

# FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Règlement intérieur 2025



Montpellier  
Méditerranée  
Métropole

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>PARTIE 1 - Le cadre réglementaire .....</b>	<b>6</b>
1. Le rôle de la Métropole.....	7
2. Les instances d’animation.....	8
3. La nature des aides.....	9
4. La commission d’examen des demandes d’aides .....	10
<b>PARTIE 2 - Le fonctionnement des demandes d’aides directes .....</b>	<b>12</b>
1. La procédure .....	12
2. Le versement des aides.....	12
3. Le remboursement des prêts .....	13
4. L’aménagement des créances .....	13
5. Les remises sur les soldes des prêts en cours .....	14
6. Les modalités de réexamen et voies de recours.....	14
7. L’articulation avec le Fonds de Solidarité Logement Départemental .....	15
<b>PARTIE 3 - Les aides directes : les règles d’attribution.....</b>	<b>16</b>
Fiches n° 1 à 4 .....	17- 25
<b>PARTIE 4 - Les aides indirectes : les règles d’attribution .....</b>	<b>26</b>
1. Définition.....	27
2. Le public .....	27
3. Les ressources .....	27
4. La procédure .....	27
5. Les actions.....	28
Fiches n° 5 à 16 .....	29 - 44
<b>PARTIE 5 - L’hébergement et le logement adapté.....</b>	<b>45</b>
1. Le public .....	46
2. Les objectifs.....	46
3. Le contenu .....	46
4. La procédure .....	46
5. Les résultats attendus .....	46
6. Les moyens.....	47
7. Le suivi de l’action .....	47
8. Le renouvellement et la sortie du dispositif .....	47
Fiches n° 17 à 18.....	48 - 49
<b>PARTIE 6 - Le dispositif « Bail d’Abord » .....</b>	<b>50</b>
1. Un dispositif s’inscrivant dans le Plan Logement d’Abord.....	51
2. Présentation du Bail d’Abord .....	51
3. Le Bail d’Abord et les aides directes .....	51

# PRÉAMBULE

Montpellier Méditerranée Métropole met en œuvre la compétence « Politique locale de l'habitat » qui constitue un de ses 6 blocs de compétences obligatoires des Métropoles depuis la loi MAPTAM du 27 janvier 2014.

Cette politique de l'habitat de la Métropole prend appui sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) et sur les objectifs de programmation de logement à moyen terme fixés dans le respect des principes de mixité, de diversité des parcours résidentiels et de répartition harmonieuse de l'offre produite sur le territoire.

Dans une approche sociale tournée non plus seulement vers l'offre mais aussi vers les publics logés ou à loger, la Métropole définit depuis 2018 la politique en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Elle assure également à ce titre l'exercice de la compétence d'attribution des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), transférée par le Conseil Départemental. Elle est, depuis cette même année 2018, territoire de mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord, dont l'annonce a été faite à Toulouse par le Président de la République en septembre 2017.

La politique métropolitaine de l'habitat vise à permettre à tous les habitants, notamment les plus vulnérables de se loger sur le territoire de l'Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), là où il est devenu difficile et même inaccessible pour une part importante des ménages, de trouver une location disponible ou un bien à un prix accessible, avec la persistance et l'aggravation de la crise du logement.

La Métropole est engagée aux côtés de l'Etat et du Département de l'Hérault dans la mise en œuvre du 7<sup>ème</sup> Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) pour la période 2024 -2029, dont les FSL constituent un des outils pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des personnes les plus fragiles.

## **Le FSL est un outil essentiel du PDALHPD.**

Après un transfert réussi et une période d'appropriation du dispositif FSL, la Métropole a souhaité se doter de son propre règlement intérieur afin d'être au plus proche des besoins du public métropolitain, ceci en concertation avec le Département qui dispose de son propre règlement hors Métropole.

Le Département de l'Hérault a adopté son propre règlement intérieur en date du 16 décembre 2024.

Depuis six ans, il est constaté une diminution des demandes formulées auprès du FSL 3M et une baisse du nombre de ménages aidés. En parallèle, le constat est celui d'une dégradation de la situation socio-économique des ménages, d'une augmentation des procédures d'expulsions locatives sur le territoire et une crise nationale du logement qui se manifeste de manière particulièrement aiguë dans la Métropole. Dans le contexte actuel d'inflation et de hausse des coûts de l'énergie, les ménages de la Métropole, dont 19 % se situent en dessous du seuil de pauvreté (27% à Montpellier) ont plus que jamais besoin d'être soutenus pour accéder à un logement décent et pour s'y maintenir dans des conditions dignes.

Aussi, cette situation paradoxale a justifié que la Métropole reconsidère les règles d'octroi des aides et procède à des ajustements d'organisation.

**Le dispositif FSL est régi par les lois cadres :**

- Loi du 31 mai 1990 n° 90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,
- Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
- Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à urbanisme rénové,
- Loi du 18 janvier 2005 dite de programmation pour la cohésion sociale.

**Le règlement intérieur définit les conditions d'attribution :**

Des aides financières dites « directes » peuvent être accordées sous forme de subventions et/ou de prêts remboursables aux personnes remplissant les conditions d'octroi. Elles sont destinées aux personnes entrant dans un logement locatif ou qui, étant locataires, sous locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, des frais d'assurances ou des fournitures de fluides. Elles sont également mobilisables pour les propriétaires-occupants rencontrant des difficultés pour régler le paiement de leurs charges collectives si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un des dispositifs de prévention et de traitement des copropriétés en difficultés prévus dans la loi et mis en place sur le territoire de la Métropole.

Des aides financières dites « indirectes » peuvent financer des mesures individuelles ou collectives d'accompagnement social lorsqu'elles sont nécessaires à la recherche, à l'installation ou au maintien dans le logement. Elles sont également mobilisables pour apporter une sécurisation financière aux associations mettant un logement à la disposition des personnes défavorisées.

**Un projet construit avec tous les acteurs du territoire**

Adopté le 8 octobre 2024 par le Conseil de Métropole, et ayant reçu l'avis favorable du comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) réuni le 12 novembre 2024, le présent règlement intérieur définit les conditions et modalités d'attribution des aides du FSL. Ce document est le fruit d'une démarche participative et de consultation menée auprès de l'ensemble des parties prenantes du territoire.

Pour aboutir à la nouvelle rédaction de ce document de référence destiné aux travailleurs sociaux instructeurs en contact direct avec le public, aux structures partenaires (CAF, etc.) et au service de Montpellier Méditerranée Métropole en charge de la gestion du FSL, la Métropole a fait le choix de mettre en œuvre une méthodologie de rédaction dynamique s'appuyant sur une démarche participative et de concertation pour impliquer les nombreuses parties prenantes.

Ainsi, à partir d'un bilan de la mise en œuvre du règlement intérieur appliqué depuis 2015, les démarches suivantes ont été engagées :

- ✓ Un groupe projet interne a été constitué et un travail collaboratif a été impulsé avec les bailleurs sociaux, les CCAS, les travailleurs sociaux du conseil départemental, Hérault énergie, les membres de la CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives), les représentants des personnes allocataires du Revenu de solidarité active (RSA), etc. ;
- ✓ Un parangonnage a été réalisé pour collecter les pratiques des collectivités confrontées à des enjeux similaires et obtenir des points de comparaison ;
- ✓ Des questionnaires en ligne ont été diffusés auprès des travailleurs sociaux instructeurs, des partenaires institutionnels et associatifs ainsi que du public concerné.

Au travers de ce nouveau règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement, la Métropole entend ajuster les réponses aux réalités territoriales locales afin de soutenir plus efficacement les personnes aux revenus modestes et précaires.

Parmi les orientations de ce règlement intérieur :

- ✓ Le renforcement des aides financières pour l'accès, le maintien et la fourniture de fluides.
- ✓ La sécurisation des actions de sous-location à bail glissant.
- ✓ L'expérimentation de nouvelles modalités d'intervention en matière d'accompagnement social lié au logement.
- ✓ L'intensification de l'animation du dispositif.

**Le présent règlement est applicable à compter du 1er janvier 2025.**

## ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

### A quoi sert-il ?

Le FSL peut aider à régler, sous certaines conditions :

- Des frais liés à l'accès au logement :
  - Le dépôt de garantie
  - Les frais d'agence
  - Le 1er loyer
  - L'assurance habitation
  - Les frais d'ouverture des compteurs
- Des dépenses pour le maintien dans le logement :
  - Les impayés de loyers
  - Les impayés d'énergie (électricité et gaz)
  - Les impayés d'eau
  - L'assurance habitation pour les impayés de loyer

Le FSL finance également l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans un logement adapté à leur situation spécifique.

### Par quelle procédure ?

Les demandes doivent être établies avec l'imprimé métropolitain de demande de FSL accompagné des documents justificatifs relatifs à la nature de l'aide sollicitée.

Les dossiers sont adressés à :

- ✓ La Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels / Service des Politiques Sociales du Logement.

### L'étude des dossiers

Le service en charge du FSL vérifie la recevabilité des dossiers et les présente en commission d'examen pour décision.

Chaque décision fait l'objet d'une notification au demandeur et à l'instructeur ainsi qu'au bailleur pour les dossiers maintien.

Tous les refus et annulations sont motivés.

### Qui sont les bénéficiaires ?

Le FSL métropolitain est ouvert à tous les habitants de la Métropole relevant du public du PDALHPD, répondant aux critères de ressources définis dans le présent règlement et éprouvant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement décent.

### Comment ?

Toutes les demandes de FSL doivent être constituées par un travailleur social d'un service instructeur habilité.

### Les aides sous quelle forme ?

L'aide financière pourra être attribuée sous forme de prêt sans intérêt et/ou d'une aide non remboursable.

Les aides sont versées, selon les situations, à l'intéressé, au bailleur ou à son mandataire, au fournisseur d'énergie ou tout autre organisme créancier.

# I. | LE CADRE REGLEMENTAIRE

# PARTIE 1- LE CADRE REGLEMENTAIRE

## 1. Le rôle de la Métropole

- **La compétence**

Suite à la publication de la loi NOTRe le 7 août 2015, la compétence du FSL au sein du département de l'Hérault a été scindée entre Montpellier Méditerranée Métropole et le Conseil départemental. En conséquence, depuis le 1er janvier 2018, la Métropole est compétente en matière de FSL sur les 31 communes qui la composent.



Ce nouveau règlement intérieur a été élaboré et adopté par Montpellier Méditerranée Métropole après avis du comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) en date du 12 novembre 2024.

Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant est le seul signataire, au titre du FSL métropolitain de tous les actes administratifs et juridiques concernant le FSL de son territoire. Il peut solliciter des évolutions du dispositif et peut pour cela décider de l'organisation de groupes de réflexion thématiques.

Le Conseil Départemental de l'Hérault a adopté son propre règlement intérieur en date du 16 décembre 2024.

- **Le financement**

Le FSL intervient sur l'ensemble du territoire métropolitain indépendamment de l'abondement financier des partenaires.

Le financement du FSL est assuré de droit par Montpellier Méditerranée Métropole et de manière facultative par d'autres partenaires volontaires.

Peuvent participer à son financement (article 6-3 Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifié par la Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique):

- Les autres collectivités territoriales,
- Les associations dont l'un des objets est l'insertion par le logement des personnes défavorisées,
- Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement,
- La caisse d'allocations familiales,
- La caisse de mutualité sociale agricole,
- Les fournisseurs d'eau et d'énergie,
- Les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de reconstruction,
- Toute personne morale souhaitant adhérer au fonds de solidarité pour le logement.

Une convention est passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et les contributeurs afin de définir le montant et les modalités de leur concours financier au Fonds de Solidarité pour le Logement.

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de l'Hérault, gestionnaire du fonds, procède à l'appel de fonds pour l'ensemble des contributeurs.

- **Le rapport d'activité**

Montpellier Méditerranée Métropole présente annuellement un bilan d'activité du fonds au comité de pilotage du FSL, ainsi qu'au comité Responsable (CoRep) du PDALHPD.

Il transmet chaque année ce rapport au ministère chargé du logement (Loi n°90-449, article 6).

- **La gestion du fonds**

Montpellier Méditerranée Métropole confie la gestion financière et comptable du FSL à la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault selon des modalités fixées dans le cadre d'une convention de gestion signée entre cet organisme et la Métropole.

## 2. Les instances d'animation

- **Le comité de pilotage du fonds de solidarité pour le logement**

Le comité de pilotage est présidé par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole qui en désigne les membres. Composé des représentants des partenaires principaux du fonds, il se réunit une fois par an à l'initiative de son Président ou de son représentant.

Il est chargé du suivi de la mise en œuvre du FSL et fixe les orientations générales du dispositif.

Il détermine les règles de fonctionnement du fonds et adopte le budget annuel du fonds.

Il valide le rapport financier et comptable du gestionnaire ainsi que le rapport d'activité et veille au bon fonctionnement du fonds.

- **Le comité technique du fonds de solidarité pour le logement**

Le comité technique est animé par Montpellier Méditerranée Métropole. Il est composé des représentants de Montpellier Méditerranée Métropole, de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, des fournisseurs d'énergie et des bailleurs. Il peut être ouvert à d'autres membres en tant que de besoin.

Il se réunit en tant que de besoin sur convocation de ses membres. Il a un rôle d'amélioration du fonctionnement du dispositif. Il veille à l'harmonisation des procédures et des aides sur le territoire métropolitain.

Il émet des propositions d'évolution.

- **Le Comité Responsable du Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées**

Le PDALHPD est copiloté par l'Etat et le Département. A cette fin, il a été constitué un comité responsable du plan coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil départemental

qui en nomment conjointement les membres (Loi n° 90-449, article 3).

Montpellier Méditerranée Métropole est membre du CoRep du PDALHPD et participe aux différents groupes animés dans le cadre des axes de celui-ci.

Ce plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées, logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L.441-1 du même code (Loi n° 90-449, article 4).

Le FSL est l'un des principaux outils du PDALHPD.

### 3. La nature des aides

Les aides peuvent être de deux types et sont attribuées dans la limite du budget voté annuellement par le Conseil métropolitain auquel s'ajoutent les contributions volontaires des partenaires.

- **Les aides directes**

Les aides directes se présentent sous forme de prêts et/ou de subventions pour l'aide à l'accès ou au maintien dans un logement ainsi que pour le règlement d'impayés relatifs aux fluides.

- **Les aides indirectes**

Les aides indirectes se présentent sous la forme de financements d'associations ou d'autres organismes pour la mise en œuvre d'ateliers de recherche de logement, de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (recherche, installation, maintien), d'actions de réhabilitation accompagnées, d'actions de médiation et pour la gestion de logements soit en hébergement d'insertion, soit en logement adapté.

D'autres mesures expérimentales peuvent être envisagées, mise en place et pérennisées en fonction des besoins du territoire.

- **Les bénéficiaires**

Le dispositif est ouvert à tout habitant de la Métropole relevant de la définition du public du PDALHPD et répondant aux critères de ressources définis dans le présent règlement.

La priorité est donnée aux personnes ou familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi que celles confrontées à un cumul de difficultés économiques et sociales.

Le demandeur doit être majeur ou mineur émancipé.

Le demandeur de nationalité étrangère doit être en situation administrative régulière.

Les étudiants sans enfant à charge sont exclus du dispositif.

- **Le barème de ressources**

Le demandeur doit disposer de ressources suffisantes pour faire face au loyer et aux charges inhérentes à la location d'un logement.

L'absence totale de ressources ne permet pas l'intervention du FSL.

Le budget de référence est établi par référence aux plafonds de ressources de l'Aide à la Complémentaire Santé (ACS), qui tiennent compte de la composition familiale et sont fixés par décret.

L'ensemble des ressources de toutes les personnes composant le foyer sont prises en compte, à l'exception de l'Aide Personnelle au Logement (APL), de l'Allocation Logement (AL), de l'Allocation de Rentrée Scolaire (ARS), de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH) et ses compléments, ainsi que des aides à caractère gracieux.

Le montant des ressources pris en compte est celui des trois mois précédant la demande, ainsi que les ressources à venir sur trois mois au moment de l'examen de la demande d'aide en cas de changement de situation.

Pour apprécier ces ressources en fonction de la composition familiale, un quotient social est calculé.

Ce quotient est rapporté à un budget de référence qui permet de moduler les aides sous forme de prêts et/ou de subventions.

Le montant de loyer est calculé en fonction d'un taux d'effort du demandeur obtenu à partir du montant de ses ressources rapportées au montant de ses charges.

L'aide peut être refusée lorsque le niveau de loyer et de charges est tel que la part de dépenses de logement restante (montant loyer résiduel) après déduction de l'APL ou de l'AL, à la charge de la personne ou de la

famille, est incompatible avec sa situation financière.

## 4. La commission d'examen des demandes d'aides

- **La composition**

La commission est composée des représentants de Montpellier Méditerranée Métropole qui assurent la présidence, de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, de la Mutualité Sociale Agricole de l'Hérault, des bailleurs publics et des fournisseurs d'énergie si nécessaire.

Des instructeurs peuvent être invités à participer sans voix délibérante.

Les membres de la commission s'engagent à respecter le secret des délibérations. Les informations portées à leur connaissance sont confidentielles et ne doivent pas être divulguées à un tiers.

- **Le fonctionnement**

La commission est dotée d'un secrétariat qui assure la vérification des dossiers, la préparation et le traitement des réunions, de la notification et de la transmission des décisions.

Elle statue également sur les recours gracieux.

Elle examine les demandes d'aides financières directes et fait des propositions soumises à la décision du Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou de son représentant.

- **Les décisions**

Les décisions du Président de Montpellier Méditerranée Métropole sont souveraines.

La commission peut à titre dérogatoire et exceptionnel déroger au règlement intérieur.

La commission est garante de l'équité de traitement des situations sur tout le territoire métropolitain.

La commission d'examen des dossiers FSL est habilitée à subordonner ses propositions financières à :

- La mise en œuvre d'une action logement avec information au demandeur et au service instructeur
- Une reprise du paiement des loyers dans le cadre du maintien
- La mise en place d'une mensualisation pour les aides aux fluides

Dans le cadre de l'octroi d'une aide pour un accès ou un maintien dans le logement, la commission peut exiger du demandeur que l'Aide au Logement (AL) soit versée en tiers payant au bailleur.

Le non-respect de la contrepartie pourrait entraîner un rejet de toute nouvelle demande sauf en cas de justification avérée. Toute décision de refus doit être motivée (Loi 90-449, article 6.2 Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 147).

Les décisions sont transmises à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de l'Hérault pour application et paiement. La CAF de l'Hérault est dégagée de toute responsabilité en cas de décision à caractère dérogatoire au règlement intérieur. L'ensemble des décisions est transmis dans un délai maximum de 8 jours au gestionnaire comptable pour paiement.

- **La coordination avec les autres dispositifs**

Le FSL de la Métropole coordonne son action avec celle des autres organismes et dispositifs intervenant dans le même champ de compétences comme la commission de surendettement, la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) ou les actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

## **II. LE FONCTIONNEMENT DES DEMANDES D'AIDES DIRECTES**

## PARTIE 2 - LE FONCTIONNEMENT POUR LES DEMANDES D'AIDES DIRECTES

### 1. La procédure

- **La saisine du dispositif**

Toutes les demandes de FSL doivent être constituées par un travailleur social d'un service instructeur habilité par la Métropole ou le Département. Tout organisme ayant un travailleur social dans ses effectifs proposant un accompagnement global et intervenant auprès d'un public spécifique peut être habilité pour l'instruction des dossiers FSL, à la condition d'en faire la demande auprès du service FSL.

L'organisme doit déposer sa demande d'habilitation qui fera l'objet d'un examen en commission FSL.

Pour les aides à l'accès, sont admis les dossiers instruits par un travailleur social d'un autre département.

- **La Constitution du dossier**

Quelle que soit l'aide sollicitée, le dossier de demande doit être constitué par un travailleur social habilité. Le travailleur social instructeur du dossier vérifie, au vu des justificatifs présentés, les déclarations du demandeur concernant son état civil, ses ressources, ses charges ainsi que sa situation particulière et se porte garant du fait que le dossier soit complet et les pièces jointes lisibles.

La situation administrative du demandeur doit être conforme à celle prise en compte par l'organisme gestionnaire des prestations familiales.

Le travailleur social décrit précisément la situation, évalue la pertinence de la demande et émet un avis quant à la nature et au montant de l'aide demandée.

Pour la Métropole, les demandes doivent être établies uniquement avec l'imprimé métropolitain de demande de FSL accompagné des documents justificatifs relatifs à la nature de l'aide sollicitée.

Les dossiers établis par d'autres départements, pour l'accès à un logement sur la Métropole sont éligibles et peuvent être étudiés sur leurs propres imprimés accompagnés des pièces justificatives obligatoires.

Tout dossier incomplet est retourné à l'instructeur sans enregistrement, précision faite des renseignements ou des pièces complémentaires obligatoires.

Les dossiers sont adressés à Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels (DHaPaR) - Service des Politiques Sociales du Logement par les services instructeurs par courrier ou par voie dématérialisée à l'adresse générique [fsl3m@montpellier.fr](mailto:fsl3m@montpellier.fr) conformément à la procédure en vigueur.

- **La décision et la notification**

Le service des Politiques Sociales du Logement vérifie la recevabilité des dossiers et peut être amené à refuser la demande si les critères ne sont pas remplis et/ou si toutes les pièces justificatives ne sont pas transmises. Dans ce cas, le dossier sera retourné et un rejet administratif sera prononcé.

Chaque décision fait l'objet d'une notification au demandeur et à l'instructeur dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception du dossier complet. Tous les refus et annulations sont motivés.

La commission peut accorder un nouveau prêt même si un prêt existant est en cours de remboursement (hors fluides) à la condition qu'il n'y ait pas de chevauchement des mensualités au moment de l'implantation du nouveau prêt par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault.

- **Le contrat de prêt**

Le contrat de prêt doit impérativement être signé par le(s) bénéficiaire(s) et renvoyé dans un délai de quinze jours. Pour les personnes sous tutelle ou curatelle, c'est au représentant légal de signer et tamponner l'ensemble des documents.

Les bénéficiaires doivent satisfaire les éventuelles réserves exigées par la commission et transmettre le cas échéant les justificatifs demandés.

L'absence de retour du contrat de prêt, des pièces obligatoires ou des justificatifs demandés dans la limite de quinze jours entraîne l'annulation de l'aide financière.

Une aide ayant fait l'objet d'une annulation peut être réengagée selon les modalités initialement définies, sans la constitution d'une nouvelle demande si le demandeur ou le service instructeur se manifeste dans un délai d'un mois à la date de la décision d'annulation de la commission. Au-delà, une nouvelle demande d'aide doit être instruite.

## 2. Le versement des aides

Les aides sont versées par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, gestionnaire comptable et financier du fonds, après retour des contrats d'aides financières signés par le demandeur et complétés par les pièces justificatives obligatoires.

Les aides sont versées, selon les situations, à l'intéressé, au bailleur ou à son mandataire, au fournisseur de fluides ou à tout autre organisme créancier.

Pour cela, le demandeur doit être dans le logement au moment de l'implantation de la créance par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault.

Dans le cadre de l'accès, l'aide sera versée à la personne sur présentation des justificatifs si cette dernière a fait l'avance des frais d'accès.

Des exceptions sont admises :

- Pour les fluides, en cas de déménagement, le demandeur pourra bénéficier de l'aide accordée s'il justifie d'un nouvel abonnement chez le même fournisseur dans la Métropole,
- Pour l'accès, l'aide peut être versée, si l'avancée du dossier le permet, avant l'entrée dans les lieux pour faciliter la prise à bail.

L'aide du FSL sera annulée si le demandeur n'accède pas au logement pour lequel l'aide du FSL a été accordée.

## 3. Le remboursement des prêts

### • Les caractéristiques des prêts

Les prêts consentis sont sans intérêt.

La durée du prêt ne peut excéder 36 mois.

Le montant minimum de la mensualité de remboursement est fixé à 15 € par produit.

Le recouvrement des prêts est assuré par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault sur les prestations familiales ou bien sur le compte bancaire du demandeur si aucune prestation n'est versée.

Les modalités de l'aide sont indissociables (prêt et subvention). Un remboursement anticipé sera refusé avant l'implantation de la créance par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault.

En cas d'aides multiples, les mensualités de remboursement du prêt sont affectées prioritairement à l'aide aux fluides.

En cas de départ anticipé non justifié, lorsque le bailleur rembourse tout ou partie des montants perçus, ceux-ci pourront être affectés au remboursement du prêt et de la subvention après avis de la commission.

En cas de défaillance dans le remboursement des prêts, le gestionnaire du fonds met en œuvre une procédure de recouvrement amiable. En cas d'échec, il en informe le responsable du fonds qui décide de la suite à donner.

### • L'engagement du bénéficiaire

Le bénéficiaire peut se libérer de sa dette par anticipation à sa convenance, après implantation et paiement du prêt par le gestionnaire.

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à :

- Faire connaître au secrétariat du FSL, dans les meilleurs délais, toutes modifications de sa situation familiale ou professionnelle ainsi que tout changement d'adresse ou d'intitulé bancaire.
- Rembourser immédiatement le montant de l'aide dans sa totalité par suite du non-respect, par sa faute, des clauses du contrat, d'abandon non justifié du logement pour lequel le prêt a été consenti, d'utilisation des fonds prêtés non conforme à la décision.

## 4. L'aménagement des créances

### • A la demande de la personne

Le bénéficiaire peut, en cas de difficultés de remboursement, saisir directement le FSL par courrier ou par mail. Un réexamen des créances en cours de remboursement peut être réalisé :

- Si le montant déjà remboursé est au moins égal à 50% du prêt initial accordé, quelle que soit l'aide accordée.
- De plus, pour une créance concernant un accès ou un maintien dans le logement, un délai de remboursement minimum de 6 mois est exigé.

Une seule révision est possible sur la durée du remboursement, elle peut se traduire par une remise totale ou partielle de la dette, une suspension des remboursements, un aménagement des modalités de remboursement.

Il n'y a pas de remise de solde sur les aides concernant les fluides.

- **A la demande de la Banque de France**

Pour ne pas compromettre la viabilité d'un plan d'aménagement des dettes dont une créance FSL, la révision de cette créance sera validée par la commission FSL à réception du plan conventionnel d'aménagement des dettes.

Si la créance FSL est intégrée dans le plan d'aménagement des dettes, une nouvelle aide financière ne peut être accordée.

- **Sur signalement des créances non remboursées par le gestionnaire du fonds**

Sur proposition de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, au terme de relances infructueuses dans le recouvrement pour des prêts de plus de cinq ans :

- Pour les créances inférieures à 160€, la commission peut proposer un abandon de créance.
- Pour les créances supérieures à 160€, une admission en non-valeur permettra une réimplantation en cas de nouvelle sollicitation.

## 5. Les remises sur les soldes des prêts en cours

- **Les aides énergies et eau**

Il n'y a pas de remise de solde sur ces produits.

- **Les aides à l'accès à un logement**

Par principe, une nouvelle saisine du dispositif est impossible sur la durée du bail pour lequel le FSL est intervenu, sauf cas particulier motivé et justifié.

La remise éventuelle pourra être accordée si le prêt consenti a été remboursé au moins pour moitié et si un remboursement d'au moins six mois sur le prêt est effectif.

- **Les aides au maintien dans le logement**

La remise éventuelle pourra être accordée si le prêt consenti a été remboursé au moins pour moitié et si un remboursement d'au moins six mois sur le prêt est effectif.

L'aide consentie pourra être soumise à une reprise de paiement du loyer supérieure à un mois.

## 6. Les modalités de réexamen et voies de recours

Les recours contre une décision ne peuvent porter que sur les rejets et non sur les modalités de financement. Les demandes doivent être formulées par la personne dans un délai de deux mois après la notification de la décision suivant l'ordre défini comme suit :

- Recours gracieux auprès du Directeur de la DHaPaR
- Recours hiérarchique auprès du Président de Montpellier Méditerranée Métropole
- Recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier

## 7. L'articulation avec le Fonds de Solidarité Logement départemental

Les accords de principe délivrés par Montpellier Méditerranée Métropole fixant le montant du loyer et les modalités d'intervention sont pris en compte par le FSL Départemental pour les personnes accédant à un logement sur son territoire d'intervention et réciproquement.

Dans le cadre d'une mutation d'un ménage résidant sur le territoire du FSL départemental et obtenant un relogement sur le territoire du FSL Métropolitain, le FSL Départemental peut prendre en charge une dette locative pour favoriser l'accès à un logement adapté à la situation financière et familiale. Lorsqu'un ménage mute sur le territoire de la Métropole, le FSL Métropolitain peut être sollicité pour un FSL Accès.

# III. LES AIDES DIRECTES : LES REGLES D'ATTRIBUTION

## FICHE 1 : AIDE A L'ACCES

### Objet de l'aide

L'aide à l'accès vise à permettre aux personnes d'accéder à un logement décent et indépendant dans le cadre d'une location ou dans le cadre d'une sous-location gérée par une association conventionnée par Montpellier Méditerranée Métropole.

Cette aide à l'accès peut permettre de :

- Délivrer un accord de principe, pour une aide à l'accès, dans la phase de recherche d'un logement
- Financer tout ou partie des frais inhérents à l'accès à un logement

En cas de problématiques particulières et/ou de sollicitations répétées du dispositif, l'accord financier peut être subordonné, par la commission d'examen du FSL métropolitain, à la mise en œuvre d'une action logement. Cette information est communiquée au demandeur et au service instructeur.

### Conditions générales

La demande d'aide doit être motivée et préciser le parcours résidentiel du demandeur.

Le type de logement et le montant du loyer doivent être adaptés à la composition familiale et aux ressources du ménage.

L'intéressé peut solliciter l'aide avant l'entrée dans les lieux ou au plus tard dans le mois qui suit l'entrée dans le logement.

Dans le cadre d'une mutation, un délai de deux mois est admis pour favoriser la prise en compte de la restitution du dépôt de garantie du logement précédent.

### Statut d'occupation

Le logement doit être décent au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, indépendant et ne pas faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

En cas d'indécence reconnue, le Fonds de Solidarité pour le Logement ne peut être sollicité.

Le demandeur doit justifier d'un bail d'une durée minimale d'un an, sauf pour les résidences sociales.

Sous cette condition sont donc notamment admis :

- Les meublés
- Les sous-locations avec ou sans bail glissant
- Les logements de l'intermédiation locative (IML) avec mandat de gestion gérés par l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale).

Sont exclus pour un financement des frais d'accès, les structures d'hébergement du type :

- Centre Hébergement d'Urgence (CHU)
- Centre Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)
- Centre Hébergement de Stabilisation (CHS)
- Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA)
- Hôtel social
- Appartement relais
- L'Intermédiation Locative (IML) sans mandat de gestion pour les conventions d'occupation temporaire à l'exception du premier loyer

### L'accord de principe

Un accord de principe peut être délivré dans la phase de recherche de logement.

Il doit être demandé par le service instructeur dans les mêmes conditions qu'une aide à l'accès définitif à un logement.

L'accord de principe vaut uniquement si la situation socio-économique du demandeur est inchangée au moment de la proposition de logement définitif.

L'accord de principe est valable durant 6 mois.

## Le financement des frais d'accès

Le financement des frais d'accès à un logement peut porter sur tout ou partie du :

- Le dépôt de garantie

**À noter** : Dans le cadre d'une mutation chez le même bailleur, si l'état des lieux sortant le permet, le report du dépôt de garantie du précédent logement sera exigé.

- Les frais d'agence (aide plafonnée à un mois de loyer charges comprises)
- Le 1<sup>er</sup> loyer

**À noter** : Dans le cadre d'une mutation chez le même bailleur, le premier loyer n'est pas financé.

- L'assurance habitation

Cette aide est accordée sous forme de forfait.

**À noter** : Les personnes déjà locataires d'un logement et titulaires d'un contrat d'assurance sont inéligibles à la prise en charge de l'assurance habitation.

- Frais liés aux ouvertures des compteurs

**À noter** : il s'agit d'une aide forfaitaire

## Cas d'une nouvelle demande dans le cadre d'un accès

Le FSL accès ne peut être à nouveau sollicité durant la durée du bail du logement pour lequel l'aide du FSL accès a été accordée.

Une nouvelle aide peut être accordée à la condition que tout prêt précédemment consenti soit soldé.

La commission pourra déroger sur transmission d'un rapport social motivé précisant des difficultés avérées et justifiées.

Une demande de remise de solde en vue d'une intervention du dispositif pour un nouvel accès est recevable uniquement en cas de modification avérée de la situation socio-économique ou familiale du ménage justifiant un changement de logement.

Le prêt doit être remboursé pour moitié et six échéances doivent être acquittées *a minima*.

La restitution du dépôt de garantie au FSL, déduction faite d'éventuelles retenues, sera privilégiée. Ce montant sera affecté au solde de la créance FSL diminuant ainsi la durée de remboursement.

## Les règles de cumul

Le cumul est possible entre une aide à l'accès et un ou des produits « fluides » (gaz, électricité et eau) si le remboursement des aides concernant chaque produit est honoré.

Aucun cumul n'est possible entre une aide à l'accès et une aide aux impayés de loyers, sauf si ce cumul conditionne l'accès à un nouveau logement pour des problématiques particulières ou dans le cadre d'une mutation chez un même bailleur ou inter-bailleurs uniquement dans le parc social. Cette modalité exceptionnelle doit être obligatoirement soumise à validation de la commission d'examen des dossiers.

Un prêt dont le remboursement est défaillant, quel que soit le produit, est un obstacle à l'attribution d'une nouvelle aide.

La commission peut accorder un nouveau prêt même si un prêt existant est en cours de remboursement, à la condition qu'il n'y ait pas de chevauchement des mensualités au moment de l'implantation du nouveau prêt par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault.

## L'articulation avec la procédure de surendettement

Pour les situations de surendettement, la dette doit prioritairement être traitée dans le cadre de la procédure Banque de France.

La demande de FSL accès est étudiée en fonction de la législation en vigueur (cf. règles surendettement).

L'aide à l'accès pourra être accordée, à l'appui d'un rapport social motivé précisant des difficultés avérées et justifiées, sous la forme d'une subvention (quel que soit la tranche du barème de référence) pour le dépôt de garantie si la situation du demandeur ne permet pas d'intervention sous forme de prêt.

## FICHE 2 : AIDE AU MAINTIEN

### Objet de l'aide

L'aide au maintien vise à permettre aux personnes de se maintenir dans un logement décent et indépendant, de manière effective et adaptée à la composition familiale ainsi qu'à la situation financière du ménage. Cette aide au maintien peut prendre en charge :

- Tout ou partie des dettes de loyer et/ou des charges locatives avec une rétroactivité de deux ans maximum
- La régularisation des charges d'eau avec une rétroactivité de trois ans maximum
- L'assurance habitation si une procédure contentieuse est engagée

En cas de problématiques particulières et/ou de sollicitations répétées du dispositif, l'accord financier peut être subordonné, par la commission d'examen du FSL métropolitain, à la mise en œuvre d'une action logement. Cette information est communiquée au demandeur et au service instructeur.

### Conditions générales

#### Statut d'occupation

##### Locataires ou sous locataires

Le demandeur doit être titulaire du contrat de location ou de sous-location. Le bail doit avoir une durée minimale d'un an. Celui-ci ne doit pas être résilié par le demandeur au moment de l'implantation du prêt. Le logement doit être décent.

L'aide financière accordée sera maintenue si une mutation dans un logement adapté à la composition familiale et financière est réalisée entre la date de la proposition de la commission FSL et l'implantation de la créance par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault.

##### Propriétaires occupants

Cette intervention est destinée à des ménages copropriétaires occupants se trouvant en dette de charges de copropriété.

Les propriétaires occupants peuvent solliciter cette aide pour les régularisations de charges dans le cadre des dispositifs de prévention et de traitement des copropriétés en difficulté prévus dans la loi (Plan de sauvegarde, Opération de Requalification des Copropriétés Dégradée, etc..) mis en place sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole.

Cette aide pourra intervenir après étude du dossier et de la compatibilité avec les différents critères.

#### Conditions d'attribution

##### Locataires ou sous locataires

Le locataire ou sous-locataire doit avoir repris le paiement effectif du loyer différentiel pendant au moins un mois à la date de la demande ainsi qu'au moment de la date d'examen du dossier. Il doit justifier d'une assurance habitation en cours de validité. Si une procédure contentieuse est engagée en vue de la résiliation du bail, le FSL peut financer l'assurance habitation.

Lorsque le locataire ou sous-locataire bénéficie d'une aide au logement, le bailleur doit avoir saisi au préalable l'organisme gestionnaire des aides au logement dans le cadre de l'impayé de loyer selon les règles en vigueur. Pour résorber la dette locative, un plan d'apurement validé par l'organisme gestionnaire des aides au logement doit être privilégié. Toutefois, si le plan d'apurement est inadapté aux ressources du ménage le FSL maintien peut être sollicité.

Le FSL n'intervient pas en cas de cautionnement sauf si celui-ci ne peut être actionné (décès, insolvabilité, etc.).

Dans le cas d'une colocation, la demande d'aide formulée par un des colocataires sera examinée à l'appui d'un justificatif précisant que l'autre colocataire, non demandeur d'une aide FSL, est à jour de sa quote-part de loyer ou qu'il rembourse un plan d'apurement négocié avec le bailleur.

Pour les situations de surendettement, la dette doit prioritairement être traitée dans le cadre de la procédure

Banque de France. La mobilisation du FSL est étudiée en fonction de la législation en vigueur (cf. règles surendettement).

### Propriétaires occupants

Pour les propriétaires occupants tels que définis dans le présent règlement, l'aide au maintien peut être accordée uniquement pour le logement qu'ils occupent à titre de résidence principale au moment de la constitution du dossier FSL et sous réserve qu'il soit fait la preuve que :

- Le logement répond notamment aux normes minimales de décence ainsi qu'aux conditions d'attribution d'une aide au logement et qu'il soit assuré.
- Le montant des échéances du prêt d'accession représente un taux d'effort adapté aux ressources du ménage, soit 40 % maximum.
- Le propriétaire occupant ait repris le paiement des remboursements de ses charges de copropriété, durant 2 mois.
- Les clauses du contrat d'assurance ne prévoient pas le relais du paiement des mensualités.
- Le logement ne fasse pas l'objet d'une vente forcée.
- Le créancier s'engage au renoncement des poursuites après paiement de l'aide du Fonds de Solidarité pour le Logement.

Les dossiers de demande d'aide doivent être déposés en tout état de cause au maximum pour :

- Les provisions sur charges courantes : 24 mois à compter du premier impayé.
- Le solde annuel des charges restantes à devoir : 24 mois à compter de l'envoi du relevé de comptes par le syndicat de copropriétaires.

## Cas d'une nouvelle demande dans le cadre du maintien

Lors d'une seconde demande concernant un même logement, :

- Pour les locataires : la reprise du paiement effectif du loyer différentiel devra être supérieure à deux mois à la date de la demande.
- Pour les propriétaires-occupants : la reprise du paiement des charges de copropriété devra être supérieure à un trimestre à la date de la demande.

Le FSL ne peut être à nouveau sollicité tant que le prêt précédemment consenti n'est pas soldé à l'exception d'une nouvelle demande concernant la régularisation des charges d'eau ou d'assurance selon la règle précisée précédemment.

La commission pourra déroger sur transmission d'un rapport social motivé précisant des difficultés avérées et justifiées.

Une demande de remise de solde en vue d'une intervention du dispositif n'est recevable que si le prêt précédemment consenti est remboursé pour moitié et/ou si au moins six échéances ont été acquittées.

## Nature et montant de l'aide

### Nature

Le FSL peut intervenir à partir d'un impayé de deux mois pleins ou de trois mois résiduels de loyer.

L'aide au maintien peut prendre en charge tout ou partie des dettes de loyer et des charges locatives avec un délai rétroactif de 2 ans maximum à la date de constitution du dossier, des rappels de charges sur une période de trois ans maximum et des frais de procédure.

Le FSL peut prendre en charge l'assurance habitation pour les ménages faisant l'objet d'une procédure d'expulsion locative mentionnant le défaut d'assurance.

Les dépenses relatives à la remise en état du logement ne sont pas prises en compte par le FSL.

Le FSL ne peut pas intervenir sur une dette locative qui comprend un impayé relatif au paiement du dépôt de garantie exigible par le bailleur au moment de l'entrée dans le logement.

### Montant

#### Locataires ou sous locataires

Le montant maximum de l'aide du FSL est fixé à 3 000 € déduction faite des rappels éventuels des aides au logement.

La commission FSL a un pouvoir dérogatoire en cas de dette supérieure à 3 000 € pour solder la dette en totalité ou participer à un plan d'apurement négocié si :

- Le logement est adapté aux ressources et à la composition familiale
- L'intervention du dispositif permet un rétablissement des aides au logement
- La capacité contributive du locataire ou sous-locataire lui permet d'assurer le remboursement d'un prêt FSL sur 36 mois en sus du plan d'apurement négocié

Dans cette hypothèse, l'accord financier sera subordonné à la mise en œuvre d'une mesure d'accompagnement social lié au logement par la commission d'examen du FSL.

#### Propriétaires occupants

Le montant maximum de l'aide du FSL est fixé à 3 000 € déduction faite des rappels éventuels des aides au logement

La commission FSL a un pouvoir dérogatoire en cas de dette supérieure à 3 000 € pour solder la dette en totalité ou participer à un plan d'apurement négocié si :

- Le logement est adapté aux ressources et à la composition familiale
- La capacité contributive du propriétaire lui permet d'assurer le remboursement d'un prêt FSL sur 36 mois en sus du plan d'apurement négocié

Dans cette hypothèse, l'accord financier sera subordonné à la mise en œuvre d'une mesure d'accompagnement social lié au logement par la commission d'examen du FSL.

L'aide est versée au syndicat de copropriétaires pour les charges de copropriété.

## Engagement du bailleur

Lorsque le demandeur bénéficie d'une aide au logement, le bailleur doit avoir saisi au préalable l'organisme gestionnaire des aides au logement dans le cadre de l'impayé de loyer selon les règles en vigueur.

Le bailleur doit :

- Préciser sur le relevé de la dette si le locataire est bien titulaire d'un contrat d'assurance habitation, informer le FSL de l'existence éventuelle d'un cautionnaire ainsi que de la mise en place d'une procédure en vue de la résiliation du bail et de son état d'avancement
- S'engager, en cas d'octroi de l'aide, à abandonner les poursuites à l'encontre de son locataire et à le maintenir dans le logement.

L'aide accordée est versée au bailleur à condition que le bénéficiaire renvoie les contrats de prêt, remplisse les éventuelles réserves exigées par la commission et transmette les justificatifs demandés.

## Les règles de cumul

Le cumul est possible entre une aide au maintien et un ou des produits « fluides » (gaz, électricité et eau) si le remboursement des aides concernant chaque produit est honoré.

Un prêt dont le remboursement est défaillant, quel que soit le produit, est un obstacle à l'attribution d'une nouvelle aide.

Aucun cumul n'est possible entre une aide aux impayés de loyers et une aide à l'accès, sauf problématiques particulières avérées et justifiées (cf. aides à l'accès).

La commission peut accorder un nouveau prêt même si un prêt existant est en cours de remboursement, à la condition qu'il n'y ait pas de chevauchement des mensualités au moment de l'implantation du nouveau prêt par la Caisse d'allocations familiales de l'Hérault.

## L'articulation avec la procédure de surendettement

Pour les situations de surendettement, la dette doit prioritairement être traitée dans le cadre de la procédure Banque de France.

La mobilisation du FSL maintien est étudiée en fonction de la législation en vigueur (cf. règles surendettement).

## FICHE 3 : FONDS DE SECURISATION

Objet de l'aide
<p>Ce fonds s'inscrit dans le cadre des aides indirectes du FSL accordées aux associations. Il vise à sécuriser les associations accompagnant des personnes vulnérables pour leur maintien dans le logement. Les possibles bénéficiaires de ce fonds de sécurisation sont les associations du territoire, financées par la Métropole pour l'accompagnement des ménages dans le cadre d'un bail glissant.</p> <p>En vue du maintien dans le logement du ménage, le fonds de sécurisation peut prendre en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout ou partie des dettes de loyer et/ou des charges locatives, à partir de la reprise du paiement d'un mois de loyer</li> <li>• La régularisation des charges d'eau avec une rétroactivité de trois ans maximum</li> <li>• Tout ou partie des frais de procédure (commandement de payer, assignation, etc...)</li> </ul>
Conditions générales
Statut d'occupation
<p><b>Sous-locataires</b></p> <p>Le ménage accompagné doit être titulaire d'un contrat de sous-location avec un opérateur financé par la Métropole.</p> <p>Le bail ne doit pas être résilié. Le logement doit être décent, adapté à la composition familiale et à la situation financière du sous-locataire.</p> <p>Le ménage doit adhérer à l'accompagnement proposé par l'opérateur financé par la Métropole.</p>
Conditions d'attribution
<p>Le fonds de sécurisation métropolitain n'a pas vocation à se substituer aux dispositifs de droit commun existants. Cette aide pourra être sollicitée uniquement dans le cas où les dépenses de l'association ne seraient pas couvertes par le forfait IML, la garantie Visale intermédiation locative ou l'assurance SADA.</p> <p>Le sous-locataire doit avoir repris le paiement effectif du loyer différentiel pendant au moins un mois à la date de la demande. Il doit justifier d'une assurance habitation en cours de validité.</p> <p>Lorsque le sous locataire bénéficie d'une aide au logement, le bailleur doit avoir saisi au préalable l'organisme gestionnaire des aides au logement dans le cadre de l'impayé de loyer selon les règles en vigueur.</p> <p>En cas de dettes, le plan d'apurement doit être privilégié. Toutefois, le fonds de sécurisation peut être sollicité si le plan d'apurement est inadapté aux ressources du ménage.</p>
Nature et montant de l'aide
Nature
<p>Le fonds de sécurisation peut prendre en charge tout ou partie des dettes de loyer et des charges locatives, des rappels de charges et des frais de procédures dans la limite des fonds disponibles.</p> <p>Le fonds de sécurisation ne peut pas intervenir sur une dette locative qui comprend un impayé relatif au paiement du dépôt de garantie exigible par le bailleur au moment de l'entrée dans le logement.</p>
Montant
<p>Le montant maximum de l'aide du fonds de sécurisation est fixé à 3 000 € déduction faite des rappels éventuels des aides au logement</p> <p>La commission FSL a un pouvoir dérogatoire en cas de dette supérieure à 3 000 € pour solder la dette en totalité</p>

ou participer à un plan d'apurement négocié si :

- Le logement est adapté aux ressources et à la composition familiale
- L'intervention du dispositif permet un rétablissement des aides au logement
- La capacité contributive du sous-locataire lui permet d'assurer le remboursement d'un prêt FSL sur 36 mois en sus du plan d'apurement négocié

Dans cette hypothèse, le ménage s'engage à tout mettre en œuvre avec le soutien de l'opérateur pour assainir sa situation budgétaire

## Engagement de l'opérateur

L'opérateur doit s'engager, en cas d'octroi de l'aide, à mettre en place un accompagnement budgétaire renforcé.

L'aide accordée est versée à l'opérateur à condition que le bénéficiaire renvoie les contrats de prêts, remplisse les éventuelles réserves exigées par la commission et transmette les justificatifs demandés.

## Les règles de cumul

Le cumul est possible entre une aide du fonds de sécurisation et un ou des produits « fluides » (gaz, électricité et eau) si le remboursement des aides concernant chaque produit est honoré.

Un prêt dont le remboursement est défaillant, quel que soit le produit, est un obstacle à l'attribution d'une nouvelle aide.

Aucun cumul n'est possible entre une aide du fonds de sécurisation et une aide à l'accès sauf problématiques particulières (cf. aides à l'accès).

La commission peut accorder un nouveau prêt même si un prêt existant est en cours de remboursement, à la condition qu'il n'y ait pas de chevauchement des mensualités au moment de l'implantation du nouveau prêt par la Caisse d'allocations familiales de l'Hérault.

## L'articulation avec la procédure de surendettement

Pour les situations de surendettement, la dette doit prioritairement être traitée dans le cadre de la procédure Banque de France.

La mobilisation du fonds de sécurisation est étudiée en fonction de la législation en vigueur (cf. règles surendettement).

## FICHE 4 : AIDE AUX IMPAYES D'ENERGIE ET D'EAU

### Objet de l'aide

L'aide est destinée à permettre la régularisation totale ou partielle d'une dette d'énergie ou d'eau permettant ainsi la mise en place de la mensualisation ou la poursuite de celle-ci.

Peuvent être prises en charge : les factures d'électricité, de gaz naturel ou d'eau potable.

En cas de problématiques particulières et/ou de sollicitations répétées du dispositif, l'accord financier peut être subordonné, par la commission d'examen du FSL métropolitain, à la mise en œuvre d'une action logement. Cette information est communiquée au demandeur et au service instructeur.

Par convention avec Montpellier Méditerranée Métropole, certains fournisseurs d'énergie garantissent le maintien des fournitures de gaz, d'électricité et d'eau pendant le traitement de la demande.

### Conditions générales

#### Statut d'occupation

La dette doit concerner la résidence principale du demandeur qui peut être locataire, propriétaire occupant ou hébergé.

#### Conditions d'attribution

Le demandeur doit être titulaire de l'abonnement.

L'abonnement ne doit pas être résilié au moment de la date d'examen du dossier sans autre souscription d'abonnement sur le territoire de la Métropole et chez le même fournisseur.

Pour l'énergie, la puissance souscrite doit être adaptée aux besoins de la famille.

Le FSL n'interviendra pas en cas de constat de fraude établi par le fournisseur.

Pour l'énergie, la facture contrat doit être acquittée.

Pour l'eau, le FSL intervient uniquement sur les factures relatives à la consommation excluant les factures mentionnant uniquement les dépenses d'assainissement.

L'aide peut intervenir uniquement sur des factures de fluides de moins de deux ans.

### Cas d'une nouvelle demande dans le cadre d'un impayé d'énergie ou d'eau

Une nouvelle demande est recevable pour un même produit uniquement si :

- Un délai minimum d'un an entre deux demandes pour un même produit est écoulé en référence à la date de commission du précédent accord.
- Le prêt en cours concernant le même produit est soldé.

**À noter :** Il n'y a pas de remise possible sur le solde pour les aides aux fluides

- Le demandeur justifie de la mise en place de la mensualisation pour toute nouvelle demande.

### Nature et montant de l'aide

Le montant de l'aide est plafonné à 1 000 €.

L'aide peut être accordée sous forme de subvention totale et/ou de prêt et subvention en fonction du montant de la créance et du budget de référence et de la situation.

Pour les clients mensualisés, seule la facture de régularisation peut faire l'objet d'une aide du FSL. Et à titre exceptionnel, une à deux mensualités peuvent être prises en compte si l'intervention du FSL permet la poursuite de la mensualisation.

### L'aide sous forme de subvention totale

Pour une première demande ou pour une nouvelle sollicitation du dispositif à l'issue d'un délai de deux ans en référence à la date de commission du précédent accord, l'aide peut être accordée sous forme de subvention totale selon le plafond déterminé.

L'évaluation sociale n'est pas obligatoire, mais le dossier doit obligatoirement être validé et transmis par le travailleur social d'un service instructeur habilité.

### L'aide sous forme de prêt ou de prêt et subvention

Au-delà du montant plafond déterminé pour les aides sous forme de subvention totale, l'aide du FSL est accordée sous forme de prêt et/ou de prêt plus subvention dans la limite de 1000€.

La commission FSL peut déroger de façon exceptionnelle à l'appui de l'argumentaire du travailleur social instructeur.

Une aide dégressive est appliquée en cas de demande sur la deuxième année en référence à la date de commission du précédent accord.

Le demandeur doit renvoyer les contrats de prêt pour obtenir le déblocage de l'aide.

L'aide est versée directement au fournisseur créancier.

Le demandeur doit être dans le logement faisant l'objet de l'aide du FSL au moment de l'implantation de la créance par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de l'Hérault ou justifier d'un nouvel abonnement chez le même fournisseur sur le secteur métropolitain.

### Les règles de cumul

Il est possible de cumuler une aide entre :

- Fluides (gaz, électricité et eau)
- Les fluides et une aide à l'Accès ou au Maintien

Ces cumuls sont possibles si le remboursement des aides concernant chaque produit est honoré.

Un prêt dont le remboursement est défaillant, quel que soit le produit, est un obstacle à l'attribution d'une nouvelle aide.

### L'articulation avec la procédure de surendettement

Pour les situations de surendettement, la dette doit prioritairement être traitée dans le cadre de la procédure Banque de France.

La mobilisation du FSL eau et énergie est étudiée en fonction de la législation en vigueur (cf. règles surendettement).

# **IV. LES AIDES INDIRECTES : LES REGLES D'ATTRIBUTION**

## PARTIE 4 - LES REGLES D'ATTRIBUTION DES AIDES INDIRECTES

### 1. Définition

L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) est un volet essentiel du FSL qui permet l'accès et le maintien durable des ménages en difficulté dans un logement adapté à leur situation spécifique par-delà les aspects financiers traités par les aides directes.

C'est une démarche d'insertion par le logement qui vise l'appropriation du logement par la personne et son insertion dans son environnement.

La Métropole de Montpellier, gestionnaire du FSL, souhaite conforter et développer de façon volontariste différents types d'accompagnement regroupés dans le cadre des « aides indirectes ».

Ces accompagnements financés par le FSL sont délégués à des organismes conventionnés par Montpellier Méditerranée Métropole.

### 2. Le public

Le dispositif est ouvert à tout habitant de la Métropole de Montpellier relevant du public du PDALHPD et répondant aux critères de ressources définis dans le présent règlement.

La priorité est donnée aux personnes ou familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi que celles confrontées à un cumul de difficultés économiques et sociales.

Le demandeur doit être majeur ou mineur émancipé.

Le demandeur de nationalité étrangère doit être en situation administrative régulière.

Les étudiants sans enfant à charge sont exclus du dispositif.

### 3. Les ressources

Le demandeur doit disposer de ressources suffisantes pour faire face au loyer et aux charges inhérentes à la location d'un logement. L'absence de ressources ne permet pas l'intervention du FSL.

### 4. La procédure

Tout service instructeur habilité par le FSL ainsi que la commission de ce fonds peuvent orienter vers les « aides indirectes ».

- **La saisine : le diagnostic préalable**

Toute demande d'accompagnement social, dans le cadre des aides indirectes, repose sur l'élaboration d'un diagnostic social établi par le travailleur social référent précisant la nécessité d'une intervention complémentaire auprès du ménage.

Une rencontre tripartite à caractère obligatoire est initiée par le travailleur social référent afin de réunir le ménage et le prestataire, en amont du démarrage de l'action. Elle est à effectuer au domicile du ménage, dans la mesure du possible.

Cette phase systématique et préalable à tout travail social doit permettre :

- D'identifier avec le ménage les potentialités et les difficultés rencontrées
- De préciser les objectifs de l'intervention et les moyens à mettre en œuvre pour leur réalisation

Lorsque le projet est clarifié, un contrat d'objectif d'accompagnement logement est signé par le ménage, l'opérateur et le travailleur social référent. Ce document contractuel qui fixe les engagements de trois parties est remis à chacun.

- **La constitution du dossier FSL « aide indirecte »**

Le dossier accompagné des pièces justificatives est transmis par le travailleur social orienteur auprès de la Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels (DHaPaR) Service Politiques Sociales du Logement par courrier ou par mail à l'adresse générique [fsl3m@montpellier.fr](mailto:fsl3m@montpellier.fr) dans un délai de 15 jours.

La demande fera l'objet d'un passage en commission d'examen FSL « aides indirectes ». Pour l'hébergement d'insertion et le logement temporaire, la commission validera l'orientation ainsi que l'organisme désigné par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Pour l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), la commission pourra désigner l'organisme conventionné chargé de sa mise en œuvre, si nécessaire.

Le début d'action correspond à la date de la rencontre tripartite. Une exception est faite pour l'hébergement d'insertion et logement temporaire dont la date d'entrée dans les lieux actera le démarrage de l'action.

- **La décision et la notification**

Le service Politiques Sociales du Logement vérifie la recevabilité des dossiers et peut être amené à refuser la demande si les critères ne sont pas remplis et si toutes les pièces justificatives ne sont pas transmises.

Dans ce cas, le dossier sera retourné et un rejet administratif prononcé.

Chaque décision fait l'objet d'une notification au demandeur et à l'instructeur.

Une seule action par dossier est acceptée pour une même durée. Il est possible dans les situations très exceptionnelles de cumuler deux actions. La demande est alors à présenter de manière motivée auprès des chargées de mission du service Politiques Sociales du Logement.

- **Durée - Fréquence - Bilan**

La durée de l'Accompagnement Social Lié au Logement est définie en fonction du temps nécessaire à une insertion durable par l'accès à un logement correspondant aux besoins du ménage ou au rétablissement des conditions permettant d'assurer son maintien dans le logement.

Des entretiens physiques et/ou téléphoniques sont régulièrement proposés aux locataires et éventuellement aux bailleurs en fonction des besoins du ménage.

Des visites à domicile permettent notamment d'évaluer la capacité du ménage à s'adapter, à l'entretenir et à l'investir.

A l'issue de chaque échéance, l'organisme conventionné élabore un bilan avec le bénéficiaire de l'action à partir du formulaire spécifique reprenant :

- Les objectifs détaillés
- Les moyens mis en œuvre
- Les actions développées
- Les résultats
- L'évolution de la situation socio-économique du ménage

Ce bilan est à adresser au travailleur social référent et au service Politiques Sociales du logement. Il permet d'évaluer la pertinence de l'arrêt ou de la poursuite de l'accompagnement en fixant les objectifs de la nouvelle période le cas échéant.

Pour les ateliers de recherche de logement, seul un bilan global de l'action est demandé.

## 5. Les actions

Diverses actions logement peuvent être proposées aux ménages en fonction de leur parcours résidentiel, en complémentarité de l'intervention des travailleurs sociaux référents, afin de favoriser leur autonomie dans la prise en charge de leur situation de logement.

Pour chacune des actions sont déterminés :

- Le public
- Les objectifs
- Le contenu
- Les moyens
- La durée
- Les résultats attendus
- La continuité du parcours

## FICHE 5 : ATELIER DE RECHERCHE DE LOGEMENT

### Public

Toute personne résidant sur le territoire de la Métropole en recherche de logement n'étant pas dans une situation d'urgence et adhérant à une proposition d'action collective.

### Objectifs

- Recevoir et accompagner des ménages en recherche de logement.
- Favoriser l'accès à un logement dans le cadre d'un bail de droit commun du parc privé.
- Mettre en place des ateliers de recherche logement.

### Contenu

Séances d'information collective sur :

- Le marché immobilier.
- Les droits et devoirs des locataires et des propriétaires.
- Les dispositifs liés au logement.

Séances de formation et de mobilisation du ménage autour de la recherche de logement :

- Soutien aux démarches numériques.
- Soutien à la constitution de dossiers administratifs en lien avec l'accès et le droit au logement

Ateliers de recherche logement fixes et/ou mobiles.

### Durée

Il s'agit d'une forme de « guichet ouvert » sans limite d'utilisation proposant des actions une fois par semaine *a minima*.

### Modalités

Cette action peut être menée dans les locaux des structures conventionnées et/ou mise en œuvre sous la forme d'ateliers mobiles avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins.

Elle ne nécessite pas de signature de contrat tripartite.

### Résultats attendus pour les bénéficiaires

- Accès au logement.
- Sensibilisation du public à ses droits et devoirs.
- Information sur les réalités du marché.
- Renforcement du pouvoir d'agir des bénéficiaires par la connaissance des différents dispositifs mobilisables.

### Continuité du parcours

Selon l'autonomie de l'utilisateur, une orientation vers une mesure Recherche peut être envisagée dans la continuité d'un atelier.

Dans ce cas, un dossier mentionnant les objectifs et les engagements des trois parties devra être signé par l'opérateur, le bénéficiaire et le travailleur social orienteur.

Cette demande sera transmise par le travailleur social orienteur auprès Service Politiques Sociales du Logement, pour validation.

## FICHE 6 : RECHERCHE +

### Public

Toute personne résidant sur le territoire de la Métropole en recherche de logement autonome dans le parc privé n'étant pas dans une situation d'urgence et en capacité d'accéder à un logement autonome et pérenne.

### Objectifs

Evaluer le projet d'accès à un logement autonome pour mettre en place un Accompagnement à la Recherche de Logement (ASLL Recherche), le différer ou de réorienter le ménage vers le service orienteur avec définition d'un nouveau projet.

### Contenu

#### Socio-éducatif

- Vérifier l'adéquation du projet logement du ménage face à la réalité du marché et à sa situation.
- Aider à la prise de conscience par le ménage du marché locatif (coût des loyers, exigences des bailleurs, conditions Garantie Loyer Impayé...).
- Valoriser l'intérêt de la mobilité.
- Identifier les freins et faire évoluer le projet du ménage.
- Informer sur les dispositifs logement existants (FSL, VISALE, ACTION LOGEMENT...) favorisant l'accès logement.
- Vérifier et informer sur les pièces administratives indispensables à une recherche de logement.

### Durée

1 Rendez-vous tripartite de 45 minutes.

### Modalités

Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées.

La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage.

Cette action nécessite l'établissement d'une fiche entretien à transmettre à l'issue de l'entretien aux chargés de mission du service des Politiques Sociales du Logement et au travailleur social référent.

### Résultats attendus

Mise en œuvre d'une mesure recherche.

Réorientation de l'utilisateur sur le service instructeur avec définition d'un nouveau projet ou d'une nouvelle orientation.

### Continuité du parcours

Selon l'évaluation, une orientation vers une mesure Recherche peut être envisagée dans la continuité de l'ASLL Recherche+.

Dans ce cas, un dossier mentionnant les objectifs et les engagements des trois parties devra être signé par l'opérateur, le bénéficiaire et le travailleur social orienteur.

Cette demande sera transmise par le travailleur social orienteur auprès Service Politiques Sociales du Logement, pour validation.

## FICHE 7 : RECHERCHE

L'orientation vers un atelier de recherche logement, en amont de cette mesure, est vivement recommandée.

Public		
Toute personne résidant sur le territoire de la Métropole en recherche de logement autonome dans le parc privé n'étant pas dans une situation d'urgence et en capacité d'accéder à un logement autonome et pérenne.		
Objectifs		
Favoriser l'accès à un logement autonome et adapté dans le cadre d'un bail de droit commun exclusivement dans le parc privé.		
Contenu		
Technique	Socio-éducatif	Médiation locative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérer le marché locatif.</li> <li>• Aider à la prospection individuelle.</li> <li>• Favoriser la mobilité.</li> <li>• Accompagner les ménages lors de la visite du logement, au moment de l'état des lieux et de la signature du bail.</li> <li>• Signaler les abus ou pratiques frauduleuses aux autorités compétentes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérifier l'adéquation du projet logement à la réalité du marché et à la situation du ménage (connaissance exhaustive du budget et de la situation administrative et fiscale du ménage).</li> <li>• Vérifier que les démarches relatives à la perception des droits sociaux aient bien été engagées par le travailleur social référent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Négocier avec le bailleur les conditions d'accès au logement.</li> <li>• Informer les bailleurs sur les aides à la réhabilitation.</li> </ul>
Durée		
Durée de 3 mois renouvelable une fois.		
Modalités		
<p>Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées. La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage.</p>		
Résultats attendus pour les bénéficiaires		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se repérer dans les nombreux termes juridiques du secteur locatif.</li> <li>• Comprendre les dispositifs liés au logement.</li> <li>• Se reloger.</li> </ul>		
Continuité du parcours		
<p>Selon l'évaluation, une orientation vers une mesure Installation peut être accordée dans la continuité de l'ASLL Recherche. Dans ce cas, un bilan mentionnant les préconisations devra être transmis par l'organisme conventionné auprès du travailleur social référent et du Service Politiques Sociales du Logement, pour validation.</p>		

## FICHE 8 : INSTALLATION

Public		
Toute personne résidant sur le territoire de la Métropole accédant à un logement autonome.		
Objectifs		
Faciliter l'installation du locataire en l'accompagnant dans : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'appropriation du logement.</li> <li>• L'intégration dans son nouvel environnement de vie.</li> </ul>		
Contenu		
Technique	Socio-éducatif	Médiation locative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aider au déménagement, rechercher du mobilier, utiliser de façon rationnelle le logement.</li> <li>• Une visite à domicile obligatoire à minima.</li> <li>• Superviser l'ouverture des compteurs électricité, gaz et eau.</li> <li>• Souscrire une assurance.</li> <li>• Constituer et suivre le dossier prestation logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place le nouveau budget : prévoir les dépenses courantes, leur périodicité, déterminer des priorités, etc.</li> <li>• Faciliter la connaissance de l'environnement immédiat (services publics, services de santé, tissu associatif, commerces, transports...).</li> <li>• Aider à l'intégration du locataire dans le quartier (développement des relations de voisinage.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à une bonne identification du bailleur ou de son représentant.</li> <li>• Accompagner la personne lors de la remise des clefs, de l'état des lieux, du repérage des parties communes.</li> <li>• Sensibiliser au respect des règles de vie commune.</li> </ul>
Durée		
Durée de 4 mois non renouvelable.		
Modalités		
<p>Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées. La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage. Cette action se décline sous forme d'entretiens individuels et d'une visite à domicile à <i>minima</i>.</p>		
Résultats attendus		
<p>Connaissance du nouvel environnement et intégration dans celui-ci. Régularisation des droits de la famille en matière de logement (allocation logement, fournisseurs d'énergie...).</p>		
Continuité du parcours		
<p>Selon l'évaluation, une orientation vers une mesure Installation+ peut être accordée à titre dérogatoire dans la continuité de l'ASLL Installation. Dans ce cas, un bilan précisant les objectifs devra être transmis par l'organisme conventionné auprès du travailleur social référent et du Service Politiques Sociales du Logement, pour validation.</p>		

## FICHE 9 : INSTALLATION +

Public		
Toute personne résidant dans un logement autonome sur le territoire de la Métropole.		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trouver des leviers de transformation et d'amélioration des conditions de vie dans son logement, dans son bâtiment, dans sa rue, dans son quartier.</li> <li>• Améliorer le cadre de vie, le confort et la sécurité du ménage après évaluation de ses besoins et de ses aspirations.</li> <li>• Favoriser le maintien dans un logement adapté au ménage.</li> </ul>		
Contenu		
Technique	Socio-éducatif	Médiation locative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter son comportement pour garantir la salubrité du logement.</li> <li>• Conseiller une meilleure utilisation du logement notamment en terme énergétique et écoresponsable.</li> <li>• Repenser et ré agencer le lieu de vie (électroménager, mobilier...).</li> <li>• Faire intervenir le SLIME si besoin (sur la ville de Montpellier exclusivement).</li> <li>• Visite mensuelle à domicile obligatoire <i>a minima</i>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aider le ménage à réinvestir le logement.</li> <li>• Déterminer le budget nécessaire et orienter vers les partenaires.</li> <li>• Accompagner le ménage à redécouvrir son logement, son environnement immédiat (services publics, services de santé, tissu associatif, commerces, transports...).</li> <li>• Susciter l'acquisition de nouveaux comportements de locataires citoyens en recherchant des démarches participatives et citoyennes proposées par les partenaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Négocier si besoins les réaménagements avec le propriétaire.</li> <li>• Sensibiliser au respect des règles de vie commune.</li> </ul>
Durée		
Durée de trois mois non renouvelable.		
Modalités		
<p>Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées. La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage. Cette action se décline sous forme d'entretiens individuels et d'une visite à domicile <i>a minima</i>.</p>		
Résultats attendus		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien du ménage dans son logement.</li> <li>• Réinvestissement du logement, de l'immeuble et du quartier.</li> <li>• Amélioration du cadre de vie.</li> <li>• Mise en dynamique « Me sentir mieux chez moi.</li> </ul>		
Continuité du parcours		
Action non renouvelable sans continuité de parcours établie.		

## FICHE 10 : MAINTIEN

Public		
Toute personne résidant sur le territoire de la Métropole rencontrant des difficultés pour se maintenir dans son logement présentant des impayés de loyer et/ou de charges liées au logement (fluides).		
Objectifs		
Assainir durablement la situation financière par la résorption des impayés de loyer et/ou des charges liées au logement (fluides).		
Contenu		
Technique	Socio-éducatif	Médiation locative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter son comportement pour garantir la salubrité du logement.</li> <li>• Conseiller une meilleure utilisation du logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Régulariser la situation administrative et financière liée au logement : rétablir la prestation logement, apurer les impayés de loyers, d'énergie, d'eau.</li> <li>• Apprendre à gérer un budget équilibré : prévision et mensualisation des dépenses, suivi financier lié au logement (paiement régulier du loyer et des charges afférentes).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer ou rétablir des relations « normales » avec le bailleur.</li> <li>• Enrayer l'endettement locatif et prévenir une récurrence.</li> <li>• Négocier la mutation, les travaux d'entretien...</li> </ul>
Durée		
Durée de 6 mois renouvelable une fois.		
Modalités		
<p>Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées.</p> <p>La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage.</p> <p>Cette action se décline sous forme d'entretiens individuels et d'une visite à domicile <i>a minima</i>.</p>		
Résultats attendus		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien du ménage dans son logement.</li> <li>• Résorption des dettes liées au logement.</li> <li>• Amélioration du cadre de vie.</li> </ul>		
Cumul et continuité du parcours		
Le cumul avec d'autres mesures n'est pas possible pour éviter une multiplication des intervenants sur la même problématique logement : MASP (Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé), MAJ (Mesure d'Accompagnement Judiciaire) dans le cadre de la protection des majeurs, AVDL etc.		

Selon l'évaluation, une orientation vers une mesure Recherche peut être accordée à titre dérogatoire dans la continuité de l'ASLL Maintien. Dans ce cas, un bilan accompagné du nouveau contrat d'objectif tripartite devra être transmis par l'organisme conventionné auprès du travailleur social référent et du Service Politiques Sociales du Logement, pour validation.

Selon l'évaluation, une orientation vers une mesure Maintien+ peut être accordée à titre dérogatoire dans la continuité de l'ASLL Maintien.

Dans ce cas, un bilan précisant les objectifs devra être transmis par l'organisme conventionné au travailleur social référent et au Service Politiques Sociales du Logement, pour validation.

## FICHE 11 : MAINTIEN + ->> AIDE EDUCATIVE BUDGETAIRE

### Public

Toute personne résidant sur le territoire de la Métropole présentant des difficultés pour se maintenir dans son logement sans pour autant présenter des impayés de loyer et/ou des charges liées au logement (fluides).

### Objectifs

- Tendre vers une autonomie de compréhension et de gestion du budget par la mise en œuvre d'une aide éducative budgétaire.
- Viser la valorisation et l'appropriation des compétences par le ménage pour lui permettre d'accéder à ses droits, de prévenir et/ou gérer les difficultés de sa vie quotidienne et les aléas financiers.
- Sécuriser le maintien dans le logement.

### Contenu

Technique	Socio-éducatif	Médiation locative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseiller à une bonne utilisation du logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer de l'acquisition d'un bon repérage administratif, de la mise en place et du maintien des droits à jour.</li> <li>• Mise en place d'une Aide Educative Budgétaire (Evaluer ou ajuster les dépenses mensuelles et trimestrielles, savoir déterminer les priorités, anticiper certaines dépenses, assurer le suivi financier lié au logement, compréhension des charges, adapter ses consommations à ses possibilités budgétaires...).</li> <li>• Favoriser la mise en place d'outils de suivi administratif et budgétaire adaptés (agenda, organisation du classement des papiers, livre journal, calendrier de trésorerie, etc.).</li> <li>• Sensibiliser aux droits et devoirs des consommateurs.</li> <li>• Préconiser ou mettre en place, en lien avec le service social, d'autres aides à la gestion si nécessaire (MASP ou Curatelle).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer ou rétablir des relations « normales » avec le bailleur.</li> <li>• Enrayer l'endettement locatif et prévenir une récurrence.</li> <li>• Négocier la mutation, les travaux d'entretien...</li> </ul>

### Durée

Durée de 6 mois non renouvelable sauf dérogation.

### Modalités

Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées.

La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage.

Cette action se décline sous forme d'entretiens individuels et d'une visite à domicile *a minima*.

## Résultats attendus

- Maintien du ménage dans son logement.
- Autonomisation des personnes en leur donnant les moyens de mieux gérer leur budget et leur vie quotidienne par la mise en œuvre d'un accompagnement éducatif et budgétaire.

## Continuité du parcours

Action non renouvelable.

Selon l'évaluation, une orientation vers une ASLL Maintien peut être accordée à titre dérogatoire dans la continuité de mesure ASLL Maintien +. Dans ce cas, un bilan accompagné du nouveau contrat d'objectif tripartite devra être transmis par l'organisme conventionné auprès du travailleur social référent et du Service Politiques Sociales du logement, pour validation.

## FICHE 12 : ACCEDANT A LA PROPRIETE OU PROPRIETAIRE OCCUPANT

### Public

Toute personne résidant sur le territoire de la Métropole :

- Accédant à la propriété, en situation d'impayés de remboursement de prêt(s) ou dont le taux d'effort est manifestement disproportionné à sa capacité contributive.
- Propriétaire occupant, résidant sur une Zone Urbaine Sensible, en difficulté pour assumer les charges liées à la copropriété.

### Objectifs

Évaluer la viabilité du projet immobilier du ménage.

### Contenu

Poursuite du projet immobilier	Abandon du projet immobilier
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aider à la négociation de plans d'apurement pour résorber les dettes.</li> <li>• Soutenir le ménage dans la négociation de ses prêts et charges.</li> <li>• Aider à l'apprentissage d'un nouvel équilibre budgétaire : prévoir et mensualiser les dépenses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner dans le deuil du projet immobilier.</li> <li>• Soutenir le ménage dans la négociation lors de la vente de son bien.</li> <li>• Aider à la définition d'un nouveau projet logement.</li> </ul>

### Durée

Durée de 6 mois non renouvelable.

### Modalités

Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées.

La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage.

Cette action se décline sous forme d'entretiens individuels et d'une visite à domicile *a minima*.

### Résultats attendus

- Maintien du ménage dans son logement.
- Départ du ménage avec une solution adéquate.

### Continuité du parcours

Action non renouvelable sans continuité de parcours établie.

## FICHE 13 : PREVENTION DES EXPULSIONS

### Public

Toute personne résidant sur le territoire de la Métropole, locataire du parc privé ou public faisant l'objet d'une assignation auprès du tribunal en vue de la résiliation du bail.

### Objectifs

Déterminer les orientations à mobiliser avant la résiliation du bail et mettre en œuvre les solutions retenues en tenant compte des conclusions du juge.

### Contenu

#### Phase de diagnostic

- Évaluer les éléments financiers, sociaux, administratifs et juridiques pour déterminer le projet logement du ménage.
- Envisager un plan de mise en œuvre à proposer au juge lors de l'audience.
- S'assurer de la présence du ménage lors de cette audience.
- Participer l'audience, à la demande du ménage.

#### Phase de mise en œuvre des solutions

Après détermination avec le ménage de la solution retenue et en fonction des éléments émanant des conclusions du juge du tribunal d'instance.

#### Maintien dans le logement

- Repérage administratif et social.
- Vérification et ouverture des droits.
- Organisation et suivi des documents administratifs.
- Aide dans les démarches administratives.
- Orientation et information.

#### Sortie du logement

- Accompagnement dans les démarches visant à régler la situation vis-à-vis du logement concerné par la résiliation du bail.

### Durée

Durée de 6 mois renouvelable une fois.

### Modalités

Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées.

La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage.

Cette action se décline sous forme d'entretiens individuels et d'une visite à domicile a *minima*.

### Résultats attendus

- Maintien du ménage dans son logement.
- Départ du ménage avec une solution adéquate.

### Continuité du parcours

Action renouvelable une fois.

## FICHE 14 : CONSEIL ORIENTATION LOGEMENT

### Public

La mesure de Conseil Orientation Logement (COL) est destinée à mobiliser les personnes en situation d'impayé de loyer au stade du commandement de payer.

Cette action s'adresse aux personnes en situation d'impayé de loyer, n'étant pas connues ou suivies par un service social référent, sur orientation de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions).

### Objectifs

L'objectif du Conseil Orientation Logement est d'éviter la délivrance d'une assignation en vue de la résiliation du bail.

### Contenu

Technique	Socio-éducatif	Médiation locative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise de contact avec les familles orientées « aller vers ».</li> <li>• Evaluation de la situation financière, sociale et administrative.</li> <li>• Proposition d'actions visant au maintien dans le logement.</li> <li>• Orientation éventuelle vers les services sociaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appui au maintien dans les lieux en évitant une expulsion locative.</li> <li>• Orientation, si nécessaire, vers une mesure d'accompagnement social pour apurer la dette locative.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Médiation, maintien, ou rétablissement des relations avec le bailleur.</li> <li>• Proposition de solutions pour enrayer l'impayé de loyer.</li> </ul>

### Durée

Durée de 4 mois non renouvelable.

### Modalités

Cette action est menée par une structure conventionnée sur tout le territoire de la Métropole. La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels et de visites à domicile.

### Résultats attendus

- Déterminer des solutions en fonction du diagnostic partagé avec le ménage.
- Rétablir les relations avec le bailleur.
- Ouvrir ou rétablir les droits.
- Proposer un plan d'apurement.
- Mobiliser les dispositifs d'insertion par le logement.

### Cumul et continuité du parcours

Le cumul avec d'autres mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) n'est pas possible. L'objectif du Conseil Orientation Logement (COL) est d'établir un diagnostic afin d'orienter le ménage vers une mesure d'insertion par le logement adapté à ses besoins.

## FICHE 15 : ACTION DE RENOVATION

Cette action vise à aider le ménage à se maintenir dans son logement en améliorant ses conditions d'habitat par la réalisation de travaux et en favorisant les économies de fluides

Public	
Ménages relevant des minima sociaux, locataires ou propriétaires occupants.	
Objectifs	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engager les personnes dans une démarche d'auto-réhabilitation de leur logement.</li> <li>• Favoriser le maintien dans le logement par l'amélioration de son confort.</li> <li>• Mobiliser et dynamiser le public autour de démarches d'entraide, de solidarité, de renforcement des liens de voisinage.</li> <li>• Favoriser des économies de fluides.</li> <li>• Reconnaître et valoriser les savoir-faire acquis et développés dans le cadre de l'action.</li> </ul>	
Contenu	
Évaluer les types de travaux à réaliser en fonction de la répartition des obligations du locataire et du propriétaire et les exécuter en conséquence.	
Auto-Réhabilitation Accompagnée en direction des locataires	
Ingénierie	Mise en œuvre des travaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnostic sur l'état du logement.</li> <li>• Diagnostic sur les difficultés à habiter du locataire.</li> <li>• Rappel des droits et devoirs des locataires / bailleurs.</li> <li>• Rédaction d'un protocole définissant les travaux à effectuer et les engagements réciproques.</li> <li>• Mobilisation et coordination de l'entraide.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagnement à la réalisation par un professionnel du bâtiment.</li> <li>• Prêt de matériel et d'outillage.</li> <li>• Fourniture de matériaux.</li> <li>• Suivi de la réalisation.</li> <li>• Visite de fin de chantier.</li> </ul>
Auto-Réhabilitation Accompagnée en direction des propriétaires occupants	
Ingénierie	Mise en œuvre des travaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnostic sur l'état du logement.</li> <li>• Evaluation des risques en termes de sécurité et de précarité énergétique.</li> <li>• Recherche de solutions techniques.</li> <li>• Rédaction d'un protocole définissant les travaux à effectuer et les engagements réciproques.</li> <li>• Appui au montage financier et aux démarches administratives.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrement technique et pédagogique.</li> <li>• Prêt de matériel et d'outillage.</li> <li>• Fourniture de matériaux.</li> <li>• Planification des interventions complémentaires d'artisans ou d'entreprises.</li> <li>• Suivi de la réalisation.</li> <li>• Suivi post chantier.</li> </ul>

## Moyens

- Visite du logement avec le travailleur social référent.
- Animations collectives de proximité.
- Pilotage d'un comité technique de suivi.
- Activation du partenariat.

## Durée

Jusqu'à 24 mois.

Pas de renouvellement de l'action.

Pas de nouvelle action pour un bénéficiaire si une précédente action a été clôturée.

## Méthodologie de l'action

Cette action comporte plusieurs phases :

- Identification des ménages par les services instructeurs.
- Visite du logement.
- Partager le diagnostic et envisager les travaux à réaliser en commission technique pluri-partenaire (travailleurs sociaux référents, animateurs de la structure, autres partenaires).
- Mettre en œuvre des chantiers de rénovation par les bénéficiaires avec le soutien d'un animateur technique.
- Mettre en place un groupe ressource favorisant les échanges de savoir-faire ainsi qu'une meilleure information sur l'occupation du logement dans le cadre des actions d'auto-réhabilitation.

## Résultats attendus pour les bénéficiaires

- Réalisation de travaux en vue de l'amélioration de l'habitat et/ou du maintien dans le logement.
- Développement des savoir-faire.

## FICHE 16 : ACTION DE MEDIATION

### Public

Le dispositif est ouvert à tout habitant de la Métropole relevant de la définition du public du PDALHPD et répondant aux critères de ressources définis dans le présent règlement.

Le demandeur doit être majeur ou mineur émancipé.

Le demandeur de nationalité étrangère doit être en situation administrative régulière. Les étudiants sans enfant à charge sont exclus du dispositif.

### Objectifs

- Lutter contre la non-décence, l'indignité et l'inconfort de certains logements.
- Améliorer les conditions d'habitat.
- Favoriser des rapports locatifs équilibrés.
- Tendrer vers le maintien dans le logement.

### Contenu

Elaboration du diagnostic	Traitement des aspects juridiques et techniques
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etat des relations propriétaire/locataire.</li> <li>• Relevé détaillé de l'équipement et de l'état du logement.</li> <li>• Etat des lieux des démarches effectuées par le locataire et/ou le propriétaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérifier les pièces administratives et le fondement des arguments évoqués par le locataire.</li> <li>• Rappeler les droits et les devoirs pour chacune des parties.</li> <li>• Expliquer les procédures.</li> <li>• Accompagner vers une démarche de conciliation.</li> <li>• Accompagner vers une mesure en justice.</li> <li>• Mesurer les enjeux de l'action.</li> <li>• Aider à la rédaction de courriers.</li> <li>• Remettre différentes brochures informatives.</li> <li>• Informer sur les réseaux d'artisans, les entreprises intermédiaires ou sur l'auto réhabilitation accompagnée.</li> <li>• Présenter des aides ANAH et/ou autres dispositifs spécifiques au territoire (ex : SLIME, ...).</li> </ul>

### Durée

Jusqu'à 24 mois.

### Méthodologie de l'action

Suite au premier contact avec le locataire et/ou le propriétaire ou après un diagnostic conseil élaboré par un juriste :

- Visite des lieux avec le soutien éventuel de l'opérateur OPAH, d'un partenaire associatif ou institutionnel.
- Elaboration des différents diagnostics.
- Etablissement d'un rapport d'accompagnement et de médiation précisant la relation triangulaire : médiateur associatif / bailleur / locataire.
- Mise en place d'un comité technique de suivi composé des partenaires de l'action se réunissant tous les deux mois.
- En cas d'échec de la médiation, orientation vers les instances compétentes.

## Résultats attendus

- Médiation aboutie :
  - ✓ Amélioration des rapports locatifs.
  - ✓ Amélioration de l'état du logement (Travaux réalisés avec maintien du locataire ou avec départ du locataire et/ou relogement).
- Poursuite de l'action suite à un échec de la médiation :
  - ✓ Traitement institutionnel (commission départementale de conciliation).
  - ✓ Accompagnement jusqu'au traitement judiciaire :
    - Elaboration de l'argumentaire pour l'avocat.
    - Elaboration d'un dossier de saisine en l'absence d'avocat.

## **V. | L'HEBERGEMENT ET LE LOGEMENT ADAPTE**

## PARTIE 5 - L'HEBERGEMENT ET LE LOGEMENT ADAPTE

Cette action est assurée par des associations qui louent des logements auprès de bailleurs publics ou privés pour les mettre à disposition de ménages en difficultés.

### 1. Le public

Publics prioritaires du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) :

- Ménage n'ayant pas les capacités d'autonomie suffisantes pour accéder directement à un logement définitif, dans le cadre de la gestion des appartements relais.
- Ménage pour lequel il est nécessaire de stabiliser la situation tout en sécurisant le bailleur, et pour certains de négocier le glissement du bail, dans le cadre Sous Locations à Bail Glissant (SLBG).
- Ménage sans hébergement stable pour accéder à un logement transitoire afin d'entamer rapidement des démarches de relogement dans le cadre de l'hôtel social.

### 2. Les objectifs

- Permettre au ménage de bénéficier d'un logement de transition le temps de stabiliser sa situation et de rechercher un logement autonome ou de consolider sa situation en vue de la signature du bail en son propre nom.
- Sécuriser la relation bailleur/ locataire.

### 3. Le contenu

- Gestion locative de ces logements.
- Médiation locative.
- Accompagnement social lié au logement.

La personne bénéficiaire d'un accompagnement social doit connaître les objectifs de la mesure pour y adhérer librement.

### 4. La procédure

En amont de l'entrée dans ces logements, une demande doit être transmise au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO). Ce dernier met en adéquation l'offre et la demande puis transmet les candidatures aux diverses structures agréées.

Dès l'obtention d'un hébergement ou d'un logement financé par Montpellier Méditerranée Métropole, une demande doit être constituée auprès du Service Politiques Sociales du Logement.

La date de début de l'action correspond à la date de l'accès à un hébergement d'insertion ou un logement adapté (il faut joindre la copie de l'évaluation du dossier unique SIAO).

### 5. Les résultats attendus

- La stabilisation sociale du ménage,
- Le repérage dans les nombreux termes juridiques du secteur locatif et compréhension des dispositifs liés au logement,
- Devenir le locataire en titre.

## 6. Les moyens

Elaboration d'un contrat d'hébergement ou de sous-location entre le bénéficiaire et le maître d'œuvre qui mentionne :

- Les conditions d'hébergement ou de sous-location.
- La participation mensuelle comprenant le résiduel du loyer et les charges telles que la consommation d'énergie.
- La durée de l'hébergement ou de la sous-location.
- Les obligations de l'organisme agréé et de l'hébergé ou du sous locataire.
- Le règlement intérieur.
- Les modalités de résiliation du contrat (notamment dans le cadre d'un refus d'une proposition de logement adapté à la situation).
- L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL).

## 7. Le suivi de l'action

Au terme de 12 mois d'action, un bilan doit être établi et transmis au Service Politiques Sociales du Logement ainsi qu'au service orienteur afin de faire le point sur la situation du ménage et de réajuster les objectifs de départ voire d'envisager une réorientation.

Au terme de 12 mois d'action :

- Une rencontre tripartite doit être fixée.
- Un bilan doit être établi et transmis au Service Politiques Sociales du Logement ainsi qu'au service orienteur.

Tout changement de logement doit faire l'objet d'un bilan.

Tout changement de dispositif entraîne l'établissement d'un nouveau contrat d'objectif tripartite

Tous les logements proposés doivent être décents, avec un minimum de confort. Le ménage et/ou le travailleur social référent peuvent signaler aux chargés de mission du service Politiques Sociales du Logement tout logement susceptible d'être indécents.

## 8. Le renouvellement et la sortie du dispositif

A l'issue de la période d'accompagnement, l'opérateur conventionné élabore un bilan avec le bénéficiaire de l'action. Il transmet ce document à Montpellier Méditerranée Métropole ainsi qu'au travailleur social orienteur et en remet une copie au ménage.

Ce bilan est rédigé pour préparer la sortie ou préconiser le renouvellement de la mesure.

- **Renouvellement de l'accompagnement**

Toute demande de renouvellement de l'accompagnement doit s'inscrire dans un objectif de consolidation des effets positifs de l'action sur le parcours de la personne. La demande doit être justifiée, argumentée et stipulée par l'opérateur, après concertation avec le référent orienteur.

Dans le cas d'une interruption du suivi ou d'une réorientation vers un autre dispositif, la poursuite de l'accompagnement sera validée exclusivement sur la base d'un nouveau dossier.

- **Sortie du dispositif**

En cas de sortie anticipée de l'action (abandon, déménagement...), le bilan individuel est à envoyer systématiquement au travailleur social référent et aux chargés de mission du Service Politiques Sociales du Logement.

## FICHE 17 : APPARTEMENT RELAIS

### Public

Ménage n'ayant pas la capacité d'intégrer directement un logement définitif et pour lequel une dynamique d'insertion est enclenchée.

### Objectifs

Permettre l'accès au logement des personnes en démarche d'insertion grâce à une phase transitoire destinée à développer un « savoir habiter » (paiements réguliers du loyer, entretien correct du logement, bons rapports de voisinage, etc.) avant l'accès direct au logement.

### Contenu

Technique	Socio-éducatif	Médiation locative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utiliser rationnellement le logement.</li> <li>• Superviser l'ouverture des compteurs d'électricité, de gaz et d'eau.</li> <li>• Souscrire une assurance</li> <li>• Constituer et suivre le dossier prestation logement.</li> <li>• Repérer le marché locatif.</li> <li>• Aider à la prospection individuelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place le nouveau budget : prévoir les dépenses courantes, leur périodicité, déterminer des priorités, etc.</li> <li>• Faciliter la connaissance de l'environnement immédiat (services publics, services de santé, tissu associatif, commerces, transports...).</li> <li>• Aider à l'intégration du locataire dans le quartier (développement des relations de voisinage).</li> <li>• Vérifier l'adéquation du projet logement à la réalité du marché et à la situation du ménage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer ou rétablir des relations « normales » avec le bailleur.</li> <li>• Veiller à une bonne identification du bailleur ou de son représentant.</li> <li>• Sensibiliser au respect des règles de vie commune.</li> <li>• Assurer l'interface avec les travailleurs sociaux.</li> <li>• Accompagner la personne lors de la signature du nouveau bail.</li> <li>• Négocier avec le bailleur les conditions d'accès au logement.</li> </ul>

### Durée

Durée de 12 mois renouvelable une fois.

Le renouvellement au-delà des 12 mois s'effectuera uniquement par dérogation par période de 6 mois après transmission d'un nouveau bilan auprès du travailleur social référent et des chargés de mission du services Politiques Sociales du Logement, à chaque fin de période.

### Modalités

Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées.

La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage.

Cette action se décline sous forme d'entretiens individuels et d'une visite à domicile a *minima*.

### Résultats attendus

- Stabilisation sociale du ménage.
- Repérage dans les nombreux termes juridiques du secteur locatif et compréhension des dispositifs liés au logement.
- Devenir le locataire en titre.

### Continuité du parcours

Action renouvelable 1 fois.

Selon l'évaluation, une orientation vers une mesure installation peut être accordée dans la continuité.

## FICHE 18 : SOUS LOCATION A VOCATION BAIL GLISSANT

Public		
Ménage prêt à accéder à un logement autonome ayant besoin de démontrer son autonomie.		
Objectifs		
Permettre au ménage de consolider son « savoir habiter » avant le glissement du bail.		
Contenu		
Technique	Socio-éducatif	Médiation locative
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utiliser rationnellement le logement.</li> <li>• Superviser l'ouverture des compteurs d'électricité, de gaz et d'eau.</li> <li>• Souscrire une assurance.</li> <li>• Constituer et suivre le dossier prestation logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place le nouveau budget : prévoir les dépenses courantes, leur périodicité, déterminer des priorités, etc.</li> <li>• Faciliter la connaissance de l'environnement immédiat (services publics, services de santé, tissu associatif, commerces, transports...).</li> <li>• Aider à l'intégration du locataire dans le quartier (développement des relations de voisinage).</li> <li>• Vérifier l'adéquation du projet logement à la réalité du marché et à la situation du ménage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à une bonne identification du bailleur ou de son représentant.</li> <li>• Sensibiliser au respect des règles de vie commune.</li> <li>• Assurer l'interface avec les travailleurs sociaux.</li> <li>• Accompagner la personne lors de la signature du nouveau bail.</li> <li>• Négocier avec le bailleur les conditions d'accès au logement.</li> <li>• Informer les bailleurs sur les aides à la réhabilitation.</li> </ul>
Durée		
<p>Glissement du bail à 12 mois. Le renouvellement au-delà des 12 mois s'effectuera uniquement par dérogation par période de 6 mois après transmission d'un nouveau bilan auprès du travailleur social référent et des chargés de mission du service Politiques Sociales du Logement, à chaque fin de période.</p>		
Modalités		
<p>Cette action est menée dans les locaux des structures conventionnées. La mise en œuvre est proposée sous forme d'entretiens individuels avec une délocalisation possible sur le territoire en fonction des besoins du ménage. Cette action se décline sous forme d'entretiens individuels et d'une visite à domicile a <i>minima</i>.</p>		
Résultats attendus		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilisation sociale du ménage.</li> <li>• Repérage dans les nombreux termes juridiques du secteur locatif et compréhension des dispositifs liés au logement.</li> <li>• Accès à un bail de location en titre.</li> </ul>		
Continuité du parcours		
Action renouvelable 1 fois dans l'attente du glissement du bail sans continuité de parcours établie.		

## **VI. | LE DISPOSITIF « BAIL D'ABORD »**

## **PARTIE 6 - LE DISPOSITIF « BAIL D'ABORD »**

### **1. Un dispositif s'inscrivant dans le Plan Logement d'Abord**

Le plan Logement d'abord a pour ambition de réduire significativement le sans-abrisme en privilégiant l'accès direct à un logement pour les personnes en grande précarité. Depuis 2018, la Métropole de Montpellier est territoire de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord, suite à sa candidature à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le Ministère de la cohésion des territoires.

Le Logement d'abord repose sur plusieurs grands principes considérant le logement comme un droit de l'homme, la nécessité d'un accompagnement global sans coercition, avec l'adhésion des personnes. Dans la philosophie du Logement d'abord, l'accompagnement est décorrélé du logement et on ne présuppose plus de la « capacité à habiter » d'une personne.

Les orientations nationales en faveur du Logement d'abord font particulièrement écho aux préoccupations de la Métropole de Montpellier, compétente pour l'attribution des aides du fonds de solidarité logement depuis 2018, en sus de l'attribution des aides à la pierre déléguée par l'Etat en 2006.

Dans le cadre de la déclinaison locale du Plan Logement d'abord, un dispositif innovant d'accès au logement a été développé sur la Métropole de Montpellier : le Bail d'abord.

### **2. Présentation du « Bail d'Abord »**

Le Bail d'abord consiste à la mise en œuvre d'un accompagnement social global empreint de la philosophie « Housing First », modulable et renforcé dans le cadre d'un bail glissant (parc public) ou bail direct (parc privé). Il favorise l'accès direct à un logement pérenne pour les personnes sans abri ou hébergées en dispositif d'urgence.

- **Les objectifs**

Les objectifs du « Bail d'Abord » sont de :

- Réaffirmer le logement comme droit fondamental, éviter les parcours « en escalier ».
- Rompre avec une évaluation a priori de la capacité à habiter.
- Favoriser une dynamique de réduction des risques à partir du logement.

- **Les critères d'entrée**

Des critères souples d'entrée dans le logement :

- Avec la volonté d'accéder à un logement.
- En situation de rue ou hébergé dans un dispositif d'urgence.
- Etre en situation régulière sur le territoire (copie CNI ou titre de séjour obligatoire).
- Avec des ressources ou perspectives à brèves échéances de ressources.

La situation est portée à la connaissance de la Plateforme Logement d'Abord via une filière d'orientation spécifique dédiée (via une fiche de liaison remplie par les services orienteurs).

### **3. Le « Bail d'Abord » et les aides directes**

Des opérateurs associatifs conventionnés sont financés en partie par le FSL pour accompagner des ménages dans le cadre du Bail d'abord.

L'accompagnement proposé est global, renforcé et modulable avec des moyens humains mobilisés important et un accompagnement en accord avec la charte d'accompagnement du Bail d'abord.

Au moment de l'entrée dans les lieux, le FSL peut être sollicité pour le financement du premier loyer.

Un accord de principe pourra être demandé pour le financement du dépôt de garantie, qui sera rendu effectif au moment du glissement du bail.

Les autres produits du FSL peuvent être sollicités dans les conditions énoncées par le présent règlement.

**Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels**  
Service des Politiques Sociales du Logement  
50, place Zeus - CS 39 556 - 34961 Montpellier Cedex 2  
**Téléphone** : 04 67 13 49 00  
**Courriel** : fsl3m@montpellier.fr

**PLUS D'INFOS SUR**



**MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE**  
50, place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier Cedex 2  
Tél. 04 67 13 60 00

[montpellier3m.fr/fsl](https://montpellier3m.fr/fsl)

