

Fonds d'Aide aux Locataires et Propriétaires Occupants



www.pdald42.fr

B I L A N 2 0 1 0 PERSPECTIVES 2011

Le **Fonds d'Aide aux Locataires et aux Propriétaires Occupants (FALPO)** permet depuis plus de dix ans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, via un fonds abondé par EDF et le Conseil général de la Loire et géré par le PACT de la Loire. En complément des dispositifs nationaux déjà existants (ANAH¹ notamment), **il vise au maintien dans leur logement des ménages en difficultés relevant du Plan Départemental d'Actions des Personnes Défavorisées** de la Loire (PDALD).

Pour ce faire, ce fonds intervient sous la forme d'une subvention à la réalisation de travaux dans le cadre de modalités d'intervention définies dans le Règlement Intérieur² du FALPO : **c'est une aide à la personne, l'occupant du logement, qui s'appuie sur l'amélioration de l'habitat, en finançant la réalisation de travaux dudit logement.**

Le FALPO s'inscrit dorénavant dans les actions du PDALD³. Il dispose d'une enveloppe financière d'un montant annuel de 48 K€.

L'année 2010 a été une année particulièrement active pour le FALPO marquée par différents événements :

- **Le maintien d'une dynamique partenariale** avec la venue notamment des rédacteurs du Rapport national sur la précarité énergétique⁴, réalisé conjointement par l'ANAH et la Fondation Abbé Pierre à la demande du Grenelle de l'Environnement,
- **Une dynamique d'activité qui se poursuit**, avec une augmentation très sensible du nombre de dossiers traités et de l'enveloppe budgétaire engagée,
- **Une dynamique réflexive**, avec des échanges organisés via le Groupe Habitat et Développement Durable,
- **Une expérimentation** avec la participation du FALPO au programme Gai Soleil, « OPAH copropriété dégradée » à St Chamond.

Cette année, ce sont 91 dossiers (pour 50 en 2009) qui ont été étudiés, pour un montant global de travaux de 754 K€ (pour 476 K€ en 2009). Sur cet ensemble, **les crédits FALPO ont été engagés à hauteur de 241 K€ (sur 86 dossiers).**

¹ Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

² Joint en annexe et téléchargeable sur le site du Plan : www.pdald42.fr

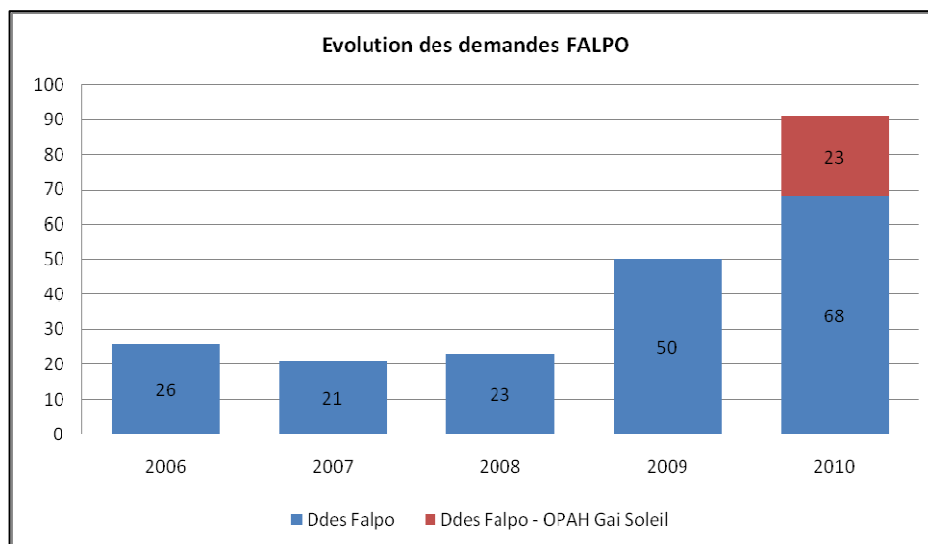
³ Actions du Plan : → www.pdald.42.fr

⁴ téléchargeable sur le site du Plan.

I - Bilan 2010

1.1 Une très forte activité, qui traduit une demande de plus en plus forte.

Avec **91 dossiers étudiés** correspondant à 91 ménages, le **FALPO a atteint son plus haut niveau d'activité**. La tendance haussière de l'année 2009 se confirme en 2010, tant au niveau du nombre de demandes qu'au niveau des montants engagés.

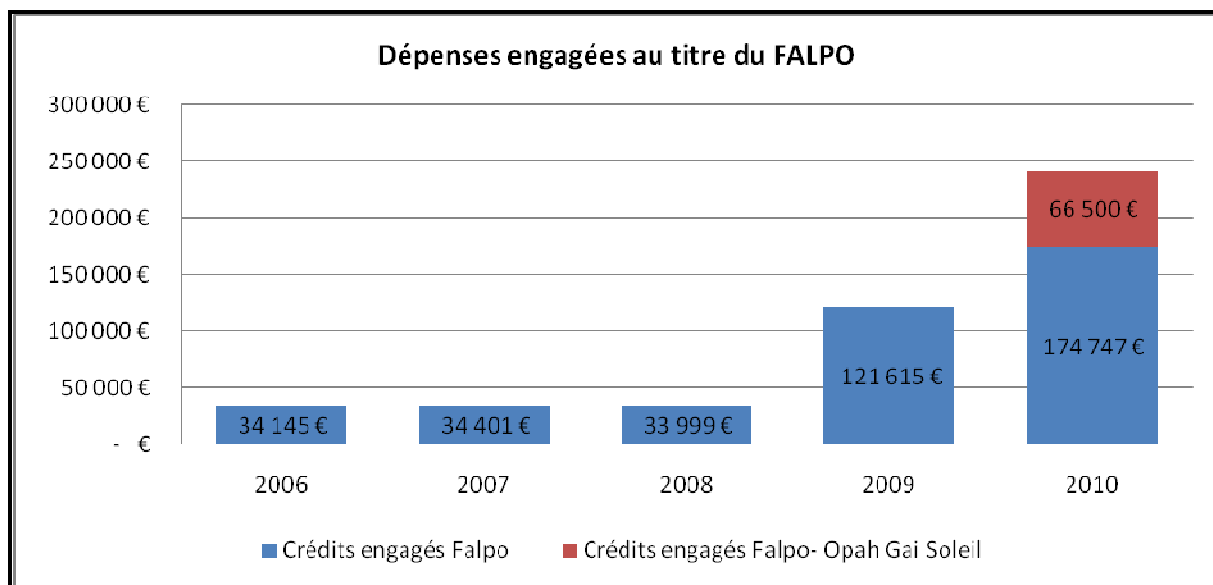


Cette forte activité est selon nous le résultat d'une mobilisation des partenaires sur un dispositif qui fut sous-utilisé pendant de nombreuses années. Plusieurs raisons peuvent être évoquées pour expliquer ce regain d'activité, mais trois nous paraissent particulièrement significatives aujourd'hui :

1. **La mobilisation des acteurs de ce dispositif, que ce soit les services instructeurs, les opérateurs techniques ou les partenaires du Plan.**
2. **L'intérêt partagé pour la prise en compte de la précarité énergétique.** Le FALPO constitue de plus en plus une solution financière à l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat.
3. **L'intervention du FALPO dans le cadre du Plan de sauvegarde de la copropriété dégradée du Gai Soleil à St Chamond.**
Cette participation du FALPO a concerné 23 propriétaires occupants pour un montant total engagé de 66 500 euros.

Quant aux engagements financiers, ils ont doublé par rapport à 2009 avec **un montant total de subventions allouées de 241 247 euros pour 2010**. Cela paraît assez logique dans la mesure où le cadre d'intervention⁵ du FALPO a été modifié, tant du point de vue de la nature des travaux financés que du calcul du montant des aides accordées. Cette cohérence se retrouve au regard du nombre de dossiers traités qui a fortement augmenté.

⁵ Voir Règlement Intérieur du FALPO du 15 juin 2009.



Ce fonds social d'aide aux travaux semble répondre aujourd'hui à un besoin émergent qui témoigne, semble-t-il, de la pertinence de ce dispositif.

Néanmoins, le FALPO est aujourd'hui très largement sous calibré financièrement au regard de la demande effective constatée en 2009 et en 2010 et de celle latente du point de vue de la précarité énergétique. Il faudra donc en tenir compte dans les années à venir.

1.2 Des occupants toujours majoritairement propriétaires et précaires.

Même si la revalorisation monétaire du seuil d'éligibilité intervenue concomitamment à la mise en place du Dispositif d'Accompagnements aux Accédants à la Propriétés (DAAP)⁶, les ménages ayant bénéficié d'un accord du FALPO restent économiquement très modestes. Avec en moyenne un RUC de 679 euros, les ménages concernés par le FALPO sont largement en dessous du seuil national de pauvreté (880 euros). Il est intéressant de noter que le statut de retraité constitue aujourd'hui la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée ce qui est cohérent avec l'analyse sociologique⁷ des propriétaires :

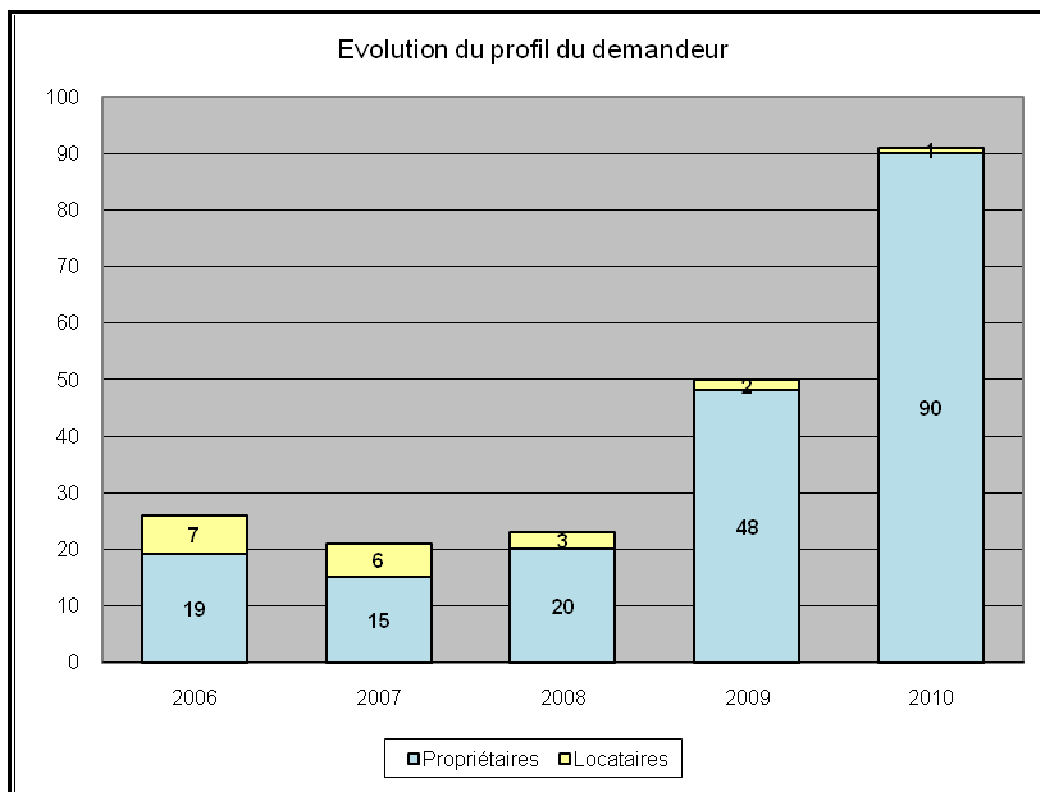
Type de Ressources	
Allocation chômage	13
Retraite	40
Pension d'Invalidité – Allocation Adulte Handicapé	5
Revenu Minimum d'Insertion ou Revenu de Solidarité Active	12
Salaire	21
Total	91

La part des propriétaires occupants reste également prépondérante d'une année sur l'autre. Cela s'explique en partie par le fait que ce dispositif s'adresse plus spécifiquement à cette catégorie de population. En effet, pour ce qui concerne les locataires, les obligations

⁶ Le RUC est ainsi passé à 1 100 euros avec la mise en œuvre à la fin de l'année 2010 du DAAP : article 1.1 du Règlement intérieur du FALPO.

⁷ Selon un rapport récent du Conseil d'Etat, 72% des retraités sont propriétaires.

des propriétaires bailleurs doivent être mises en œuvre préalablement. L'intervention du FALPO est quant à elle limitée à des situations exceptionnelles, où le propriétaire bailleur est alors systématiquement mis à contribution.



1.3 Des travaux de première nécessité

Au regard des dossiers instruits cette année, l'analyse de la nature première des travaux envisagés montre qu'il s'agit principalement de rénovations partielles **visant un confort minimal du lieu d'habitation, tant du point de vue de la performance énergétique que de la mise aux normes de la décence** :

Aménagement global (Gai Soleil)	23	Menuiseries	27
Chaudière	8	Maçonnerie	0
Chauffage	18	Plomberie	1
Isolation	2	Mise aux normes	6
Electricité	5	Toiture	1

Même si le caractère partiel des travaux financés demeure une réalité, le FALPO s'inscrit dans une démarche pluriannuelle, qui permet au fil des ans d'aboutir à une réhabilitation complète du logement. Autant il n'est pas envisageable financièrement pour le public éligible au FALPO de financer l'intégralité d'une réhabilitation en un seul chantier, autant il est possible de répartir cette réhabilitation sur une succession de chantiers programmés sur plusieurs années. Ainsi, non seulement les bénéficiaires de ces aides voient leurs conditions d'existence s'améliorer progressivement, mais ils se maintiennent

également dans leur logement d'origine, évitant ainsi de recourir à l'offre de logements sociaux.

1.4 Une première expérience de contribution : la copropriété « dégradée » du Gai soleil à St Chamond.

Construite en 1962, la copropriété du Gai Soleil à St Chamond compte aujourd'hui 95 logements, dont les T3 et les T4 représentent 86% de l'offre. La situation de cette copropriété s'est dégradée dans les années 80 et a fait l'objet d'une OPAH spécifique en 2007. Cette opération a proposé la réhabilitation complète de l'immeuble avec un niveau de performance énergétique passant de « G » à « B + ». Le coût des travaux s'élève à plus de 2 242 000 euros et a nécessité l'engagement financier de multiples institutions : ANAH, FEDER, St Etienne Métropole, la Région Rhône-Alpes et la Ville de St Chamond.

C'est dans ce cadre partenarial que le Conseil général de la Loire a été sollicité via l'intervention du FALPO⁸ pour 23 propriétaires occupants, dont la situation pécuniaire nécessitait le recours individuel à un fonds social d'aide. Ainsi, le FALPO est intervenu dans 21 situations pour un montant total de 66 500 euros, contribuant ainsi à la faisabilité de l'opération. Trois dossiers ont été jugés économiquement non viables et ont fait l'objet d'un rejet avec orientation vers la vente du bien.

Cette première expérience du FALPO dans ce type d'opération montre à l'évidence, qu'il sera difficile d'assurer à l'avenir un tel niveau⁹ de financement.

1.5 La performance environnementale.

Depuis trois ans, la participation d'Héliose¹⁰ aux différentes instances du FALPO a permis de mieux prendre en compte les économies d'énergie dans les travaux financés¹¹. Ainsi, les opérateurs techniques ont pu profiter d'un appui conseil particulier, permettant d'optimiser la performance énergétique du bâti et d'envisager le recours aux énergies durables, tout en bénéficiant éventuellement de solution financière complémentaire. 2010 a été cependant marquée par l'interruption la prime régionale spécifiquement dédiée à ce type de travaux qui avait été intégrée en 2009 au FALPO.

Cette pratique nouvelle permet de mieux répondre aux problématiques dites de « précarité énergétique ». **Le rapprochement sur la Loire de deux cultures différentes, celle de la réhabilitation de logements occupés par des personnes en précarité, et celle d'une réhabilitation écologiquement performante constitue aujourd'hui une réelle avancée** qui semble se pérenniser.

⁸ L'article 1.3 du règlement intérieur du FALPO prévoit la sollicitation possible du fonds pour « des travaux liés aux parties communes pour les copropriétés dégradées dans le cadre d'un « programme d'intérêt général » (PIG) ».

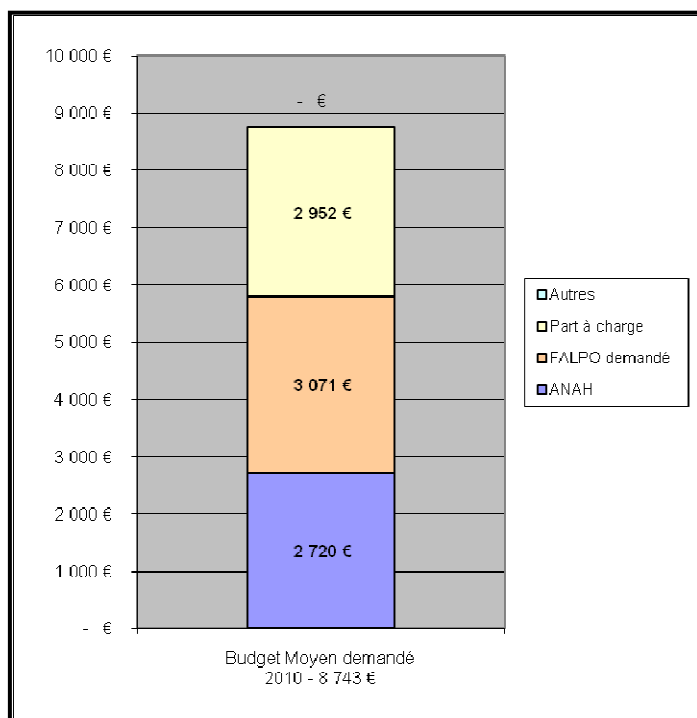
⁹ Pour rappel, la dotation annuelle pour le FALPO issu des contributions d'EDF et du Conseil général de la Loire s'élève à 49 000 euros.

¹⁰ Héliose est l'association labélisée « espace info énergie » de la Loire.

¹¹ Voir Bilan 2009.

Enfin, l'année 2010 a été marquée par la fin de la distribution d'un Kit Energie remis aux ménages bénéficiaires du FALPO. Ce Kit était composé de lampes « basse consommation », de mousseurs économiseurs d'eau, d'une poche d'air pour le réservoir des toilettes et d'un thermomètre. Il vise à inciter les ménages à entrer dans une démarche économe vis-à-vis de leur consommation courante.

1.6 Des montages financiers toujours difficiles à boucler.



Malgré un financement public souvent conséquent, la part à charge pour les occupants reste en moyenne importante : 34 % pour respectivement 31 % et 25 % pour l'ANAH et le FALPO.

Compte tenu des ressources très faibles des demandeurs, le « **bouclage financier** » demeure l'**obstacle principal à la réalisation des projets de réhabilitation**.

Le recours¹² à des dispositifs de financement spécifiques est très souvent nécessaire : Prêt CAF, Prêt MSA, Prêt CALL PACT... L'étalement des travaux dans la durée (voire sur plusieurs années) constitue également une solution souvent mise en œuvre pour rendre réalisable le projet d'un point de vue économique.

C'est dans ce contexte financier difficile que le crédit d'impôt, même s'il reste difficile à évaluer, a permis d'envisager plus sereinement certains montages financiers encore très lourds pour des ménages modestes. Cependant, les modalités de versement de ce crédit d'impôt n'intervenant qu'après la réalisation des travaux, restent un frein important pour les ménages concernés par le FALPO, qui sont rarement dans la capacité de faire l'avance de trésorerie nécessaire.

1.7 Un service instructeur mobilisé.

Au montage technique assuré par les opérateurs spécifiques¹³, s'ajoute une instruction sociale de la demande garantie par le recours aux travailleurs sociaux de la Loire chargés d'accompagner les ménages concernés. Le FALPO est en effet un dispositif d'aide à la personne qui s'inscrit dans une démarche d'accompagnement social, à l'origine de la saisine du fonds.

¹² Il est à noter que la participation des autres fonds n'a pas pu être comptabilisée cette année. Elle est valorisée dans la part à charge du demandeur qui est donc légèrement inférieure.

¹³ Voir circuit du FALPO en annexe.

Bien qu'ouvert à l'ensemble des acteurs ligériens, les services sociaux départementaux restent les principaux prescripteurs du FALPO :

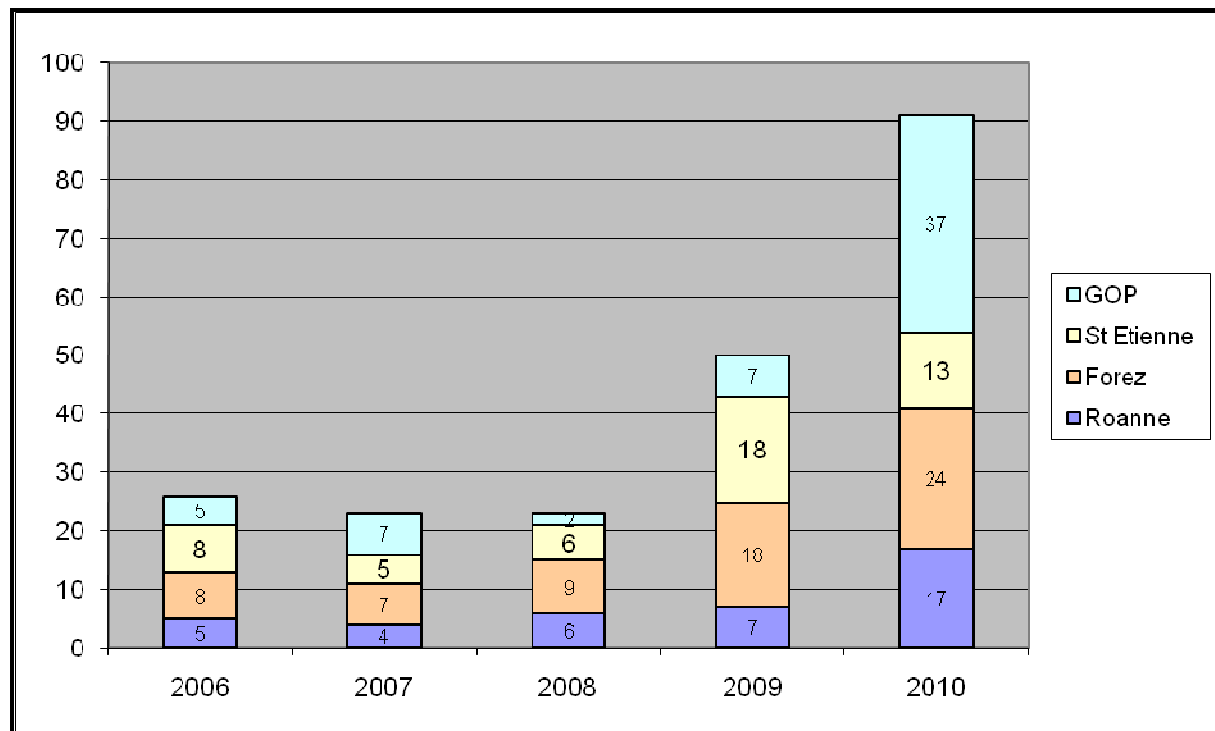
Année	Service social départemental	Associations	Services sociaux municipaux	Autres services sociaux
2006	20	1	2	3
2007	19	2	1	1
2008	19	3	0	1
2009	44	4	1	1
2010	54	28	4	5

Au cours du troisième trimestre 2009 a été organisée une série de réunions de présentation¹⁴ du dispositif auprès des services sociaux de la Loire afin de les mobiliser sur le FALPO, qui n'était plus forcément connu des prescripteurs potentiels. En outre, il s'agissait de travailler avec les services instructeurs sur la pertinence (ou pas) du recours au FALPO. Une des difficultés de ce dispositif qui s'adresse principalement à des propriétaires occupants est en effet **de vérifier la viabilité financière et la pertinence du projet au regard de la capacité budgétaire du ménage et de l'habitat concerné**. Ces réunions ont rassemblé une centaine de travailleurs sociaux. L'augmentation sensible du nombre de dossiers semble confirmer l'intérêt de cette démarche.

¹⁴ Voir en Annexe le Tryptique de présentation du FALPO distribué lors des réunion de présentation du FALPO aux services sociaux.

Par ailleurs, tous les territoires d'action sociale restent concernés depuis le début du dispositif, bien que leur importance relative varie fortement :

- Le Gier Ondaine Pilat (GOP), 37 dossiers¹⁵ en 2010,
- St Etienne, 13 dossiers en 2010,
- Le Forez, 24 dossiers en 2010,
- Roanne, 17 dossiers en 2009.



1.7 Un Groupe de travail : Habitat & développement durable.

Depuis quatre ans, le FALPO a permis de fédérer autour de lui de nombreux acteurs préoccupés par la problématique du développement durable et de l'habitat. Cela s'est traduit par la création d'un groupe de travail à l'échelle du département composé :

- des services concernés de la Délégation à la Délégation au Développement Durable (DDD) et de la Délégation à la Vie Sociale au sein du Conseil général de la Loire,
- de la Région Rhône-Alpes,
- de l'ADEME,
- d'Héliose et du SIEL,
- des opérateurs technique ANAH : les PACT, ASL et la SEDL,
- des partenaires du PLAN : DDT, DDCS, ANAH, CAF,
- de EDF et de GDF-Suez,
- de l'union départementale des CCAS.

Ces rencontres trimestrielles permettent de constituer un réseau de partenaires et de suivre les projets en cours :

- la formation des travailleurs sociaux à la problématique de la précarité énergétique,
- les actions spécifiques des acteurs : FALPO, Eco-Gaz ; Aide de la Région RA, etc.
- la distribution des derniers kits Energie,

¹⁵ Dont 23 concernent Gai Soleil.

Elles ont été aussi l'occasion d'accueillir les rédacteurs du Rapport national sur la précarité énergétique¹⁶, le 29 avril 2010 : Mr De-Quéro de l'ANAH et Mr Lapostolet de la Fondation Abbé Pierre. Par ailleurs, elles sont à l'origine de la mise en place des Diagnostics à Usage Economique du Logement (DUEL)¹⁷, qui permet d'expérimenter auprès de 20 ménages ligériens l'intervention d'Héliose afin d'apporter conseils et préconisations afin d'optimiser les charges liées au logement : consommation électrique, eau et chauffage.

II – Perspectives 2011

Alors que les bilans précédents du FALPO témoignaient d'un paradoxe constant entre les besoins latents et la sous-consommation récurrente du Fonds, l'année 2009 et l'année 2010 ont constitué un changement notoire. **Le principal enjeu des années à venir sera de calibrer suffisamment le FALPO et de mobiliser l'ensemble des subventions possibles afin de pouvoir répondre aux besoins.** Les préconisations du Rapport national sur la précarité énergétique constituent en cela une première piste de travail, dont la mise en place du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (le FART) sera une des données importantes de l'année 2011.

2.1 Pérenniser le FALPO.

Les éléments du bilan 2010 incitent à poursuivre la dynamique mise en œuvre.

Pérenniser la mission d'appui conseil pour les Commissions Logement Unique.

- ✓ *Il s'agit de maintenir la mission d'appui conseil spécifique FALPO assurée dorénavant par les équipes¹⁸ CLU de la Loire, auprès des services instructeurs.*

Maintenir la prise en compte des obligations locatives.

Le FALPO s'adresse également aux locataires, dont le logement nécessite des travaux qui correspondent aux critères de « l'ANAH locataire ». Cette possibilité qui reste nécessaire pour les occupants ne doit cependant pas absoudre les propriétaires bailleurs de leurs obligations, en particulier sur la non-décence.

Aussi, il pourrait être proposé une modification du Règlement Intérieur qui :

- ✓ *privilégie l'intervention du FALPO à des travaux d'amélioration de l'habitat résultant d'une « mauvaise » utilisation des lieux.*

¹⁶ Téléchargeable sur le site du Plan : www.pdald42.fr

¹⁷ Voir fiche de présentation en annexe.

¹⁸ Voir Annexe les acteurs et le circuit du FALPO.

- ✓ *demande la saisine des CAF de la Loire en cas de manquement avéré du Propriétaire Bailleur à ses obligations locatives en matière de logement décent¹⁹.*

Redéfinir les conditions de recevabilité du FALPO.

Le FALPO s'adresse à des personnes dont le projet résidentiel doit être viable économiquement et socialement pertinent. Or, ce dispositif est parfois sollicité de façon automatique sans que cela soit forcément indispensable. Une clarification du Règlement Intérieur semble donc ici nécessaire.

Aussi, il pourrait être proposé une modification du Règlement Intérieur qui :

- ✓ *définisse mieux ces conditions de recevabilités.*

Travailler sur les perspectives budgétaires.

La surconsommation du FALPO en 2009 et 2010 nous invite à nous interroger sur les cadrages financiers nécessaires au regard des besoins à venir, de la contrainte budgétaire actuelle des bailleurs de fonds. Aussi, il pourrait être proposé :

- ✓ *un travail prospectif des besoins financiers à venir et un tour de table des principaux bailleurs de fonds concernés.*

2.2 Faire du FALPO un outil de développement durable et de lutte contre la précarité énergétique.

La question du développement durable, en particulier sous l'angle de la performance énergétique des bâtiments, est une préoccupation de plus en plus partagée au niveau local par l'ensemble des collectivités et des acteurs concernés par le Plan. Le FALPO doit donc s'inscrire dans cette préoccupation et constituer à terme un des outils de lutte contre la Précarité énergétique du Plan, au sens de la définition proposée par les rédacteurs du Rapport National : « Est en précarité énergétique, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation des ses ressources ou des ses conditions d'habitat ».

Maintenir l'expertise d'Héliose, dans le dispositif FALPO.

Dans le cadre des conventions qui lient Héliose et le Conseil général de la Loire d'une part et Héliose et la Région Rhône-Alpes d'autre part, il est proposé de recourir aux services de cet « espace info énergie » . Pour ce faire, il est proposé :

- ✓ *de continuer d'associer Héliose aux montages techniques des dossiers labellisés FALPO afin d'apporter une connaissance spécifique en matière de performance environnemental : usage des matériaux performants, achat d'équipement économes, etc.*

¹⁹ Les CAF de St Etienne et de Roanne animent depuis 2008 une action d'accompagnement des locataires concernés par la non-décence de leur logement.

- ✓ *de ré initier la distribution du Kit Energie à chaque bénéficiaire du FALPO.*
- ✓ *D'évaluer l'intervention expérimentale d'Héliose dans le cadre des DUEL,*
- ✓ *de pérenniser dans la Loire la Formation de l'ADEME sur la précarité énergétique destinée aux travailleurs sociaux.*

Coordonner les différents dispositifs et intégrer les nouvelles dispositions nationales

Compte tenu de l'intérêt affiché de nombreux partenaires pour la problématique de la « précarité énergétique », il est proposé :

- ✓ *de poursuivre l'animation du groupe Habitat et développement durable, dans le cadre de l'animation du FALPO.*
- ✓ *d'intégrer ce groupe dans l'organisation institutionnelle du Plan, en tant qu'axe de travail partenarial,*
- ✓ *d'intégrer le FART dans le dispositif actuel,*
- ✓ *d'organiser un colloque spécifique sur le thème de la précarité énergétique.*

Annexe

- Règlement Intérieur du FALPO au 15 juin 2009²⁰,
- Les acteurs du FALPO,
- Le circuit du FALPO,
- Tryptique de présentation du FALPO,
- Note de présentation du DUEL.

²⁰ Téléchargeable sur le site du PLAN : www.pdald42.fr

REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS D'AIDE AUX LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES OCCUPANTS - FALPO

A compter du 15 juin 2009

Le Fonds d'Aide aux Locataires et aux Propriétaires Occupants (FALPO) permet de financer la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat. En complément des dispositifs nationaux déjà existants (ANAH notamment), il vise au maintien dans leur logement des ménages en difficultés relevant du Plan Départemental d'Action des Personnes Défavorisées (PDALD). Le FALPO est piloté par le Département de la Loire.

1. LES CRITÈRES D'ELIGIBILITÉ
2. LA NATURE ET LE CADRE FINANCIER DES AIDES ACCORDEES
3. LE FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF
4. LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DEPARTEMENTALE
5. LE GESTIONNAIRE FINANCIER DU FONDS

1 – LES CRITÈRES D'ELIGIBILITE

1.1 Le public visé.

La FALPO s'adresse aux ménages éligibles aux actions du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées. Sont néanmoins exclus :

- les étudiants,
- les personnes en situation irrégulière.

En cohérence avec les dispositifs d'aide financière du PDALD de la Loire, **les ressources du ménage ne doivent pas dépasser le seuil du RUC** (Revenu par Unité de Consommation) déterminé par le Règlement Intérieur en vigueur du Fonds²¹ de Logement Unique et calculé selon les modalités définies dans l'Imprimé d'aide financière du Conseil Général de la Loire.

Une fois le nouveau Fonds d'aide aux accédants en difficultés (FAAD) mis en œuvre sur la Loire, le seuil du RUC utilisé pour la recevabilité des demandes de FALPO sera celui du FAAD.

Le FALPO s'adresse plus précisément au :

- propriétaire occupant, à jour des échéances d'accession à la propriété,
- locataire, titulaire d'un bail dont la validité dans la durée a été vérifiée,
- ménage logé à titre gratuit ou usufruitier,
- ménage usufruitier ou occupant un logement en indivision.

Pour les bénéficiaires du RMI, un Contrat d'insertion, portant sur le logement, en cours de validité au moment du passage en Commission est exigé.

²¹ De 970 euros au 10 avril 2009.

1.2 Les conditions d'occupation.

Le FALPO s'adresse à des occupants du parc privé.

Le propriétaire occupant ou le locataire devra être dans les lieux depuis plus de 6 mois. Le logement doit être situé dans le Département de la Loire.

1.3 La nature des travaux financés.

Le Fonds n'interviendra que sur les dossiers faisant l'objet d'une subvention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). C'est donc **un dispositif complémentaire**, qui nécessite la recevabilité préalable du dossier aux critères de l'ANAH.

Seront pris en compte prioritairement **les travaux indispensables** liés à :

- **La sécurité** : travaux d'électricité, de mise aux normes, ...
- **La maîtrise de l'énergie** : isolation, mode de chauffage ; ...

Le FALPO pourra être également sollicité pour des **travaux nécessaires de réhabilitation** concernant :

- **l'assainissement** : plomberie, sanitaires, hygiène,
- **l'aménagement en fonction du surpeuplement** : agencement, redistribution des pièces selon les normes CAF, pour l'ouverture des droits à l'AL dont le financement sera assuré par ailleurs,
- **travaux liés aux parties communes pour les copropriétés relevant de conventions OPAH spécifiques.**
- **travaux liés aux parties communes pour les « Copropriétés dégradées » dans le cadre d'un « Programme d'Intérêt Général » (PIG).** Les objectifs sont ciblés quant au nombre de logements et au territoire concerné.

A titre expérimental, des travaux d'une autre nature (travaux de gros œuvres (toiture), travaux de mises aux normes (ascenseur dans le cadre d'une copropriété ordinaire), etc...pourront être présentés, charge à la Commission départementale d'attribution d'en valider éventuellement la recevabilité.

2 – LA NATURE ET LE CADRE FINANCIER DES AIDES ACCORDÉES

L'aide allouée par la Commission d'attribution du FALPO prend la forme **d'une subvention**. En complément de l'aide octroyée par l'ANAH, le plan de financement devra donc prendre en compte les aides des autres financeurs susceptibles d'intervenir dans ce domaine : Estimation du crédit d'impôts, Fonds FALPO de la région Rhône-Alpes, Eco-Gaz, les collecteurs 1 %, les CAL de Saint-Etienne et de Roanne, les CAF, la MSA, les CCAS, ...

Néanmoins, les aides proposées par la région Rhône-Alpes dans le cadre d'une instruction FALPO ne sont pas prises en compte dans la définition du plafond maximum d'intervention ci-dessous, dès lors qu'elles permettent de financer le « sur-coût » engendré par un choix de matériaux et de techniques ayant une meilleure performance énergétique. Les modalités de ces aides sont définies dans le cadre de conventions spécifiques.

Le plafond maximum de l'aide, dont le montant est déterminé par la Commission en fonction du type de travaux à effectuer et du montage financier proposé par l'opérateur technique, **ne pourra excéder par année civile 3 500 €**. Sauf exception validée par la Commission, la **part à charge** à régler par le ménage avant le démarrage des **travaux est au minimum de 5 % du montant global TTC du plan de financement proposé.**

3 – LE FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF

3.1 L'instruction sociale de la demande.

La demande FALPO doit nécessairement être instruite par un travailleur social qui, après avoir obligatoirement effectué une visite à domicile, saisit par écrit l'opérateur technique reconnu par l'ANAH²² pour un diagnostic technique du logement et des travaux à effectuer.

Cette demande s'effectue à l'aide de la « Fiche de saisine » dûment complétée. Celle-ci est jointe en annexe du présent règlement intérieur.

En l'absence d'opérateur technique désigné par convention (OPAH, ...), le PACT du Roannais et le PACT de la Loire peuvent être sollicités.

3.2 L'instruction technique de la demande.

Elle est réalisée par l'opérateur technique, qui :

- effectue et envoie le diagnostic au travailleur social précisant la possibilité ou non de travaux,
- informe le ménage par courrier des travaux possibles,
- prend contact avec le travailleur social référent pour la suite à donner, dans un délai maximum de trois mois,
- prend les contacts nécessaires auprès du propriétaire concerné, pour autorisation et participation au financement des travaux,
- effectue le montage technique et financier du dossier ANAH en accord avec le ménage,
- effectue le montage technique et financier du dossier FALPO en accord avec le ménage,
- transmet impérativement 10 jours avant la Commission FALPO, ce montage technique et financier au PACT de la Loire.

3.3 La saisine du FALPO.

Cette saisine s'effectue à l'aide de l'imprimé d'aide financière du Conseil Général de la Loire complété par le travailleur social instructeur de la demande, lorsque la situation le nécessite, et en concertation avec l'opérateur technique.

Pour les bénéficiaires du RMI, l'avis social doit impérativement préciser la date et la validité du contrat d'Insertion portant sur le logement.

Au plus tard 10 jours avant la Commission, le travailleur social instructeur de la demande fait parvenir au secrétariat de la Commission, la demande d'aide financière comportant l'avis motivé, l'opérateur technique se chargeant des pièces suivantes : le diagnostic de l'opérateur technique, les propositions de travaux avec un plan du logement, les devis et le montage financier.

Le PACT de la Loire et le secrétariat de la Commission s'assureront que les dossiers présentés soient complets et recevables.

Adresse du secrétariat de la Commission FALPO :

Conseil général de la Loire

²² Ces opérateurs sont habilités à instruire des dossiers ANAH pour le compte d'un tiers et sont rémunérés par celle-ci pour cette mission.

Délégation à la Vie Sociale
Sous-direction des Politiques sociales
5 rue Sainte Catherine
42000 SAINT ETIENNE
Téléphone : 04-77-49-39-80

3.4 Suivi technique des travaux.

Il est assuré par l'opérateur technique et une visite est faite systématiquement à la fin des travaux. Dans la mesure du possible, une visite conjointe du travailleur social instructeur de la demande et de l'opérateur technique est souhaitée à cette occasion.

4 – LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DEPARTEMENTALE

La Commission d'attribution départementale se compose d'un représentant de chaque bailleur de fonds du FALPO, du service social départemental, d'un représentant d'Héliose, d'un représentant de la Délégation au développement durable et à l'aménagement du territoire du Conseil général de la Loire (Service Environnement – Cadre de vie) et de représentants de l'équipe du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Elle est présidée par le représentant du Conseil général (Délégation à la Vie Sociale - Sous-direction des Politiques sociales), pilote du FALPO, qui en assure le secrétariat.

La Commission se réunit en moyenne une fois tous les trimestres ou en fonction des dossiers à traiter à la Sous-direction des Politiques sociales.

Les dossiers sont présentés par le secrétariat de la Commission en présence du PACT de la Loire en charge de l'exposé technique des travaux sollicités.

Les décisions sont prises par le Président de la Commission après avis des autres financeurs et participants présents.

La Commission est souveraine dans sa décision. Elle est seule habilitée à réétudier un dossier, sous réserve d'apport d'éléments nouveaux.

Le service instructeur et le ménage sont informés par écrit de la décision de la Commission.

Les membres et le secrétariat des Commissions sont tenus à la confidentialité quant aux situations qui font l'objet d'une demande au fonds d'aide aux locataires et propriétaires occupants.

5– LE GESTIONNAIRE DU FONDS

Par convention, le PACT de la Loire est l'organisme gestionnaire du Fonds. Il est donc chargé de mettre en œuvre le versement des aides accordées par la Commission.

Cf Flash d'information du 1/09/2010 « Le diagnostic habitat »

Ces diagnostics ne concernent que le parc privé.
*Ces informations sont confidentielles et uniquement destinées à
l'élaboration du diagnostic et des démarches associées.*

**Le résultat du diagnostic réalisé sera transmis aux services
compétents (Mairie, Caf, Ars) chargés d'intervenir pour le respect
de la législation en matière d'habitat.**

service demandeur

Organisme ou Institution : _____
Nom du travailleur social : _____
Adresse : _____
N° de téléphone : _____
Mail : _____

objectifs de la demande

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Relogement (Clt) | <input type="checkbox"/> Maintien dans le logement |
| <input type="checkbox"/> Commission de médiation (DALO) | <input type="checkbox"/> Commission de conciliation |

le logement

Rappel : *une visite du logement est indispensable pour évaluer la nécessité d'un diagnostic.*

Date de la visite : _____

Adresse : _____

Commune : _____

Localisation du logement dans l'immeuble :

Nom du bâtiment : _____ Sur rue Sur cour

Étage, porte : _____ Interphone Code entrée

Principaux désordres constatés, préciser (*auto-diagnostic conseillé, doc sur www.pdald42.fr*)

- Thermiques (*fenêtres, chauffage, isolation ...*) _____
- Présence d'humidité (*moisissures, infiltrations, condensations ...*) _____
- Équipements (*électricité, sanitaires ...*) _____
- Autres (*fissures, sols ...*) _____
- Problème d'utilisation du logement _____

COORDONNÉES DU BAILLEUR OU DE L'AGENCE : _____

le ménage Est-il ? : Locataire Propriétaire

(Nom –Prénom) : _____
 Téléphone : _____
 Numéro allocataire : _____
 Nombre de personnes vivant au foyer : _____ dont _____ enfants

Composition du ménage : Age : Nature des ressources :

Père : _____
 Mère : _____
 Enfants à charge : _____
 Autre personne : _____

Situation familiale :

Marié – Pacsé Concubin Célibataire – veuf(ve) Séparé Divorcé

situation juridique par rapport au logement (Après visualisation des documents)

Date d'entrée dans les lieux : _____

Titulaire d'un Bail : Oui Non
 Etat des lieux : Oui Non
 Attestation d'assurance : Oui Non
 Quittance de loyer : Oui Non
 Montant du loyer : _____
 Montant de l'Aide au logement : _____

Impayés de loyer ou charges : Oui Non
 Litige en cours (*préciser la nature*) : Oui Non
 (*dégâts des eaux, saisine des tribunaux, procédure d'expulsion ...*) _____

démarches engagées (Préciser et joindre justificatifs)

Inscription bailleur public Autres recherches de logement
 Demande(s) d'aides financières (Flu) Demande de FALPO envisagée
 Interpellation écrite du locataire à son propriétaire Interpellation Mairie
 Médiation locataire/propriétaire

COMMENTAIRES ou précisions sur l'état du logement et la situation du ménage (situation particulière à signaler : difficultés de communication, handicap, tutelle, suroccupation ...)

Joindre courrier si nécessaire

DATE **SIGNATURE DU TRAVAILLEUR SOCIAL**

Le FALPO - Quels acteurs locaux ?



Les CLU : Appui
Conseil auprès des SI

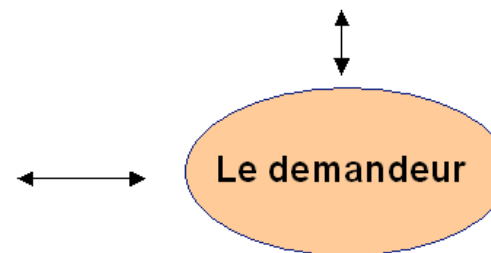
→ Un référent par
territoire

L'Opérateur technique

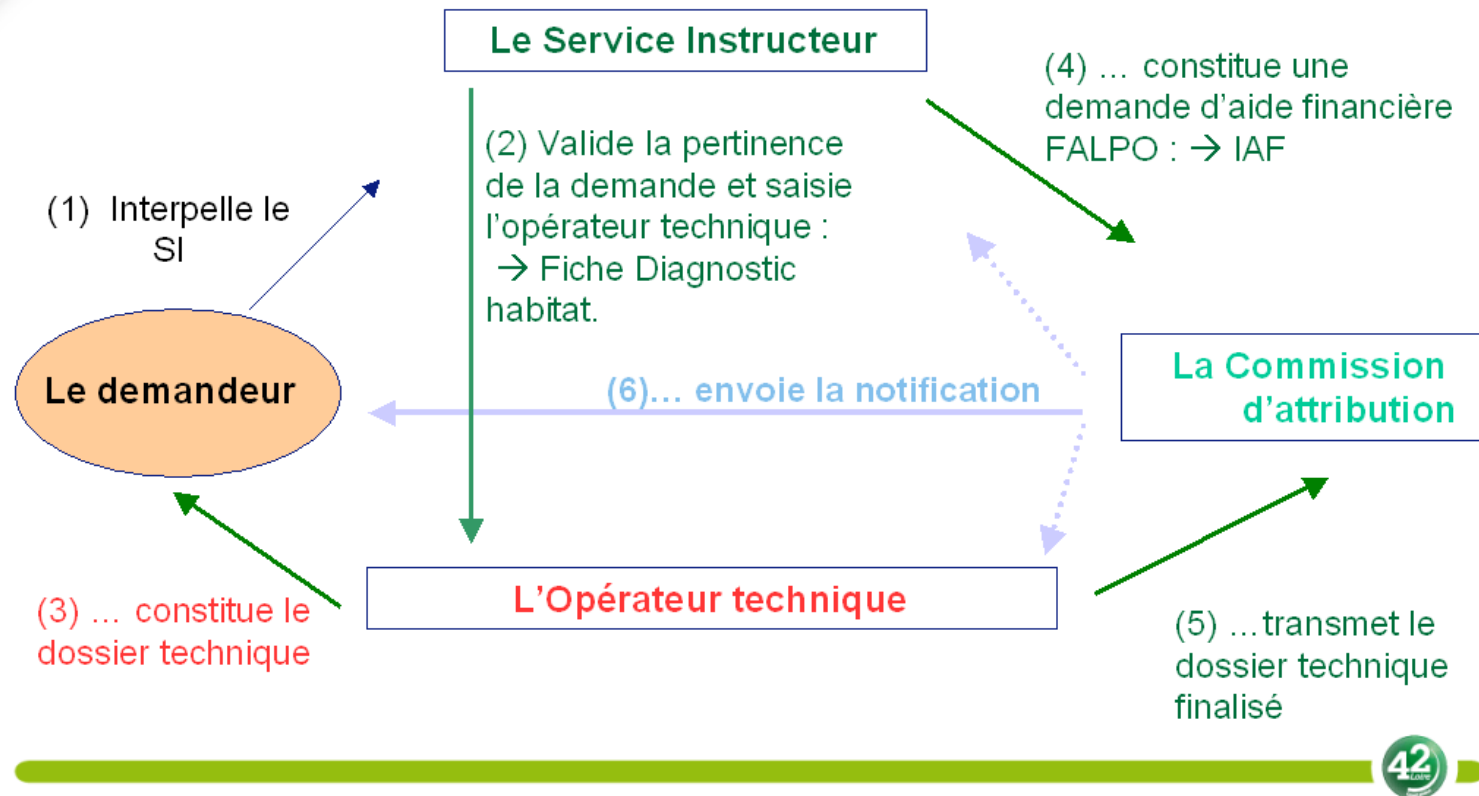
1. Visite à domicile,
2. Montage technique : Diagnostic technique, Devis, etc.
3. Expertise Performance énergétique en lien avec Héliose
4. Montage financier avec saisine des autres fonds (Anah, Région, GDF, MSA, ...) et calcul de l'aide du FALPO
5. Suivi des travaux et appels de fonds.

Le Service Instructeur :

1. Visite à Domicile, OBLIGATOIRE
2. **Pertinence sociale du projet,**
3. Saisine de l'opérateur Technique,
4. Le montage financier, autour de la part à charge
5. Instruction de la demande via l'Imprimé d'aide financière
6. Accompagnement social dans la durée.



Le FALPO – Quel circuit ?



Tryptique de présentation du FALPO distribué lors des réunions d'information à destination des services sociaux instructeurs.

The flowchart illustrates the FALPO process flow:

- Le demandeur** (applicant) initiates the process.
- (1) Interpelle le Service Instructeur** (Contact the instructing service).
- (2) Valide la pertinence de la demande et saisie l'opérateur technique :** → Fiche Diagnostic habitat. (Validates the relevance of the request and registers the technical operator).
- (3) ... constitue le dossier technique** (... constitutes the technical file).
- (4) ... constitue une demande d'aide financière FALPO :** → Imprimé d'Aide Financière. (... constitutes a financial aid request FALPO: → Financial Aid Form).
- La Commission d'attribution** (Allocation Commission) receives the request.
- (5) ... transmet le dossier technique finalisé** (... transmits the finalized technical file).
- L'Opérateur technique** (Technical Operator) receives the finalized file.
- (6) ... envoie la notification** (... sends the notification).

Le site du PDALD

Le FALPO s'inscrit dans un dispositif global de promotion du droit au logement appelé **Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées**.

Novembre 2009

Le règlement intérieur du FALPO, l'imprimé d'aide financière et la saisie de l'opérateur technique sont téléchargeables sur le site suivant :

www.pdald42.fr

Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

FALPO

Fonds d'Aide aux Locataires et Propriétaires Occupants

Conseil général
LOIRE
EN RHONE-ALPES

edf

PACT
Loire
DÉPARTEMENT DES SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PACT
Rhône-Alpes
DÉPARTEMENT DES SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Des aides pour quoi ?

Le FALPO peut être sollicité pour financer des travaux d'amélioration de l'habitat :

❖ **Maîtrise d'énergie** : isolation, mode de chauffage, ...

❖ **Sécurité** : travaux d'électricité, de mise aux normes, ...

▪ **Travaux concernant le logement** ou exceptionnellement les parties communes d'un immeuble (procédure dite de « Copropriétés dégradées »)

▪ **Pas de travaux de gros œuvre** (ex : toiture)

▪ Les travaux ne doivent pas commencer avant l'accord de la Commission : donc **pas de travaux d'urgence**

▪ Attribution de la subvention sur devis et non sur facture

Quels montants ?

Il s'agit d'une subvention qui ne pourra excéder **3 500 euros** par an avec un minimum de **5% du coût total** des travaux restant à charge de l'occupant (après déduction de toutes les aides mobilisables)

Des aides pour qui ?

Le FALPO s'adresse aux locataires ou propriétaires occupants ligériens

① Dont les **revenus sont inférieurs au RUC du FLU** (970 € actuellement),

② **Eligibles** aux aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat),

③ Logeant dans le **parc privé depuis plus de six mois**,

④ Souhaitant réaliser des **travaux d'amélioration de l'habitat portant sur la maîtrise de l'énergie ou la sécurité**,

⑤ Et **accompagnés** par un service social.

⑥ Les Propriétaires Occupants doivent être à **jour** de leurs **échéances d'accession à la propriété**.

Sont néanmoins exclus de ce dispositif, les étudiants et les personnes en situation irrégulière de séjour.

Comment s'y prendre ?

Le dossier est instruit par un travailleur social qui doit

① **Saisir l'opérateur technique qui sera chargé de la supervision des travaux**

La « Fiche saisine » est annexée au règlement intérieur du FALPO

② **Remplir l'Imprimé d'Aide Financière**

Et l'envoyer au secrétariat du FALPO :

Conseil général de la Loire
SDPS - FALPO
31 rue de la République
BP-159
42403 St-Chamond Cedex
Tél : 04.77.29.27.47

❖ **Mission d'appui Conseil des CLU**

Afin de soutenir votre démarche, les équipes CLU de la Loire sont à votre disposition sur simple appel :

Roanne : 04 77 23 61 44

Forez : 04 77 96 67 81

Ondaine : 04 77 10 11 37

Gier-Pilat : 04 77 29 27 46

St-Etienne : 04 77 59 97 15



CLU du Gier-Ondaine-Pilat

31 rue de la République
42400 ST-CHAMOND

Tél : 04 77 29 27 46 ou 04 77 29 35 64
Fax : 04 77 29 27 61

Un logement pour tous

Plan départemental d'actions
Pour le logement des personnes défavorisées

www.pdald42.fr



Lettre d'info n°12

OCTOBRE 2010

CONTACTS

HELIOSE

Rémy COGNET
04 77 31 61 16

CLU du GOP

Emilie RAPPILLARD
04 77 29 35 78

Conseil Général
de la Loire

Nicolas Bérut
04 77 29 27 49



Le **D**agnostic pour un **U**sage **E**conomique du **L**ogement

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le **DUDEL** est une action expérimentale financée, dans le cadre du **FLU**, par le Conseil Général de la Loire, EDF, l'ADEME et la Région Rhône Alpes.

Il vise à effectuer un **état énergétique** d'un ménage d'**apporter des conseils** et diminuer ses factures.

faire
diminuer ses
factures

des lieux de la dépense (électricité, chauffage et eau) et préconisations susceptibles de faire

QUI EST CONCERNÉ ?

Tout ménage ligérien relevant du **public du PDALD** dont les factures d'eau ou d'énergie semblent anormalement élevées. La priorité est donnée aux clients d'EDF.

Jusqu'au 31 décembre 2010, il est possible de réaliser **20 diagnostics** sur tout le territoire de la Loire. Actuellement **seulement 3 DUDEL ont été réalisés.**

20
Diagnostics
sur tout le
département

A noter que dans le cadre d'une convention avec le Parc du Pilat, le **pôle Pilat** bénéficie de **5 diagnostics supplémentaires**

Sous quelles conditions ?

Avant tout, le ménage doit être **volontaire** et se sentir concerné par les économies d'énergie et d'eau. Il doit être demandeur de conseils pour réduire ses factures énergétiques. Le travailleur social et la famille doivent adhérer à la démarche d'accompagnement que le DUEL implique.

En cas d'intervention dans le parc public et à la demande d'AMOS 42, il sera proposé aux ménages concernés, en lien avec le service instructeur, **d'informer le bailleur de la démarche et de lui communiquer éventuellement les résultats techniques.**

Le logement (*privé ou public*) ne doit pas relever d'une procédure de non décence, d'insalubrité ou du RSD sauf si les désordres constatés sont le résultat d'un mauvais usage du logement par le ménage.

Comment se saisir d'une demande de DUEL ?

Les ménages pouvant être intéressés par un **DUEL** peuvent être repérés par les instances techniques du PDALD (CLU, FALPO, CLT, LHI ...) ou orientés à la demande du travailleur social.

Ce sont les **CLU** qui **réceptionnent, évaluent la pertinence de la demande et sollicitent Hélioise** pour mettre en œuvre le DUEL. Les CLU sont également chargés de **suivre le déroulement des DUEL** de leur territoire et d'évaluer leur pertinence.

► Les services sociaux qui souhaiteraient recourir à ce dispositif devront **IMPERATIVEMENT** se rapprocher de leur CLU de référence.

► les instances techniques du Plan devront également se rapprocher de leur CLU de référence.

Comment se déroule le diagnostic ?

Si un DUEL semble justifié, **l'association HELIOISE** est sollicitée afin de rencontrer le ménage avec le travailleur social. **Un diagnostic technique et énergétique est établi.** Ce rapport sera ensuite transmis au ménage bénéficiaire et au travailleur social comprenant une partie sur l'analyse de la situation et une partie sur des préconisations incluant une estimation financière du montant des économies pouvant être réalisées.

Six mois plus tard, l'association HELIOISE et le travailleur social rencontrent de nouveau le ménage afin de réaliser un bilan.

Le **DUEL** fera l'objet d'une note de synthèse remise aux ménages et au service social référent.

CLU du Gier – Ondaine - Pilat

31 rue de la République 42400 St-Chamond - Tél : 04 77 29 27 46 ou 04 77 29 35 64 - Fax : 04 77 29 27 61