

Règlement intérieur

Fonds de sécurisation du dispositif d'Intermédiation Locative financé par le Programme 177

« Hébergement, parcours vers le logement et insertion des populations vulnérables »

En Auvergne-Rhône-Alpes

Les financeurs publics :



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités



**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**

Le gestionnaire du fonds :

fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

Auvergne-Rhône-Alpes

Les réseaux partenaires du fonds :



Fédération
des acteurs de
la solidarité

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

UNION RÉGIONALE

SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Habitat Jeunes



SOMMAIRE

Article 1 : Objet.....	3
Article 2 : Territoires concernés	3
Article 3 : Adhésion au fonds.....	3
3.1 Conditions d'adhésion au fonds de sécurisation et barèmes de cotisations	4
3.2 Non-adhérent au fonds de sécurisation.....	4
Article 4 : Conditions d'Eligibilités	4
Article 5 : Modalités de sinistres pris en charge	5
Article 6 : Plafonnements de prises en charge.....	6
Impayés	6
Dégradations locatives	7
Procédures.....	8
Vacance due aux travaux suite à dégradations locatives ou décès dans le logement.....	8
Article 7 : Composition des dossiers de demande de prise en charge.....	8
Article 8 : Modalités d'instruction et de versement de l'aide.....	9
Instruction directe hors commission par le gestionnaire du fonds.....	9
Instruction en commission :	9
Versement de la prise en charge du sinistre	10
Article 9 : Gestion quotidienne du fonds	10
Article 10 : Comité de Pilotage	10
Article 11 : Actions de sensibilisation et de prévention	11
Article 12 : Conditions d'éligibilité des structures situées sur la Métropole de Grenoble	11
ANNEXE	12

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement est chargé de définir le périmètre et les modalités d'intervention du fonds de sécurisation mutualisé multi-opérateur régional, Auvergne-Rhône-Alpes pour les logements mobilisés en Intermédiation Locative (IML) du Programme 177, en location/sous-location ou en mandat de gestion.

L'intermédiation locative est une forme de mobilisation du parc privé à des fins sociales. La mobilisation du parc public doit rester une exception.

Ce fonds est ouvert à tous les opérateurs IML du Programme 177 de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Les conditions d'adhésion au fonds sont détaillées dans l'article 3.

Il s'agit d'un fonds de secours puisqu'il est saisi pour compléter la prise en charge d'éventuels autres dispositifs (type Fonds de Solidarité pour le Logement, sollicitations de la Garantie VISALE, assurances, Garantie Loyers Impayés, ...).

L'intervention du fonds en sous-location vise à sécuriser les opérateurs IML puisqu'ils ont la responsabilité pleine et entière des risques. Pour le mandat de gestion, la sécurisation de la dégradation est un atout du dispositif pour convaincre les propriétaires au moment de la mobilisation du logement.

ARTICLE 2 : TERRITOIRES CONCERNES

Les logements éligibles devront se situer dans la région Auvergne-Rhône-Alpes.

ARTICLE 3 : ADHESION AU FONDS

Le fonds est ouvert à tous les opérateurs régionaux pour les logements relevant du Programme 177.

L'adhésion au fonds est une condition formelle permettant :

- d'acter l'accord de la structure sur le fonctionnement du fonds, en signant le présent règlement,
- d'ouvrir droit à une prise en charge complète, selon les modalités décrites ci-après, des sinistres,
- d'être membre du Comité de Pilotage,
- de pouvoir potentiellement participer à la commission d'instruction des dossiers.

Les non adhérents peuvent bénéficier du fonds mais à des conditions différentes : prise en charge partielle (cf non adhérent).

3.1 Conditions d'adhésion au fonds de sécurisation et barèmes de cotisations

L'adhésion au fonds est calculée par structure en fonction du type et du nombre de logements gérés. Les cotisations sont différenciées selon la modalité de mise en œuvre : logements en location/sous-location ou en mandat de gestion.

Tableau des cotisations annuelles au fonds de sécurisation

Location/sous-location Cotisation au logement	Mandat de Gestion* Cotisation forfaitisée par tranche de logement	
<ul style="list-style-type: none">• 80€ par logement pour la 1^{ère} année d'adhésion• 60€ par logement au moment du renouvellement de l'adhésion	De 1 à 10 logements	100€
	De 11 à 25 logements	275€
	De 26 à 50 logements	600€
	De 51 à 75 logements	975€
	De 76 logements et plus	350€ / 25 logements supplémentaires

Afin de justifier des logements relevant de l'IML Programme 177, chaque semestre le tableau de données régional IML ou une extraction du volet logement envoyé à l'Etat (DDETS / DREETS) devra être transmis en copie au gestionnaire du fonds.

**Attention, pour les structures mobilisant des logements pour Louez Facile ou Louez+facile sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole se référer à l'article 12.*

3.2 Non-adhérent au fonds de sécurisation

L'accès au fonds est ouvert à tous.

Un non-adhérent au fonds de sécurisation aura une prise en charge partielle de son sinistre, plafonnée à 30% du montant d'indemnisation possible.

Cette indemnisation ne pourra se faire que pour les logements répondant aux conditions d'éligibilités prévues par ce règlement et sur présentation des justificatifs demandés.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'ELIGIBILITES

Sont éligibles au fonds, les logements répondant aux critères suivants :

- En Inter médiation Locative relevant du **Programme 177** ;

- En **location/sous-location** ou en **mandat de gestion** ;
- Occupés à partir de **01/01/2018**
- Relevant du **parc privé** ;

Il concerne les logements en location/sous-location ou en mandat de gestion IML Programme 177 occupés par un locataire ou sous-locataire à partir de 2018.

Pour les logements du parc public, qui doivent rester une exception dans le dispositif, le recours au fonds peut être sollicité. Cependant, l'étude des dossiers sera faite systématiquement en commission avec un traitement au cas par cas.

« Dans le parc social public, la location/sous-location doit rester l'exception, pour couvrir une période d'attente d'ouverture de droits par exemple. Elle ne doit pas devenir un passage obligatoire pour des personnes en grande difficulté. Le glissement de bail ou le relogement dans le parc social public doivent être systématiquement prévus et intervenir le plus rapidement possible pour limiter la période de sous-location »

Extrait de l'instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord.

ARTICLE 5 : MODALITES DE SINISTRES PRIS EN CHARGE

	Location/sous-location	Mandat de Gestion
Impayés	Oui	Non <i>(D'autres dispositifs existent pour les impayés en mandat de gestion : VISALE)</i>
Dégradations locatives	Oui	Oui
Vacances dues aux travaux suite à dégradations ou décès	Oui	Oui
Frais de procédures	Oui	Oui

La limite du nombre de recours au fonds est fixée par occupant et non pas par logement.

Ainsi, une seule déclaration de sinistre par locataire (en mandat de gestion) et sous-locataire (en location/sous-location) dans le même logement sera admise dans le dispositif.

ARTICLE 6 : PLAFONNEMENTS DE PRISES EN CHARGE

Modalités d'instruction	Location/sous-location		Mandat de Gestion	
	Instruction directe	Instruction en Commission	Instruction directe	Instruction en Commission
Impayés	Jusqu'à 6 mois de Loyer Résiduel	Entre 7 et 12 mois de Loyer Résiduel	Jusqu'à 6 mois de Loyer Résiduel*	Entre 7 et 12 mois de Loyer Résiduel*
Dégradations locatives	Jusqu'à 2000€ sous réserve de présentation des justificatifs	Pour les dossiers de plus de 2 000 €, plafonné à 20 000€	Jusqu'à 2000€ sous réserve de présentation des justificatifs	Pour les dossiers de plus de 2 000 €, plafonné à 20 000€
Vacances dues aux travaux suite à dégradations ou décès	Plafonnées à 3 mois de Loyer ; à compter de la remise des clés	/	Plafonnées à 3 mois de Loyer ; à compter de la remise des clés	/
Frais de procédures	Jusqu'à 2000€ sous réserve de présentation des justificatifs	Pour les dossiers de plus de 2000 €	Jusqu'à 2000€ sous réserve de présentation des justificatifs	Pour les dossiers de plus de 2000 €

Impayés

Le fonds ne prend pas en charge les impayés en mandat de gestion. En effet, ceux-ci sont déjà pris en compte par la Garantie VISALE, dispositif gratuit pour les propriétaires et financé par des fonds publics (Action Logement).

*Seuls les logements en mandat de gestion qui ne peuvent bénéficier de la VISALE en raison d'un refus motivé par une situation particulière peuvent prétendre à une couverture des impayés. Dans ces cas-là, les montants de couverture sont identiques à ceux de la location / sous-location.

En dehors de cas particuliers, seuls les impayés en location/sous-location sont pris en charge par le fonds de secours.

L'impayé pris en charge dans le cadre de ce fonds de sécurisation correspond au loyer résiduel. C'est-à-dire le loyer déduit de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou de l'éventuel différentiel de loyer IML. Si l'APL n'est pas perçue, il s'agira du loyer entier.

Les prises en charges d'impayé de loyers seront calculées dans la limite des loyers plafonnés au niveau ANAH intermédiaire au m² en vigueur dans l'année et dans le département (selon le zonage de l'adresse du logement).

Pour une prise en charge d'impayé de loyers, l'opérateur devra présenter les relevés de comptes des sous-locataires.

Les prises en charge pour les impayés ne sont valables que pendant la durée de la location du logement à l'association en sous-location.

Dégradations locatives

Les dégradations locatives pourront être prises en charge sous réserve de présentation des pièces justificatives des travaux effectués ou prévus. Les justificatifs suivants sont demandés pour l'instruction du dossier :

- Etats des lieux d'entrée et de sortie de logement
- Photos des dégradations avant-après travaux
- Facture des intervenants (ou devis pour une sollicitation avant travaux. L'avis peut être donné sur devis mais les fonds ne seront versés à l'association que sur présentation des factures)
- Et toutes autres pièces justificatives jugées nécessaires à l'instruction du dossier.

Les justificatifs des démarches préalablement effectuées sont à présenter. Il peut s'agir :

- Recours au Fonds Solidarité Logement FSL (demande et réponse),
- Recours à une assurance ou à VISALE (demande et réponse),
- Recours au fonds locaux existants,
- Procédure engagée préalablement.

Dans les territoires où le FSL peut être activé, il est demandé un recours automatique à ce fonds avant de pouvoir recourir au fonds de sécurisation IML AuRA.

Pour les logements en mandat de gestion, un logement dont le propriétaire a choisi de ne pas souscrire à une assurance dégradations pourra voir sa demande de prise en charge minorée dans le cadre du fonds de secours. En effet, la cotisation d'assurance est déductible des revenus fonciers, voire gratuite dans le cadre de VISALE : ne pas y souscrire est une prise de risque de la part du propriétaire.

Les logements bénéficiant d'une indemnisation totale d'une assurance ou de VISALE pour la remise en état du logement suite à une dégradation ne seront pas pris en charge par le fond de secours. Les logements bénéficiant d'une prise en charge partielle d'une assurance ou de VISALE pourront être pris en compte pour les dégradations ne relevant pas de l'usure normale du logement et non indemnisées par l'assurance. De plus, l'indemnisation du fonds peut être sollicitée pour l'indemnisation des franchises d'assurance.

Les prises en charge pour les dégradations locatives ne sont valables que pendant la durée d'inscription du logement en IML et pendant la durée de la location à l'association du logement en sous-location ou pendant la durée du mandat de gestion.

Pour un sinistre survenant dans un logement inscrit depuis moins d'un an dans le dispositif, l'opérateur sera vigilant à la poursuite de l'engagement dans le dispositif.

Les dégradations ne concernent pas le mobilier ou l'électroménager présents dans le logement.

Un plafond maximum de prise en charge est imputé aux dégradations : 600 euros par m² dans la limite de 20 000 euros.

Concernant des dégradations locatives dans des parties communes, le fonds pourra intervenir en cas de refacturation de sinistres par le syndic, accompagnée de preuves formelles attestant de la responsabilité du locataire ou sous-locataire. L'instruction de ces sinistres se fera obligatoirement via un passage en commission.

Procédures

Le recours au fonds pour les frais de procédures concerne les situations liées à l'expulsion ou reprise du logement suite à l'impayé, à la dégradation, ou toutes causes réelles et sérieuses de reprise. Les frais pris en compte sont les factures d'avocat, d'huissier pour les actes liés à la procédure et non les éventuels dommages et intérêts dus par le propriétaire ou le locataire.

Vacance due aux travaux suite à dégradations locatives ou décès dans le logement

La prise en charge des frais de vacance dans le logement par le fonds est possible dans deux cas de figure :

- La vacance liée à des travaux de remise en état du logement suite à des dégradations causées par le ménage occupant. Il est possible de prendre en charge 3 mois de loyer. Ces travaux sont à distinguer des travaux de rafraîchissement du logement qui peuvent être effectués entre deux occupants.
- La vacance liée au décès dans le logement : le fonds peut prendre en charge 5 mois de loyer dans ce cas de figure.

ARTICLE 7 : COMPOSITION DES DOSSIERS DE DEMANDE DE PRISE EN CHARGE

La saisine du fonds se fait via le formulaire en ligne :

<https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/fonds-securisation-imi>

Ce formulaire permet de saisir la demande de prise en charge d'un sinistre en ligne et d'apporter les pièces justificatives nécessaires à la composition du dossier. Pour que la demande de prise en charge de sinistre puisse être traitée, celle-ci doit être complète. En ce sens, certains items sont obligatoires pour que le dossier puisse être traité. Un accusé de réception permet notamment de préciser si le dossier est complet ou incomplet.

La déclaration de sinistre est à saisir sur la plateforme dans un délai de 6 mois après reprise du logement ou au cas par cas si maintien du locataire ou sous-locataire dans le logement.

Les justificatifs sont à fournir **dans un délai de 6 mois après la saisie du gestionnaire du fonds** pour le sinistre. Au-delà de ce délai, le dossier est clôturé. En cas de situation exceptionnelle, comme l'attente d'un justificatif assurant la prise en charge ou non par un autre dispositif du sinistre, ce délai pourra être étendu si l'association faisant la demande de prise en charge le sollicite avant expiration du délai de 6 mois.

Une vigilance particulière est portée sur les pièces justificatives présentées. Sans justificatif, aucune prise en charge par le fonds ne peut être faite.

ARTICLE 8 : MODALITES D'INSTRUCTION ET DE VERSEMENT DE L'AIDE

Selon le montant de prise en charge sollicité, l'instruction des dossiers pourra se faire soit par une instruction directe par le gestionnaire du Fonds soit par la commission.

Instruction directe hors commission par le gestionnaire du fonds

Cette instruction concerne l'ensemble des dossiers ne dépassant pas les plafonds prévus par le règlement pour un traitement sans passage en commission. Cette instruction permet de traiter dans un délai plus court les dossiers pour lesquels la demande de prise en charge est comprise dans les plafonds prévus. Pour que le dossier puisse être traité, il convient néanmoins d'avoir fourni l'ensemble des justificatifs nécessaires.

Pour tout dossier complet transmis, une réponse est adressée et précise les montants pouvant être pris en charge par le fonds.

Instruction en commission :

La commission est saisie dès lors qu'un dossier dépasse les plafonds définis pour une instruction directe par le gestionnaire du fonds ou qu'il pose une question particulière. Elle étudie les situations au cas par cas et est souveraine dans sa décision de prise en charge des sinistres. La fréquence des commissions est adaptée au nombre de recours au fonds. Pour autant, la commission se réunit au maximum tous les trimestres.

- Rôle de la commission

La commission étudie l'ensemble des dossiers dépassant les plafonds définis pour une instruction directe par le gestionnaire du fonds. Le sinistre est présenté par l'opérateur ayant saisi la demande. S'il ne peut pas être présent, le dossier est exposé par une personne désignée par l'opérateur.

Une semaine avant la commission, un ordre du jour et l'ensemble des situations à traiter sont transmis aux membres de la commission.

Au début de la commission, un état des lieux de la consommation du fonds sera rapidement fait pour indiquer les fonds restant suite aux dernières prises en charge de sinistres.

Après la commission, un relevé de décision sera transmis aux membres de la commission.

- Membres de la commission

La commission est composée d'un représentant de chacun des réseaux (Fapil Auvergne-Rhône-Alpes, FAS, URHAJ et SOLIHA) et un opérateur adhérent au fonds de sécurisation. Ce dernier ne doit pas être concerné par l'un des dossiers traité. L'opérateur présent peut changer à chaque commission.

- Recours à la commission

En cas de désaccord avec la décision de la commission, l'association pourra solliciter un avis auprès de Comité de Pilotage du fonds de sécurisation (composition des membres du comité précisée à l'article 10).

Versement de la prise en charge du sinistre

Le versement de l'aide à la prise en charge du sinistre est effectué par virement sous réserve de l'envoi du RIB de l'opérateur. Le fonds de sécurisation versera une aide à la prise en charge des sinistres uniquement aux opérateurs IML. Il revient aux opérateurs de répercuter cette indemnisation au propriétaire concerné dans le cadre d'un mandat de gestion.

ARTICLE 9 : GESTION QUOTIDIENNE DU FONDS

La gestion quotidienne du fonds est assurée par la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes. Cette gestion comprend :

- La réception et le traitement des dossiers de demandes de prise en charge de sinistres saisis sur la plateforme en ligne.
- L'instruction directe pour les dossiers ne dépassant pas les plafonds prévus par le règlement.
- La préparation des commissions : repérer les dossiers dépassant les plafonds, préparer ces dossiers pour le passage en commission (composition du dossier, vérification de la complétude du dossier), préparation des commissions (invitations, ordre du jour, état de consommation du fonds) et assurer les relevés de décisions des commissions (informer les opérateurs).
- La gestion comptable du fonds : assurer les virements aux opérateurs bénéficiant d'une prise en charge d'un sinistre ; assurer le suivi comptable.
- La rédaction du bilan annuel quantitatif du fonds présenté lors du Comité de Pilotage.
- La réponse aux questions des opérateurs du fonds sur la sécurisation dans le dispositif IML.

ARTICLE 10 : COMITE DE PILOTAGE

Le COPIL se réunit une fois par an. Il permet de faire le bilan sur la consommation du fonds de sécurisation au cours de l'année. Le bilan est présenté par le gestionnaire du fonds, la Fapil Auvergne-Rhône-Alpes en 2019. Il présente une étude quantitative sur les recours au fonds de sécurisation et présente les relevés de décisions des commissions tenues dans l'année. Un bilan plus qualitatif est également présenté pour évaluer le type de recours au fonds et envisager les perspectives.

Les membres du COPIL sont :

- La DREETS,

- Les financeurs du fonds,
- Les représentants des réseaux régionaux,
- Les opérateurs adhérents.

Pourront, notamment, être invités la DREAL et les services des DDT, les DEETS, les coordinateurs LDA ? les représentants des FSL et les bailleurs sociaux.

ARTICLE 11 : ACTIONS DE SENSIBILISATION ET DE PREVENTION

Le fonds de sécurisation s'accompagne d'une mission de sensibilisation et de prévention des sinistres auprès des opérateurs. Cette mission peut être partagée entre les membres du Comité de Pilotage.

ARTICLE 12 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE DES STRUCTURES SITUEES SUR LA METROPOLE DE GRENOBLE

Grenoble Alpes Métropole a abondé le fonds de sécurisation IML en 2019. Cet abondement a donné lieu à des conditions spécifiques de recours pour les logements issus du dispositif Louez Facile et Louez+facile.

Du fait de cet abondement, les logements mobilisés en mandat de gestion dans le cadre du dispositif Louez Facile depuis octobre 2017 sont éligibles au fonds. De même, les logements captés via le dispositif Louez+facile depuis juillet 2021, toute modalité confondue (location/sous-location ou mandat de gestion) sont éligibles au fonds, et ce, tout au long de la durée de conventionnement du logement soit 6 ans.

La contribution financière de la Métropole à ce fonds soustraie également les opérateurs d'intermédiation locative de la cotisation annuelle au fonds pour les logements captés en mandat de gestion/sous-location dans le cadre de Louez Facile et Louez+facile.

ANNEXE

Alimentation du fonds :

- **Fonds DREETS :**

Un abondement initial de la DREETS a été fait à hauteur de 230 000€ en décembre 2018 auprès de la FAPIL Auvergne-Rhône-Alpes.

Cet abondement permet de mettre en œuvre le fonds régional.

- **Les cotisations des adhérents au fonds :**

Les cotisations des adhérents participent, en partie, au fonctionnement du fonds. Elles sont représentatives de la volonté de participation des opérateurs à la mise en œuvre de ce fonds de secours.

- **La Métropole de Grenoble**

La Métropole de Grenoble a abondé le fonds en 2020 à hauteur de 23 000 €.

- **Un recours à d'autres financeurs est envisageable :**

- Sur sollicitation, les collectivités locales peuvent abonder au fonds.
- Des recherches de mécénat peuvent être mise en œuvre.