

REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS D'AIDE AU LOGEMENT DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS - FALPO

A compter du 01/01/2014



www.pdald42.fr

Le Fonds d'Aide au Logement des Propriétaires Occupants (FALPO) permet de financer la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

En complément du programme « Habiter Mieux » piloté par l'Anah, 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.

Le FALPO s'adresse aux locataires et propriétaires occupants éligibles aux actions du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées. Sont néanmoins exclus :

- Les étudiants,
- Les personnes en situation irrégulière.

Au demeurant, le fonds n'est mobilisé ces dernières années que par les propriétaires. De ce fait, il se centrera désormais sur ce public et s'appellera : le Fonds d'aide au logement des Propriétaires occupants.

En cohérence avec les dispositifs d'aide financière du PDALD de la Loire, **les ressources du ménage ne doivent pas dépasser un seuil de RUC** (Revenu par Unité de Consommation) calculé selon les modalités définies dans l'Imprimé d'aide financière du Conseil Général de la Loire **et fixé à 970 €**.

1.2 La pertinence sociale du projet.

Le FALPO est un dispositif d'aide à la personne qui implique que le projet présenté relève d'une dimension sociale légitimant le recours à une subvention. Cette dimension sera notamment appréciée en fonction :

- De l'adaptation du logement au regard du projet de vie de l'occupant et de sa composition familiale,
- Des ressources mobilisables par le ménage. Par exemple, la présence de revenus fonciers pourra être un motif de rejet par la commission d'attribution.
- De la viabilité du projet résidentiel, notamment au regard de la capacité des ménages concernés à faire face à leurs obligations de propriétaire.

Il appartient au service social instructeur, en lien avec l'opérateur technique, d'argumenter la pertinence sociale du projet au regard de la saisine du FALPO.

1.3 Les conditions d'occupation.

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

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

1.4 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) hors programme « Habiter Mieux ». 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,
- **l'assainissement** : plomberie, sanitaires, hygiène,
- **la maîtrise de l'énergie** : Tous types de travaux non éligibles au programme « Habiter Mieux »;

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

- **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.**

A titre expérimental, des travaux d'une autre nature (travaux de gros œuvres (toiture), travaux de mises aux normes (assainissement non collectif, 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 d'atténuation de la précarité énergétique » de la région Rhône-Alpes, dispositif des collecteurs 1 %, les aides de la CAF, les aides de la MSA, de la CARSAT, les aides du CCAS...

Le plafond maximum de l'aide, dont le montant est déterminé par la commission départementale d'attribution en fonction du type de travaux à effectuer et du montage financier proposé par l'opérateur technique, **ne pourra excéder par année civile 2 000 €**. Sauf exception validée par la commission départementale d'attribution, 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'ANAH¹ pour un diagnostic technique du logement et des travaux à effectuer.

En l'absence d'opérateur technique désigné par convention (OPAH, PIG, ...), le PACT Loire peut être sollicité.

3.2 L'instruction technique de la demande.

Elle est réalisée par l'opérateur technique, qui :

- informe le ménage concerné sur la dimension sociale du FALPO et ses modalités d'attribution,
- 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 et fait un point régulier avec lui pour la suite à donner,
- 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 Loire,
- présente la dimension technique du projet à la commission départementale d'attribution.

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 qui se trouve sur le site : www.pdald42.fr et joint en annexe du présent règlement intérieur ; complété par le travailleur social instructeur de la demande et en concertation avec l'opérateur technique.

Pour les bénéficiaires du RSA, 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 départementale d'attribution, 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 Loire et le secrétariat de la commission d'attribution s'assureront que les dossiers présentés soient complets et recevables.

Adresse du secrétariat de la commission FALPO :

Secrétariat du FALPO
Conseil général de la Loire
Direction Logement et Habitat
Hôtel du Département
2 rue Charles de Gaulle
42022 Saint-Etienne cedex 1

3.4 Suivi technique des travaux.

¹ Ces opérateurs sont habilités à instruire des dossiers ANAH pour le compte d'un tiers et sont rémunérés par celle-ci pour cette mission.

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 lié au FALPO, d'un représentant de l'ANAH, de représentants des différentes directions du Conseil général en lien avec le Logement et l'Habitat, d'un représentant d'Héliose, 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 (Pôle Vie Sociale – Direction Logement et Habitat), 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.

Les dossiers sont présentés par le secrétariat de la commission en présence du PACT Loire et des opérateurs techniques 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.

Elle bénéficie, en cours de séance de l'appui technique de l'association Héliose.

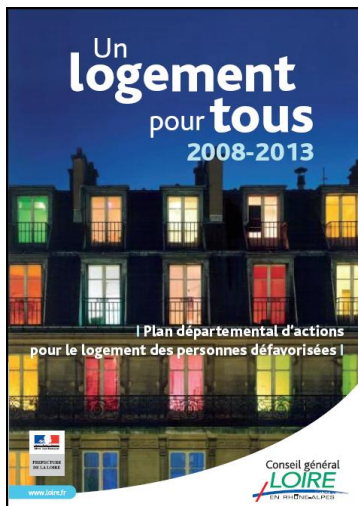
Le service instructeur et le ménage sont informés par écrit de la décision de la commission.

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 DES FONDS

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

Il effectue un bilan des sommes chiffrées en fin d'année des Fonds engagés et disponibles.



FICHE DE SAISINE DIAGNOSTIC HABITAT

Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (pdald42.fr)

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

Etage, 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 ...*) _____
 Equipements (*électricité, sanitaires ...*) _____
 Autres (*fissures, sols ...*) _____
 Problème d'utilisation du logement _____

COORDONNÉES DU BAILLEUR OU DE L'AGENCE : _____

le menage 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 ...*) _____

demarches engagees (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