base d'un argumentaire précis relatif au public logé, au projet correspondant, et aux coûts effectifs de gestion prévus. Les données relatives au ménage et au logement sont indiquées annuellement par l'acteur associatif dans un outil de suivi élaboré par l'Unité FSL.

L'aide ne concerne pas les logements dont la gestion est financée au titre des crédits d'hébergement d'urgence et d'insertion, de l'Aide au Logement Temporaire (ALT) ou d'un accompagnement médico-social (exemple : appartement thérapeutique).

La subvention est conditionnée à l'agrément pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées à l'article R365 du code de la construction et de l'habitation (activités de location, gérance de logements).

SECTION 3 - MONTANT ET DURÉE

L'aide est mobilisable dans la limite d'un montant maximum fixé par convention quel que soit le mode de gestion (mandat de gestion, sous location, location directe de logements).

Elle est de 492 euros/an par logement réellement mobilisé dans la limite de 3 ans pour un même ménage occupant le logement.

L'aide est accordée au prorata du temps d'occupation du logement sur l'année.

SECTION 4 - MISE EN ŒUVRE ET SUIVI

L'acteur associatif conventionné avec la MEL pour une action de GRA saisit son activité dans un outil dématérialisé fourni par l'Unité FSL, permettant de réaliser un bilan annuel quantitatif et qualitatif. Celui-ci est complété par le bilan d'activité de l'association et par des rencontres régulières entre l'acteur associatif et l'unité FSL qui est chargée du suivi de cette action.

*La liste des situations de mal-logement est précisée en annexe 8

OBJECTIFS	MOYENS
Repérage et interpellation des services compétents en accompagnement social autant que de besoin au cours de la gestion	<ul style="list-style-type: none"> - orientation vers les services sociaux et/ou associations - renvoi vers l'unité FSL ou les opérateurs de l'accompagnement logement du FSL
Mission recherche et attribution prospection et recherche des logements adaptés aux publics du Plan	<ul style="list-style-type: none"> - prospection et démarchage auprès des bailleurs privés : établissement d'un fichier, d'un réseau de propriétaires, visite de logements - état et décence du logement, interpellation des acteurs compétents - négociation avec le propriétaire bailleur : négociation du loyer, des travaux, des conditions du bail...
Attribution du logement	<ul style="list-style-type: none"> - vérification de la cohérence du projet logement, des besoins et capacités financières du ménage - mise en relation du ménage avec le propriétaire - soutien aux démarches administratives (ouverture des compteurs, accès à l'AL, tiers payant...) - information sur l'usage des équipements du logement dont la gestion des fluides
<p>Mission gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intermédiation et gestion locative de proximité - veiller au bon déroulement de l'entrée dans les lieux - gestion du bail (mandats de gestion) - information et conseil du locataire et du propriétaire sur les travaux - préparer à la sortie du logement 	<ul style="list-style-type: none"> - établissement du bail, état des lieux d'entrée - information du ménage sur les droits et devoirs du locataire et du propriétaire : lecture pédagogique du bail, explications... - vérification de la souscription d'un contrat d'assurance - quittancement - prévention de l'impayé - recouvrements, précontentieux, contentieux - répartition de la charge des travaux entre le locataire et le propriétaire - négociation avec le propriétaire de la réalisation des travaux à sa charge - orientation vers les services compétents (entreprises, assurances...) - s'assurer que les travaux soient bien réalisés - informer sur les démarches administratives (préavis, information CAF...) - veiller à la remise en état du logement - établir l'état des lieux de sortie - récupérer le dépôt de garantie auprès du propriétaire.



—→ ARTICLE 6
LE SOUTIEN À L'INNOVATION
ET À L'ÉMERGENCE
DE NOUVEAUX PROJETS

Cette aide financière vise à soutenir sur un territoire ciblé le développement d'actions relatives à une problématique rencontrée par le public du FSL.

Les actions doivent viser l'accès et/ou le maintien dans le logement des ménages métropolitains.

L'action, financée dans ce cadre, doit avoir un caractère innovant ou viser à rendre opérationnelle une démarche existante.

SECTION 1 - CRITÈRES DE RECEVABILITÉ

- caractère innovant de l'action ayant valeur d'expérimentation ou émergence de projets nouveaux sur le territoire ;
- une attention particulière sera portée aux thématiques suivantes : jeunesse, santé mentale, prévention des expulsions et accompagnement des publics-cibles les plus marginalisés ;
- complémentarité avec le FSL ;
- cohérence avec les politiques de l'habitat et de la ville ;
- mise en œuvre d'une dynamique partenariale avec la direction Habitat de la MEL.

Les critères sont cumulatifs.

SECTION 2 - FINANCEMENT

Les actions sont financées après avis de l'unité FSL et du Comité directeur.

La concertation avec les cofinanceurs éventuels sera recherchée par l'unité FSL (Département du Nord, CAF, Etat, ...).

Ce financement est annuel. Il peut être renouvelé une fois, dans le cadre de l'expérimentation. Si l'instruction de la demande démontre le besoin de poursuivre une action éprouvée dans le cadre de l'expérimentation, le financement pourra être renouvelé.

Un bilan annuel de l'action sera présenté au niveau des instances du FSL et devra parvenir à l'unité FSL pour toute demande de renouvellement.

Les demandes de financement doivent parvenir à la MEL selon un calendrier préétabli par ses services.

SECTION 3 - ÉVALUATION ET SUIVI DE L'ACTION

Les critères et modalités d'évaluation seront présentés dans le projet initial. Une grille d'analyse déterminant des critères d'évaluation quantitatifs et qualitatifs sera établie par l'acteur associatif, et pourra être amendée par l'unité FSL. Les critères quantitatifs et qualitatifs devront permettre de mesurer :

- la plus-value de l'action sur le territoire ;
- les impacts de l'action sur le parcours résidentiel des ménages...

L'évaluation devra également porter sur :

- l'analyse fine des ménages accompagnés (données sociologiques, ressources...) et des caractéristiques de leur logement (statut d'occupation du logement, son état...);
- l'identification des problématiques rencontrées ;
- le nombre de personnes suivies/rencontrées ;
- l'impact sur le volume de demandes d'aide FSL et le taux de récurrence.

Par ailleurs, le projet doit prévoir la mise en place d'une instance de suivi de l'action (comité de pilotage, groupe technique, autre...) réunissant l'ensemble des partenaires dont l'unité FSL.



ANNEXES

p.50	Annexe 1 : Aide-mémoire des aides individuelles FSL
p.51	Annexe 2 : Tableau synthétique des aides financières du FSL
p.55	Annexe 3 : Territoire d'intervention de la Commission technique FSL de la MEL
p.56	Annexe 4 : Modèle de convention de garantie de loyer FSL
p.58	Annexe 5 : Barème du nombre minimum de pièces par logement permettant de mesurer le surpeuplement extrême au sein du parc privé
p.59	Annexe 6 : Articulation FSL - AMELIO +
p.60	Annexe 7 : Articulation FSL - Critères de mal-logement du PDALHPD
p.61	Annexe 8 : Liste des abréviations et lexique

ANNEXE 1

AIDE-MÉMOIRE DES AIDES INDIVIDUELLES FSL

	Aide à l'accès	Maintien loyer	Maintien Electricité Gaz, Eau, Téléphone		
Ressources	≤ 2 RSA				
Maintien durable	Taille et bail du logement adaptés Taux loyer < 33 %				
Aide plafonnée	876 € p. social 1100 € p. privé / 5 ans	2000 € /5 ans	2 000 €/5 ans	2 000 €/5 ans	500 €/12 mois
Modalités	Subvention				
Complément	Quitter une situation de mal-logement	Reprendre le paiement de son loyer habituel	Reprendre le paiement de sa consommation habituelle		

ANNEXE 2

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES AIDES FINANCIÈRES DU FSL

ACCÈS				
		Aide installation forfait foyer	Aide installation	Certificat de recevabilité
Objectifs et nature de l'intervention		Aide à l'installation Paiement d'une partie des frais liés à l'entrée dans le logement	Aide à l'installation Paiement d'une partie des frais liés à l'entrée dans le logement	Aide à la recherche de logement engagement de la MEL à accorder les aides à l'accès du FSL au moment de l'accès dans le logement
Parc aidé concerné		Entrée en foyer ou maison relais / pension de famille, résidence sociale ou dans un logement en bail glissant	Parc privé Parc social Logement meublé Logement décent, adapté aux ressources financières (taux d'effort loyer ≤ à 33 %) et à la taille du ménage	
Critères d'attribution	Ressources financières	≤ 2 fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA		
	Logement initial	Ménage sans logement ou en situation de logement dégradée - cf. : Annexe 8		
	Logement aidé	Demande déposée au plus tard un mois après la date d'entrée dans les lieux Taux d'effort loyer ≤ à 33 %	Bail de trois ans, ou un an pour les logements meublés Logement décent, adapté aux ressources (Taux d'effort loyer ≤ à 33 %) et à la taille du ménage	
Montant de l'aide		À l'entrée dans le foyer : 300 €	Un mois de loyer charges comprises (primo-locataire) au prorata (en fonction de la date d'entrée dans les lieux indiquée sur le bail) Forfait assurance habitation de 70 € Dépôt de garantie (un mois de loyer HC / deux mois pour meublé) déduction éventuelle du forfait entrée foyer	Engagement de la MEL - l'accord de la garantie de loyer - l'aide à l'installation
Plafond de l'aide			Parc privé : 1100 € Parc public : 876 €	
Modalités d'octroi		- par subvention - aide versée au foyer	- par subvention - aide versée au bailleur - forfait assurance habitation : versé au ménage dans la limite du plafond	Délivrance d'un certificat valide un an renouvelable sur demande

ACCÈS

	Aide installation forfait foyer	Aide installation	Certificat de recevabilité
Traitement en urgence	Non	Oui si parc privé avant l'entrée dans les lieux sous réserve du retour des pièces demandées	Non
Règles de cumul avec d'autres aides FSL		Cumulable avec la garantie de loyer et/ ou accompagnement au maintien dans le logement	Cumulable avec accompagnement à l'accès au logement
Particularités de l'aide	Aide à la sortie du foyer vers un logement autonome (Aide à l'installation déduction faite du montant forfaitaire versé à l'entrée du foyer)	Demande déposée au plus tard 1 mois après la date d'entrée dans les lieux Délai de 5 ans entre 2 accords.	

ACCÈS

		Garantie de loyer et dégradations locatives
Objectifs et nature de l'intervention		Aide à l'accès à un logement autonome en cas de défaillance du locataire, garantie de paiement au bailleur : • du loyer et des charges internalisées • des travaux de remise en état du logement au bailleur sur justificatifs, en cas de dégradations locatives
Parc aidé concerné		Parc privé Parc social Logement meublé
Critères d'attribution	Ressources financières	≤ 2 fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA.
	Logement initial	Ménage sans logement ou en situation de logement dégradée - cf. annexe 8
	Logement aidé	Bail de trois ans, logement décent, adapté aux ressources et à la taille du ménage Demande déposée au plus tard un mois après la date d'entrée dans les lieux AL en tiers payant y compris les logements meublés
Montant de l'aide		Montant des impayés de loyer déduction faite des droits AL Montant des travaux de remise en état, déduction faite du dépôt de garantie, sur justificatifs
Plafond de l'aide		Impayés de loyer jusqu'à 18 parts à charges mensuelles (charges internalisées comprises) 2 000 € pour les dégradations locatives
Modalités d'octroi		
Traitement en urgence		Oui si parc privé avant l'entrée dans les lieux sous réserve du retour des pièces demandées
Règles de cumul avec d'autres aides FSL		Cumulable avec l'aide à l'installation et/ou accompagnement logement
Particularités de l'aide		Annulation de l'aide si la garantie n'est pas retournée signée dans le délai d'un mois. En cas de déménagement, garantie prorogeable de trois ans dans le parc privé à l'occasion du 1 ^{er} déménagement uniquement. Glissement dans le parc social à concurrence de trois ans

MAINTIEN				
	Résorption dettes de loyer	Aides aux fluides		Télécommunications
	Impayés de loyer	Électricité / Gaz	Eau	
Objectifs et nature de l'intervention	Maintien durable dans le logement des ménages ayant contracté des dettes de loyer ou de charges.	Résorption de l'impayé de fluide dès la première facture pour maintenir la fourniture d'électricité, de gaz ou d'eau.		Résorption de l'impayé de télécommunication dès la première facture impayée pour maintenir l'abonnement.
Parc aidé concerné	Parc privé, parc social, logements meublés	Parc privé Parc social Logement meublé, Propriétaire occupant ou logement temporaire		
Critères d'attribution & modalités relatives au demandeur	<ul style="list-style-type: none"> - avoir repris le paiement de son loyer courant ; - être locataire en titre ; - avoir des ressources ≤ 2 RSA ; - avoir un taux d'effort loyer $< 33\%$; 	<ul style="list-style-type: none"> - avoir repris le paiement des ses consommations courantes - être titulaire d'un contrat eau, énergie ou télécommunication individualisé à son nom - avoir des ressources ≤ 2 RSA - avoir un taux d'effort loyer $< 33\%$ 		
Plafond de l'aide	2 000 € / 5 ans	2 000 euros / 5 ans	2 000 euros / 5 ans	500 euros / 12 mois
Modalités d'octroi	Aide versée directement au bailleur	Aide versée aux organismes fournisseurs ayant conventionnés avec la MEL	Aides accordée en subvention ou en abandon de créance du fournisseur ayant conventionné avec la MEL	Aide accordée sous forme d'abandon de créance du fournisseur ayant conventionné avec la MEL
Traitement en urgence	Non (sauf si assignation à comparaître devant le juge pour résiliation du bail dans le parc privé)	Oui, si avis de coupure. La saisine du FSL suspend la procédure de coupure		Non
"Règles de cumul avec d'autres aides FSL"	Cumulables avec les aides aux impayés de fluides et / ou accompagnement logement	Cumulables avec les aides aux impayés de loyer et / ou accompagnement logement		

ANNEXE 3

TERRITOIRE D'INTERVENTION DE LA COMMISSION TECHNIQUE FSL DE LA MEL



ANNEXE 4

MODÈLE DE LA CONVENTION DE GARANTIE DE LOYER FSL



Aménagement et habitat
/ Habitat
/ Solidarité et droit au logement

CONVENTION DE GARANTIE DE LOYER FSL

Références :...

... / ...

Entre la Métropole Européenne de Lille, représenté par : (Responsable UF FSL)

Et le Bailleur : (Nom et coordonnées du Bailleur)

Et le locataire ou co-locataire : (Nom et prénom du locataire), dossier FSLN° :

A compter du (date d'entrée dans le logement) pour le logement situé :

Adresse du logement

Montant Loyer + Loyer annexe €
Montant des charges internalisées €
Montant de l'aide au logement (estimé le cas échéant) €
Montant part à charge à la date d'entrée dans les lieux €

Il est expressément convenu ce qui suit.

Article 1 – Décision.

La Métropole Européenne de Lille accorde au bailleur une garantie de loyer concernant le locataire ou co-locataire (les parties étant désignées ci-dessus) pour le logement indiqué en tête de cette convention, en vertu du contrat de location auquel elle se rattache.

La garantie de loyer ne peut être accordée qu'aux locataires ou co-locataire(s) en titre, et bailleurs pratiquant le tiers payant. Dans le cas où le locataire déposerait une demande d'aide d'impayé de loyer durant la durée d'exécution de la présente convention, la Métropole Européenne de Lille traitera cette demande comme une demande de mise en jeu de la garantie de loyer. L'ensemble des signataires de la présente convention en seront informées en amont de la décision rendue.

Article 2 – Entrée en vigueur

La présente convention entre en vigueur à compter de la date d'entrée dans le logement et prend fin définitivement 4 mois à compter de la fin du bail.

Article 3 – Durée de l'engagement.

La durée de la garantie FSL est de 3 ans dans le parc locatif privé comme dans le parc locatif social.

La garantie est attachée au locataire dans le parc locatif social : elle suit le ménage ou la personne à chaque déménagement, et dure effectivement 3 ans.

Dans le parc locatif privé, l'attribution de la garantie est réexaminée pour prorogation de 3 ans à l'occasion d'un déménagement.

Article 4 – Plafond de garantie de loyer.

La garantie de loyer FSL porte sur le montant global représenté par le loyer et les éventuelles charges internalisées déduction faite de l'aide au logement.

Le FSL statue sur la créance nette actualisée des éventuels rappels d'aide au logement et régularisations de charges. Le FSL se base toujours sur le droit à l'allocation logement et non sur la somme réellement versée au bailleur ou au ménage.

Le locataire et le propriétaire doivent s'assurer avant toute demande de mise en jeu de la garantie de loyer FSL d'avoir fait valoir l'ensemble de leurs droits aux aides et prestations auxquelles ils peuvent prétendre.

En cas de co-location, la garantie de loyer FSL s'applique à proportion des engagements financiers du co-locataire au regard des dispositions du bail portant co-location.

Toute autre dépense ne sera pas prise en charge par le FSL.

La dette est constituée dès le premier mois d'impayé et il est de la responsabilité du bailleur de solliciter la mise en jeu de la garantie dans un délai de 4 mois suivant le premier impayé (ou suivant l'accord de l'aide à l'installation en cas de difficulté dans la mise en œuvre de celle-ci). Si le premier impayé date de plus de 4 mois, seuls les 4 mois précédant la date de réception de la demande seront pris en compte.

Le bailleur s'engage pendant toute la durée de la garantie à signaler à l'unité FSL tout retard dans le paiement du loyer et des charges internalisées dans un délai maximum de quatre mois suivant le premier impayé.

Après chaque intervention du FSL, si un nouvel impayé survient, il convient de mettre en jeu à nouveau la garantie locative dans un délai de 4 mois suivant ce nouvel impayé.

Le plafond de la garantie est fixé à 18 mensualités de loyer ou part à charge, qu'elles soient consécutives ou non.

Article 5 - Cas particulier des dégradations locatives.

Les dégradations sont constatées à partir des états des lieux d'entrée et de sortie établis entre le locataire et le bailleur.
La garantie de loyer prend en charge les dégradations, sous réserve de justificatifs (un devis accepté par toutes les parties, les états des lieux d'entrée et de sortie) dans la limite d'un plafond fixé à 2000 euros duquel est déduite la caution.
La mise en jeu de la garantie s'effectue, à la demande du bailleur, dans un délai de 2 mois après l'état des lieux constatant les dégradations et sur présentation des justificatifs. Les dégradations sont constatées à partir des états des lieux d'entrée et de sortie établis entre le locataire et le bailleur.
En cas de départ inopiné du locataire, la garantie FSL ne peut être mise en jeu qu'à condition que le bailleur engage la procédure pour récupérer le logement concerné.

Article 6- Obligations du bailleur.

Le bailleur saisit l'unité FSL pour la mise en jeu de la garantie dans les conditions prévues à l'article 4. Il fournira à l'unité FSL tous justificatifs nécessaires à la mise en jeu de cette garantie.
En cas de mesure d'accompagnement logement il prend contact au préalable avec l'acteur social concerné.
Le bailleur s'engage pendant toute la durée de la garantie à informer sous quinzaine l'unité FSL de tout congé donné au locataire ou reçu de ce dernier.
En cas de départ inopiné du locataire, la garantie FSL ne peut être mise en jeu qu'à condition que le bailleur engage la procédure pour récupérer le logement concerné. Le cautionnement par le FSL sera interrompu à l'issue des 4 mois suivants.

Article 7- Obligations du locataire.

Le locataire s'engage à payer régulièrement son loyer et ses charges et à respecter les dispositions prévues dans son contrat de location ou son contrat de bail.
Le locataire, en cas de difficulté de paiement du loyer, peut saisir l'Unité Fonctionnelle FSL pour être accompagné au maintien dans son logement et activer la mise en jeu de la garantie par le bailleur. Le locataire s'engage à accepter de rencontrer l'association mandatée par la Métropole Européenne de Lille pour l'établissement d'un diagnostic préalable à une mesure d'accompagnement dès la deuxième demande de mise en jeu ou dès l'analyse d'un cumul d'impayés. Après 2 demandes de diagnostics non abouties (non réponse du locataire aux sollicitations de l'association mandatée), l'Unité FSL peut mettre en œuvre la procédure suivante :
- Lettre d'information par courrier recommandé avec accusé de réception du non-respect par le ménage de ses obligations liées à la convention de garantie
- Passage en Commission Technique FSL qui statue sur le montant global des mises en jeu accordées qui sera récupéré
- Mise en demeure du ménage par courrier recommandé avec accusé de réception précisant l'avis rendu par la Commission Technique FSL ainsi que l'avertissement de recouvrement à défaut
- Mise en recouvrement en cas d'absence de réponse du locataire dans un délai de 1 mois. Les modalités de remboursement seront définies par la CAF du Nord, organisme payeur du FSL.
La prise de contact du ménage avec l'association mandatée stoppe immédiatement la procédure. Le FSL peut récupérer auprès du locataire défaillant le montant de la mise en jeu de garantie. Ce remboursement est effectué selon les modalités qui seront déterminées par la Métropole Européenne de Lille le cas échéant en lien avec l'acteur social.

Article 8 : Résiliation de la convention

La présente convention n'est exécutoire qu'à compter de la signature de l'ensemble des parties.
L'envoi de la convention à l'Unité FSL doit être effectué dans un délai d'un mois à compter de sa signature par l'ensemble des parties.
Passé ce délai, elle est résiliée de plein droit.
La garantie FSL cesse de plein droit en cas de constat d'huissier d'abandon du domicile.

Article 9 : Règlement des litiges

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement de ce différend.
En cas d'échec des voies amiables de résolution, le litige devra être porté devant la juridiction compétente.

Fait à Lille, le (date de décision), en 3 exemplaires.
(Recopier intégralement les mentions ci-dessous figurant entre guillemets)

CETTE CONVENTION FAIT PARTIE INTEGRANTE DU BAIL. AUQUEL ELLE DOIT ETRE ANNEXEE.		
<p>La Métropole Européenne de Lille</p>	<p>Le bailleur « Atteste avoir pris connaissance du règlement intérieur du FSL » "Lu et approuvé, bon pour acceptation" Cachet du bailleur</p>	<p>Le(s) locataire(s) « Atteste avoir pris connaissance du règlement intérieur du FSL » "Lu et approuvé, bon pour acceptation"</p>

ANNEXE 5

BARÈME DU NOMBRE MINIMUM DE PIÈCES PAR LOGEMENT PERMETTANT DE MESURER LE SURPEUPLEMENT EXTRÊME AU SEIN DU PARC PRIVÉ

Composition familiale	Nombre minimum de pièces	Typologie de logement
I	1	Studio / T1
I + 1	1	Studio / T1
I + 2	2	T2
I + 3	3	T3
I + 4	3	T3
I + 5	4	T4
I + 6	4	T4
I + 7	5	T5
I + 8	5	T5
I + 9	5	T5
I + 10	6	T6
C	1	Studio / T1
C + 1	1	Studio / T1
C + 2	2	T2
C + 3	3	T3
C + 4	3	T3
C + 5	4	T4
C + 6	4	T4
C + 7	5	T5
C + 8	5	T5
C + 9	5	T5
C + 10	6	T6

En fonction de la taille du ménage, le logement doit comporter un minimum de pièces. Nombre minimum de pièces = 1 séjour (> 9 m²) + x chambres (> 7 m²)

Sur-occupation extrême = le logement comporte une pièce de moins que le nombre minimum indiqué.

Pour tout adulte de + de 19 ans entrant dans la composition du foyer, il faut ajouter une pièce supplémentaire.

Le cas échéant, si elle est favorable au ménage, la notion de surpeuplement extrême peut-être définie en cohérence avec le Droit Au Logement Opposable.

D'après l'article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale, en fonction du nombre de personnes, le logement doit avoir une surface minimale :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8
Surface au moins égale à	9 m ²	16 m ²	25 m ²	34 m ²	43 m ²	52 m ²	61 m ²	70 m ²

ANNEXE 6 ARTICULATION FSL – AMELIO +

L'articulation des mesures d'accompagnement FSL et Amelio+ se pose quand il y a une problématique d'amélioration du logement (bâti, système de chauffage, ...). Sinon : sans objet.

		AMELIO +	
FSL	Accompagnement accès recherche de logement	Accompagnement à l'amélioration du bâti (visite technique, diagnostic social, diagnostic énergétique, éco-gestes + médiation bailleur / locataire)	Accompagnement social renforcé avec pour objectif sortie d'habitat indigne (travaux ou relogement), aide 3 mois post-relogement
		Si la recherche est motivée par un logement insalubre, et que le ménage ne rencontre pas d'autre problématique sociale ==> Relais FSL vers Amelio+ (pas de cumul)	Si la recherche est motivée par un logement insalubre, et que le ménage ne rencontre pas d'autre problématique sociale ==> Relais FSL vers Amelio+
	S'il n'y a pas d'insalubrité ==> sans objet, mesure FSL possible	S'il n'y a pas d'insalubrité ==> sans objet, mesure FSL possible	
	Accompagnement maintien	Si la situation cumule un besoin d'amélioration du bâti et des problématiques sociales ==> les deux dispositifs sont compatibles et complémentaires (l'accompagnement FSL poursuit les autres axes) (cumul)	Si logement insalubre ==> Relais FSL vers Amelio+ (pas de cumul)
		Si le besoin d'amélioration du bâti est prioritaire (ex. accompagnement motivé par un besoin de médiation avec le bailleur) ==> Relais vers Amelio+ (pas de cumul)	APRES l'accompagnement Amelio+, c'est-à-dire à l'issue de la sortie d'habitat indigne
		S'il n'y a pas de problématique thermique (bâti et équipement) ==> sans objet, mesure FSL possible	Si besoin d'un accompagnement social lié au logement ==> Relais Amelio+ vers FSL possible
		S'il n'y a pas de problématique thermique (bâti et équipement) ==> sans objet, mesure FSL possible	

ANNEXE 7

ARTICULATION FSL

CRITÈRES DE MAL LOGEMENT DU PDALHPD

Le Fonds de Solidarité Logement est un outil du PDALHPD. Pour bénéficier d'une aide à l'accès, les ménages doivent justifier d'une situation de logement particulièrement dégradée. En cohérence avec les orientations du PDALHPD sont considérées comme des situations de mal logement les situations suivantes :

Situations de mal-logement	Critères d'éligibilité
Handicap	Locataire du parc privé ET Logement non adapté au handicap d'un membre du foyer sans solution de travaux ET Handicap reconnu par la MDPH ou APA GIR 1 à 4
Sortie de détention	Personne en détention dont la sortie est programmée
Retour à l'emploi	Locataire du parc privé éloigné du nouveau lieu de travail ou Sans domicile propre ET Avant le retour à l'emploi : Allocataire du RSA ou minimum 12 mois de période de chômage ou moins de 30 ans suivi par une MNE ou une mission locale ET Reprise d'activité durable (CDI ou une période de CDD > à 6 mois)
Victime de violences	Personne victime de violence au sein du foyer OU Personne victime de violences aux abords de son domicile, lorsque l'autorité judiciaire a imposé des mesures de protection de la victime par rapport à son agresseur OU Personne en situation de prostitution ou engagée dans le parcours de sortie de la prostitution ou victime de l'une des infractions de traite des êtres humains « ET Personne accompagnée par un travailleur social départemental ou une association agréée
Sans domicile propre	Hébergé chez un tiers OU Dépourvu de logement
Hébergé en dispositif institutionnel	Personne hébergée dans le cadre d'un dispositif institutionnel, sans condition de durée
Logement adapté, accompagné ou de transition	Personne logée dans une structure de logement adapté / accompagné ou logement de transition
Locataire en situation de perte irrémédiable de logement	Menacé d'expulsion, congés pour vente...
Taux d'effort excessif	Locataire dont plus de 33% des ressources sont consacrées à la part à charge du loyer
Logement insalubre	Occupant de logements sous arrêté préfectoral d'insalubrité avec interdiction d'habiter ou arrêtés de péril
Non décence	Locataire du parc privé non décent présentant au moins un des critères DALO listés et au moins 12 mois de conservation de l'allocation logement par la CAF
Sur-occupation	En cohérence avec l'Annexe 5, en comptant une pièce supplémentaire pour les enfants mineurs atteints de handicap

ANNEXE 8

LISTE DES ABRÉVIATIONS ET LEXIQUE

ADIL	Association Départementale d'Information sur le Logement
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
AL	Allocation Logement
ALT	Allocation Logement Temporaire
AMASE	Allocation Mensuelle d'Aide Sociale à l'Enfance
Amelio +	Accompagnement technique et financier par des conseillers spécialisés pour améliorer son logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
APA	Allocation Personnalisée d'Autonomie
APJM	Allocation Provisoire Jeune Majeur
APL	Aide Personnalisée au Logement
ASE	Aide Sociale à l'enfance
Bail glissant	Le bail glissant a pour objectif de permettre à un public défavorisé d'accéder à un logement par le biais d'un sous location avec un accompagnement avant de faire passer (« glisser») le bail à son nom. Le bail est déterminé dans le temps
CADA	Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile
CAF	Caisse d'Allocations Familiales du Nord
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
Charges internalisées	Charges collectives ou réparties, quittancées par les bailleurs qui peuvent comprendre des charges relatives à la fourniture d'eau, de chauffage...
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CPAM	Caisse Primaire d'Assurance Maladie
CRAM	Caisse Régionale d'Assurance Maladie
CMSA	Caisse de Mutualité Sociale Agricole
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
DALO	Droit Au Logement Opposable
EVA	Entrée dans la Vie Adulte
FAJEM	Fonds d'Aide aux Jeunes en Métropole
FAS	Fédération des Acteurs de la Solidarité
FJT	Foyer Jeunes Travailleurs
FSL	Fonds de Solidarité Logement
FTM	Foyers de Travailleurs Migrants
GRA	Gestion Rapprochée et Attentive
HUAS	Hébergement d'Urgence avec Accompagnement Social
IH	Interdiction d'Habiter
IML	InterMédiation Locative
LCTS	Logement Conventionné Très Social

MEL	Métropole Européenne de Lille
MNS	Maison Nord Solidarités du Département du Nord
PCH	Prestation de Compensation du Handicap
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PreParE	Prestation Partagée d'Éducation de l'Enfant
Primo locataire	Ménage louant pour la 1ère fois un logement en son nom
Part à charge	Montant du loyer, déduction faite des aides au logement (AL, APL)
RHJ	Résidence Habitat Jeunes
RSA	Revenu de Solidarité Active
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Sécurité
SDF	Sans Domicile Fixe
SLIME	Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie
SOLIHA MN	Solidaires pour l'Habitat Métropole Nord
Taux d'effort loyer	Taux calculé à partir des ressources du ménage et du montant du loyer $\frac{(\text{Part à charge}) \times 100}{\text{Ressources du ménage}}$
UDHAJ	Union Départementale pour l'Habitat des Jeunes
UDCCAS	Union Départementale des Centres Communaux d'Action Sociale
UF FSL	Unité Fonctionnelle FSL
UNPI	Union Nationale des Propriétaires Immobiliers
URIOPSS	Union Régionale Interfédérale des œuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux
USH	Union Sociale pour l'Habitat
MNS	Maison Nord Solidarités
VISALE	Caution accordée par Action Logement au locataire qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement

LES ÉDITIONS DE LA MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE DE LILLE
2, boulevard des Cités Unies - CS 70043 - 59040 Lille Cedex

Pilotage et rédaction : MEL - Direction Habitat

Coordination : MEL - Direction de la Communication

Direction artistique : MEL - Yann Parigot

Mise en page et graphisme : MEL - Grégory Rolland, Léa Pisanu

Photographies : MEL - Vincent Lecigne, Richard Baron / Light Motiv

Photothèque : MEL - Nicolas Fernandez

Impression : MEL - Services et ressources

Achévé d'imprimer en décembre 2023



Où trouver les informations ?

En me rendant sur le site de la MEL



MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

2 boulevard des Cités Unies
CS 70043
59040 Lille Cedex
T. +33 (0)3 20 21 22 23

■ lillemetropole.fr

