

# Fonds d'Aide aux Locataires et Propriétaires Occupants



[www.pdald42.fr](http://www.pdald42.fr)

## B I L A N 2 0 0 9 PERSPECTIVES 2010

Le **Fonds d'Aide aux Locataires et aux Propriétaires Occupants (FALPO)** permet depuis dix ans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, via un fonds abondé par EDF et le Conseil général de la Loire et géré par le PACT de la Loire. En complément des dispositifs nationaux déjà existants (ANAH<sup>1</sup> notamment), **il vise au maintien dans leur logement des ménages en difficultés relevant du Plan Départemental d'Actions des Personnes Défavorisées** de la Loire (PDALD).

Pour ce faire, ce fonds intervient sous la forme d'une subvention à la réalisation de travaux dans le cadre de modalités d'intervention définies dans le Règlement Intérieur<sup>2</sup> du FALPO : **c'est une aide à la personne, l'occupant du logement, qui s'appuie sur l'amélioration de l'habitat, en finançant la réalisation de travaux dudit logement.**

Le FALPO s'inscrit dorénavant dans les actions du PDALD<sup>3</sup>. Il dispose d'une enveloppe financière d'un montant annuel de 49 K€.

L'année 2009 a été une année particulièrement active pour le FALPO avec une quadruple dynamique :

- **Une dynamique partenariale** avec l'intégration de l'aide de la Région Rhône-Alpes dans le dispositif départemental et la venue de nouveaux opérateurs techniques<sup>4</sup>,
- **Une dynamique d'activité**, avec un regain très net du nombre de dossiers traités et de l'enveloppe budgétaire engagée,
- **Une dynamique institutionnelle**, avec des nouveautés réglementaires conséquentes, une première expérimentation d'auto réhabilitation accompagnée et une information spécifique auprès des services instructeurs sur les quatre territoires d'action sociale ligériens.
- **Une dynamique réflexive**, avec de nombreux échanges sur le thème de la précarité énergétique ponctué par la parution en fin d'année du Rapport national sur la précarité énergétique<sup>5</sup>, réalisé conjointement par l'ANAH et la Fondation Abbé Pierre à la demande du Grenelle de l'Environnement.

Cette année, ce sont 50 dossiers (pour 23 en 2008) qui ont été étudiés, pour un montant global de travaux de 476 K€ (pour 106 K€ en 2009). Sur cet ensemble, **les crédits FALPO ont été engagés à hauteur de 121 K€ (sur 48 dossiers).**

---

<sup>1</sup> Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

<sup>2</sup> Joint en annexe et téléchargeable sur le site du Plan : [www.pdald42.fr](http://www.pdald42.fr)

<sup>3</sup> Actions du Plan : → [www.pdald.42.fr](http://www.pdald.42.fr)

<sup>4</sup> Voir en annexe la présentation des acteurs du FALPO.

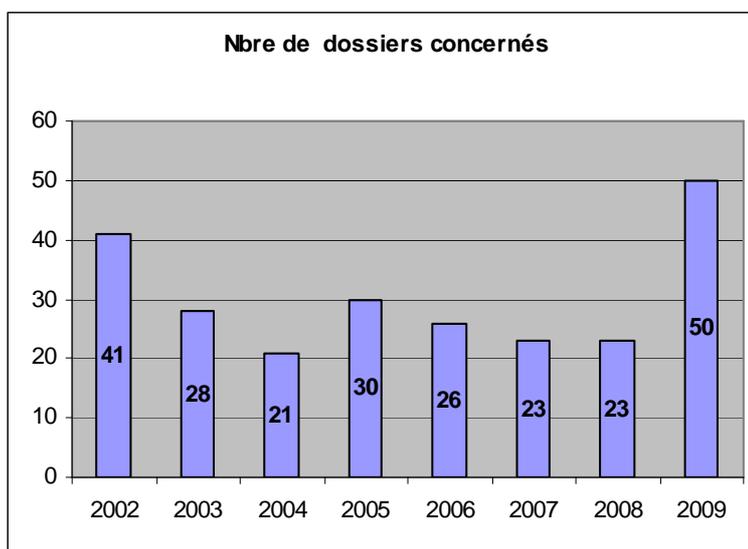
<sup>5</sup> téléchargeable sur le site du Plan.

## I - Bilan 2009

### 1.1 Une année exceptionnelle, signe d'un changement ?

Avec **50 dossiers étudiés** correspondant à 50 ménages, **l'activité 2009 a atteint son plus haut niveau d'activité<sup>6</sup>**. Par rapport aux années antérieures, il semble qu'on a franchi un seuil important à la fois dans le nombre de dossiers étudiés et dans les dépenses engagées.

Cette forte activité est selon nous le résultat d'une mobilisation des partenaires sur un dispositif toujours sous-utilisé depuis plusieurs années. Plusieurs raisons peuvent être évoquées pour expliquer ce regain d'activité, mais cinq nous paraissent particulièrement significatives aujourd'hui :



1. **La revalorisation du seuil de recevabilité des dossiers**, passant d'un Revenu par Unité de consommation (RUC)<sup>7</sup> de 900 à 970 euros.
2. **Une meilleure connaissance du dispositif** par les travailleurs sociaux de la Loire, en charge d'accompagner la demande.  
Quatre réunions d'informations ont été organisées sur les quatre territoires d'action sociale. Par ailleurs, les équipes techniques des Commissions Logement Unique de la Loire ont été mobilisées pour accompagner localement les services sociaux instructeurs.
3. **Une ouverture effective du FALPO à de nouveaux opérateurs techniques** plus au fait des modalités de mise en œuvre.  
Ainsi, la Société d'Équipement du Département de la Loire (SEDL) et l'Association Service Logement (ASL) ont accompagné des dossiers au même titre que les deux PACT de la Loire.
4. **Une meilleure efficacité du dispositif** qui a vu ses plafonds d'intervention revalorisés de 15 % en passant d'un maximum de 3050 euros à 3500 euros.  
Par ailleurs, les modalités d'intervention ont été simplifiées pour rendre le dispositif plus pertinent au regard du public impécunieux visé. Enfin, d'autres fonds ont

<sup>6</sup> A l'exception de l'année 2002 où 51 dossiers ont été traités.

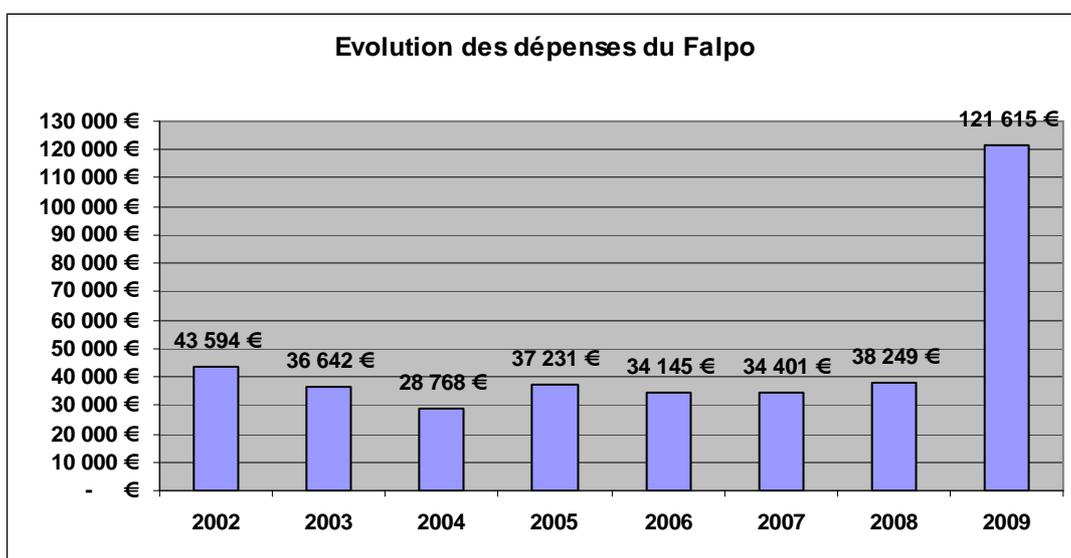
<sup>7</sup> Voir Règlement Intérieur du FALPO en Annexe.

également pu être mobilisés pour compléter les plans de financement des travaux : Fonds de la Région Rhône-Alpes et crédit d'impôts gouvernemental.

##### 5. Des besoins latents en train d'émerger.

Avec l'apparition de la thématique de la précarité énergétique, on voit émerger des demandes nouvelles qui sont de plus en plus prises en compte par les services sociaux. On reste, à notre avis, très en deçà des besoins réels si on compare les 50 dossiers instruits dans le cadre du FALPO en 2009 aux 4400 demandes d'intervention du Fonds Logement Unique (FLU)<sup>8</sup> de la Loire traitées la même année au titre des aides au maintien de l'énergie...

Quant aux engagements financiers, ils ont triplé par rapport à 2008 avec **un montant total de subventions allouées de 121 615 euros pour 2009**. Cela paraît assez logique dans la mesure où le cadre d'intervention<sup>9</sup> du FALPO a été modifié, tant du point de vue de la nature des travaux financés que du calcul du montant des aides accordées. Cette cohérence se retrouve au regard du nombre de dossiers traités qui a doublé.



Avec une demande de financement qui a pu être prise en compte par FALPO, ce fonds social d'aide aux travaux semble répondre aujourd'hui à un besoin émergent. Cela témoigne nous semble-t-il de la pertinence de ce dispositif.

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

<sup>8</sup> Appellation ligérienne du Fonds Solidarité Logement.

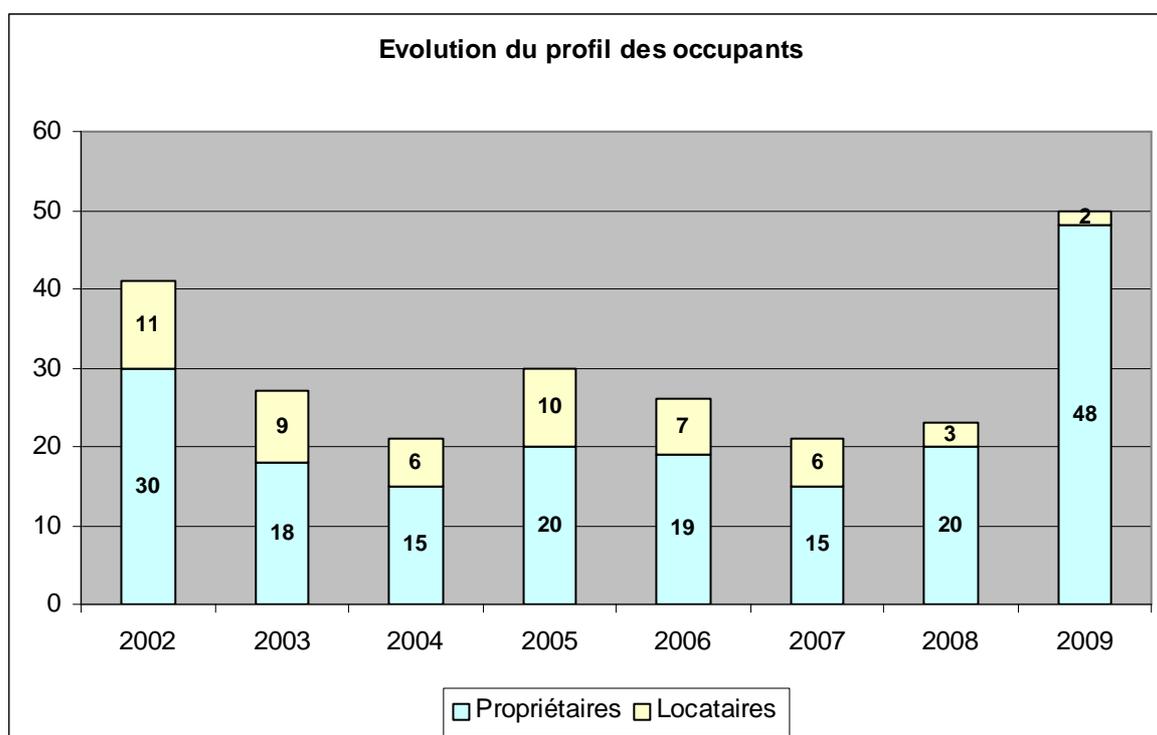
<sup>9</sup> Voir Règlement Intérieur du FALPO du 15 juin 2009.

## 1.2 Des occupants toujours majoritairement propriétaires et précaires.

Malgré la revalorisation monétaire du seuil d'éligibilité, les ménages ayant bénéficié d'un accord du FALPO restent économiquement très modestes. Avec en moyenne un RUC de 672 euros, les ménages concernés par le FALPO sont largement en dessous du seuil national de pauvreté (880 euros). Elément nouveau au regard des années antérieures, les personnes salariées sont majoritaires et constituent avec « les retraités » l'effectif prédominant :

Type de Ressources	
Allocation chômage ou Indemnités Journalières	6
Retraite	13
Pension d'Invalidité – Allocation Adulte Handicapé	7
Revenu Minimum d'Insertion ou Revenu de Solidarité Active	7
Salaire	17
Total	50

La part des propriétaires occupants reste également prépondérante d'une année sur l'autre. Cela s'explique en partie par le fait que ce dispositif s'adresse plus spécifiquement à cette catégorie de population. En effet, pour ce qui concerne les locataires, les obligations des propriétaires bailleurs doivent être mises en oeuvre préalablement et l'intervention du FALPO limitée à des situations exceptionnelles, où le Propriétaire bailleur est alors systématiquement mis à contribution...



Il est également à noter que le FALPO n'a jamais été sollicité dans le cadre de travaux liés aux parties communes pour les copropriétés dégradées relevant d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) ou d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

spécifique. Cela devrait changer en 2010 avec la prise en compte de l'opération en cours sur la copropriété dégradée du Gai Soleil à Saint Chamond.

### 1.3 Des travaux de première nécessité

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

Aménagement global	1	<b>Menuiseries</b>	<b>18</b>
Chaudière	5	Maçonnerie	1
Chauffage	14	Plomberie	1
Isolation	2	Mise aux normes	7
Electricité	1	Toiture	0

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

### 1.4 Une première expérience d'auto réhabilitation accompagnée.

En 2009, a été également étudié un dossier d'auto réhabilitation accompagnée, présentée par l'ASL qui se concrétisera en 2010. Ce dossier est particulièrement intéressant dans la mesure où il concerne un locataire occupant en grandes difficultés sociales à qui il a été proposé de réinvestir son logement qu'il avait particulièrement dégradé. Un accord étant intervenu avec le propriétaire, le locataire et l'association en charge du mandat de gestion, un projet de rénovation globale de l'appartement a été validé incluant l'embauche via une entreprise d'insertion du locataire afin qu'il participe aux travaux. Le montant global de cette opération a été estimé à plus de 27 K€ et le FALPO sollicité à hauteur de 3500 euros. Les effets attendus vont ainsi bien au-delà de la réfection du logement et il s'agit de proposer à un locataire en difficultés relevant des critères du Plan de se maintenir dans son logement dans le cadre d'un projet d'insertion valorisant tant du point de vue économique que du point de vue des conditions d'habitat. Cette opération fera l'objet d'un bilan spécifique.

## 1.5 La performance environnementale et le Kit Energie.

Depuis deux ans, la participation d'Héliose<sup>10</sup> aux différentes instances du FALPO a permis de mieux prendre en compte les économies d'énergie dans les travaux financés. En outre, l'intégration de la prime régionale spécifiquement dédiée à ce type de travaux a favorisé cette pratique nouvelle. Ainsi, les opérateurs techniques ont pu profiter d'un appui conseil particulier, permettant d'optimiser la performance énergétique du bâti et d'envisager le recours aux énergies durables, tout en bénéficiant de solution financière complémentaire.

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

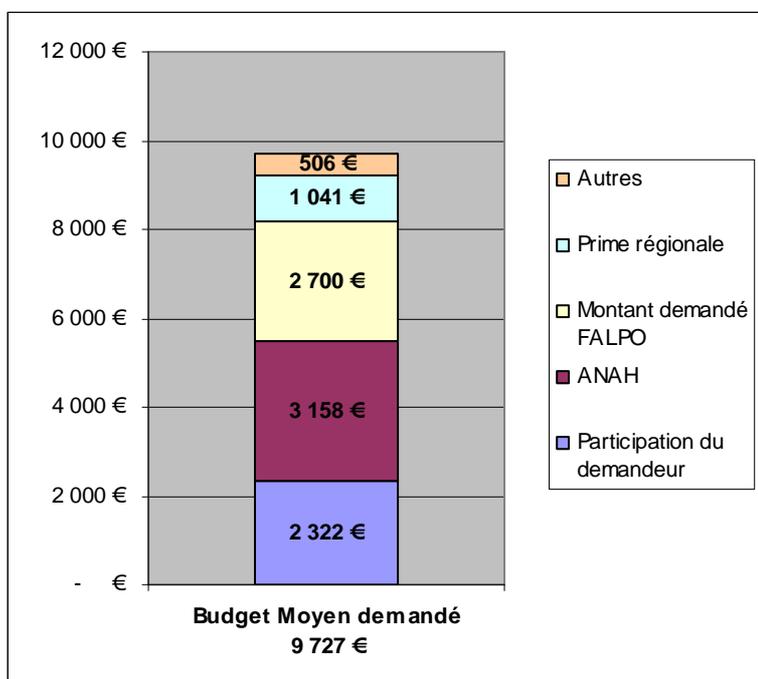
Par ailleurs, l'année 2009 a été marquée par la mise en place expérimentale d'un Kit Energie remis à l'ensemble des ménages bénéficiaires du FALPO. Ce Kit est composé de lampes « basse consommation », de mousseurs économiseurs d'eau, d'une poche d'air pour le réservoir des toilettes et d'un thermomètre. Il vise à inciter les ménages à entrer dans une démarche économe vis-à-vis de leur consommation courante.

## 1.6 Des montages financiers toujours difficiles à boucler...

Malgré un financement public souvent conséquent, la part à charge pour les occupants reste en moyenne importante : 25 % pour respectivement 35 % et 29 % pour l'ANAH et le FALPO.

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

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



C'est dans ce contexte financier difficile que la participation nouvelle de la Région Rhône-Alpes dans le dispositif FALPO a constitué une opportunité intéressante. Les

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

données moyennes ci-dessus sont tout de même à relativiser dans la mesure où la prime régionale n'a concerné que 16 des 50 dossiers présentés pour un montant global engagé de 32 K€.

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

A ces nouveaux dispositifs, ont pu être mobilisées d'autres aides financières : Eco Gaz de GDF-Suez, Aides spécifiques de la Mutualité Sociale Agricole, etc.

### 1.7 Un service instructeur remobilisé.

Au montage technique assuré par les opérateurs techniques<sup>11</sup>, s'ajoute une instruction sociale de la demande garantie par le recours aux travailleurs sociaux de la Loire chargés d'accompagner les ménages concernés. Le FALPO est en effet un dispositif d'aide à la personne qui s'inscrit dans une démarche d'accompagnement social, à l'origine de la saisine du fonds.

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

Année	Service social départemental	Associations	Services sociaux municipaux	Autres services sociaux
2002	29	6	3	3
2003	18	4	4	2
2004	15	4	1	1
2005	25	1	1	3
2006	20	1	2	3
2007	19	2	1	1
2008	19	3	0	1
<b>2009</b>	<b>44</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

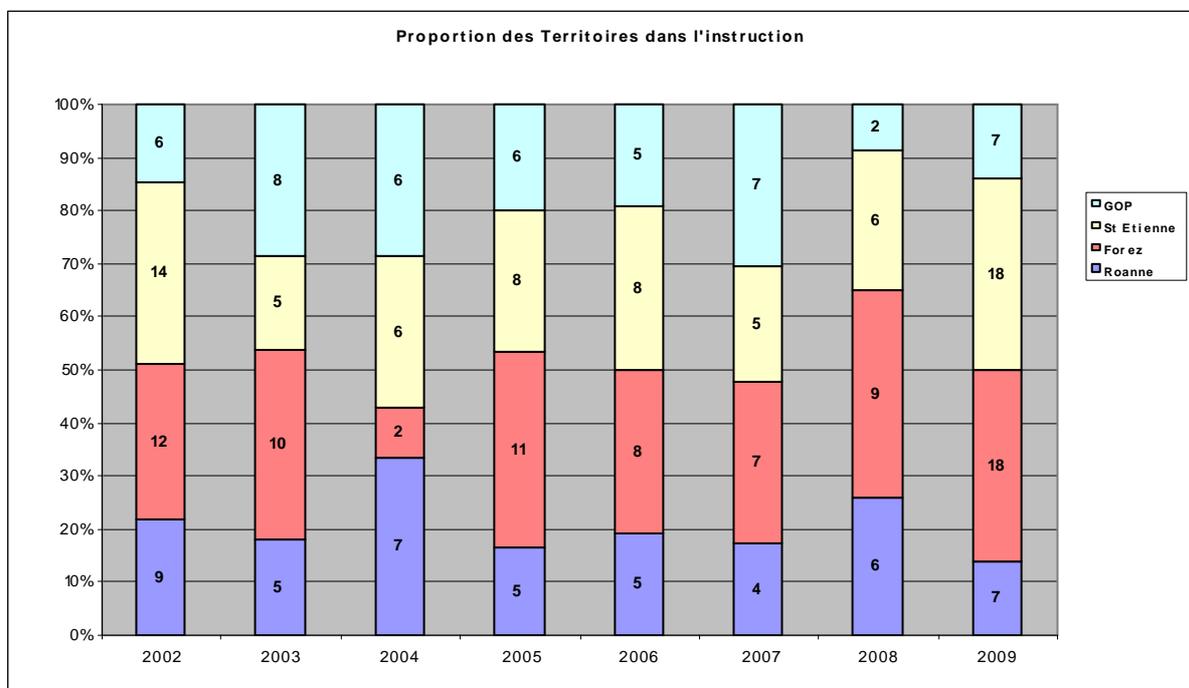
Au cours du troisième trimestre 2009 a été organisée une série de réunions de présentation<sup>12</sup> du dispositif auprès des services sociaux de la Loire afin de les mobiliser sur le FALPO, qui n'était plus forcément connu des prescripteurs potentiels. En outre, il s'agissait de travailler avec les services instructeurs sur la pertinence (ou pas) du recours au FALPO. Une des difficultés de ce dispositif qui s'adresse principalement à des propriétaires occupants est en effet de vérifier la viabilité financière et la pertinence du projet au regard de la capacité budgétaire du ménage et de l'habitat concerné. Ces réunions ont rassemblé une centaine de travailleurs sociaux. Leur efficacité sera à vérifier en 2010.

<sup>11</sup> Voir circuit du FALPO en annexe.

<sup>12</sup> Voir en Annexe le Tryptique de présentation du FALPO distribué lors des réunion de présentation du FALPO aux services sociaux.

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

- Le Gier Ondaine Pilat (GOP), 7 dossiers en 2009,
- St Etienne, 18 dossiers en 2009,
- Le Forez, 18 dossiers en 2009,
- Roanne, 7 dossiers en 2009.



### 1.7 Un Groupe de travail : Habitat & développement durable.

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

- des services concernés de la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Agriculture (DATA) et de la Délégation à la Vie Sociale au sein du Conseil général de la Loire,
- de la Région Rhône-Alpes,
- de l'ADEME,
- d'Héliose et du SIEL,
- des opérateurs technique ANAH : les PACT, ASL et la SEDL,
- des partenaires du PLAN : DDE, ANAH, CAF,
- de EDF et de Suez-Gaz de France,
- de la commune de St Paul en Jarez.

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

- Mise en place de la formation des travailleurs sociaux à la problématique de la précarité énergétique,
- Actions spécifiques des acteurs : FALPO, Eco-Gaz ; Aide de la Région RA, etc.
- Mise en place d'un Kit Energie,

Elles ont également été l'occasion de prendre connaissance de certaines recherches en cours sur la précarité énergétique au niveau de la région Rhône-Alpes.

## II – Perspectives 2010

---

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

### 2.1 Poursuivre le développement du FALPO.

Les éléments du bilan 2009 incitent à poursuivre la dynamique mise en œuvre.

#### **Une nouvelle mission d'appui conseil pour les Commissions Logement Unique.**

- 1) *Il s'agit de développer la mission d'appui conseil spécifique FALPO assurée dorénavant par les équipes<sup>13</sup> CLU de la Loire, auprès des services instructeurs.*

#### **Des critères de recevabilité au FALPO calés sur ceux du futur dispositif d'aide aux accédants en difficultés (DAAD).**

Avec la mise en place prévue en 2010 du nouveau Dispositif d'Aide aux Accédants en Difficultés, il est proposé

- 2) *d'aligner le seuil monétaire d'éligibilité du RUC sur celui du DAAD qui sera a priori plus favorable aux ménages.*
- 3) *de travailler sur la création d'un fond d'avance de trésorerie, susceptible de prendre en compte la part à charge et le crédit d'impôt.*

#### **Expérimenter le FALPO dans le cadre d'un Plan de sauvegarde d'une copropriété dégradée.**

Dans le cadre du Plan de sauvegarde de la copropriété Gai Soleil à St Chamond, le FALPO sera sollicité conformément aux modalités de saisine de son Règlement intérieur. Cela constituera une première expérience d'intervention de ce fonds dans ce type d'opération. Aussi, il pourrait être proposé :

- 4) *d'évaluer son impact sur le FALPO.*

---

<sup>13</sup> Voir Annexe les acteurs et le circuit du FALPO.

## **Maintenir la prise en compte des obligations locatives.**

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

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

- 5) *privilégie l'intervention du FALPO à des travaux d'amélioration de l'habitat résultant d'une « mauvaise » utilisation des lieux.*
- 6) *demande la saisine des CAF de la Loire en cas de manquement avéré du Propriétaire Bailleur à ses obligations locatives en matière de logement décent<sup>14</sup>.*

## **Travailler sur les perspectives budgétaires.**

La surconsommation du FALPO en 2009 nous invite à nous interroger sur les cadrages financiers nécessaires au regard des besoins à venir, de la contrainte budgétaire actuelle des bailleurs de fonds et des probables dispositifs nationaux souhaités par le Rapport national sur la précarité Energétique. Aussi, il pourrait être proposé :

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

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

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

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

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

- 8) *de continuer d'associer Héliose aux montages techniques des dossiers labellisés FALPO afin d'apporter une connaissance spécifique en matière de performance*

---

<sup>14</sup> Les CAF de St Etienne et de Roanne mettent en place en 2008 une action d'accompagnement des locataires concernés par la non-décence de leur logement.

*environnementale : usage des matériaux performants, achat d'équipement économes, etc.*

- 9) *de poursuivre la distribution du Kit Energie<sup>15</sup> à chaque bénéficiaire du FALPO.*
- 10) *de faire éventuellement intervenir Hélioise individuellement auprès des ménages concernés par le FALPO afin de les informer et de les former sur l'usage performant de leur logement.*
- 11) *de pérenniser dans la Loire la Formation de l'ADEME sur la précarité énergétique destinée aux travailleurs sociaux.*

### **Coordonner les différents dispositifs et intégrer les nouvelles dispositions nationales**

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

- 12) *de poursuivre l'animation du groupe Habitat et développement durable, dans le cadre de l'animation du FALPO.*
- 13) *d'intégrer ce groupe dans l'organisation institutionnelle du Plan, en tant qu'axe de travail partenarial,*
- 14) *d'intégrer les dispositions nationales à venir issues des préconisations du Rapport National.*
- 15) *d'organiser un colloque spécifique sur le thème de la précarité énergétique.*

### **2.3 Faire du FALPO un outil de promotion sociale par l'habitat**

Compte tenu des réserves financières constituées par la sous-utilisation chronique du FALPO, il pourrait être proposé d'élargir le domaine d'intervention du fonds à l'auto réhabilitation accompagnée :

- 16) *L'année 2010 pourrait permettre de définir les conditions de faisabilité d'un tel projet au regard de l'expérimentation en cours menée par l'ASL.*

---

<sup>15</sup> Ce Kit est constitué d'ampoules basse consommation, de « mousseurs d'eau », d'un sac à air pour la cuve des toilettes et d'un thermomètre...

## Annexe

---

- Règlement Intérieur du FALPO au 15 juin 2009<sup>16</sup>,
- Les acteurs du FALPO,
- Le circuit du FALPO,
- Tryptique de présentation du FALPO distribué lors des réunions d'information à destination des services sociaux instructeurs.

---

<sup>16</sup> Téléchargeable sur le site du PLAN : [WWW.pdald42.fr](http://WWW.pdald42.fr)

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

A compter du 15 juin 2009

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

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

## 1 – LES CRITERES D'ELIGIBILITE

---

### 1.1 Le public visé.

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

- les étudiants,
- les personnes en situation irrégulière.

En cohérence avec les dispositifs d'aide financière du PDALD de la Loire, **les ressources du ménage ne doivent pas dépasser le seuil du RUC** (Revenu par Unité de Consommation) déterminé par le Règlement Intérieur en vigueur du Fonds<sup>17</sup> de Logement Unique et calculé selon les modalités définies dans l'Imprimé d'aide financière du Conseil Général de la Loire.

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

### Le FALPO s'adresse plus précisément au :

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

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

---

<sup>17</sup> De 970 euros au 10 avril 2009.

## 1.2 Les conditions d'occupation.

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

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

## 1.3 La nature des travaux financés.

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

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

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

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

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

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

## 2 – LA NATURE ET LE CADRE FINANCIER DES AIDES ACCORDEES

---

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

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

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

### 3 – LE FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF

---

#### 3.1 L'instruction sociale de la demande.

**La demande FALPO doit nécessairement être instruite par un travailleur social** qui, après avoir obligatoirement effectué une visite à domicile, saisit par écrit l'opérateur technique reconnu par l'ANAH<sup>18</sup> pour un diagnostic technique du logement et des travaux à effectuer.

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

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

#### 3.2 L'instruction technique de la demande.

Elle est réalisée par l'opérateur technique, qui :

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

#### 3.3 La saisine du FALPO.

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

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

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

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

#### **Adresse du secrétariat de la Commission FALPO :**

Conseil général de la Loire

---

<sup>18</sup> Ces opérateurs sont habilités à instruire des dossiers ANAH pour le compte d'un tiers et sont rémunérés par celle-ci pour cette mission.

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

### **3.4 Suivi technique des travaux.**

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

## **4 – LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DEPARTEMENTALE**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5– LE GESTIONNAIRE DU FONDS**

---

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

**FICHE DE SAISINE DIAGNOSTIC HABITAT**  
**Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Démunis (PDALD)**  
**DIAGNOSTIC HABITAT**

*Ces informations sont confidentielles et uniquement destinées à l'élaboration du diagnostic habitat et des démarches associées. Ces informations ne seront pas communiquées aux personnes non autorisées.*

**Ces diagnostics ne concernent que le parc privé.**

**MOTIF DE LA DEMANDE :**

Maintien dans les lieux                       CLU                       Demande de relogement prioritaire

**ORGANISME OU TRAVAILLEUR SOCIAL DEMANDEUR:**

Adresse :

N° de téléphone :

Mail :

Date de la visite du logement :

**LE MENAGE (Nom –Prénom) :**

Adresse : .....

Téléphone : .....

Localisation du logement dans l'immeuble :

Nom du bâtiment : .....

sur rue

sur cour

Etage, porte : .....

interphone

code d'entrée : .....

Nombre de personnes vivant au foyer : ... .. dont ..... enfants

Situation particulière à signaler :

Handicap

Tutelle

Difficultés de communication

Autre : .....

Personne à contacter le cas échéant : .....

**LE LOGEMENT**

Bail ?     Oui     Non

Etat des lieux ?     Oui     Non

Sur occupation (selon critères du fichier des demandeurs de logement prioritaire)

Oui     Non

Principaux désordres constatés :

le confort thermique (fenêtres, chauffage, isolation...)

la présence d'humidité (moisissures, infiltrations, condensation...)

les équipements (électricité, sanitaires...)

autres : ( fissures, sols...)

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

Coordonnées du bailleur ou de l'agence:

Si litige avec le bailleur, en préciser la nature :

Impayés de loyer ou charges

Litige en cours (dégât des eaux, saisine des tribunaux, procédure d'expulsion...)

Autres .....

Un déménagement est-il déjà engagé ?     Oui     Non

Possibilité de commentaires au verso ⇨

**COMMENTAIRES :**

## Le FALPO - Quels acteurs locaux ?



Les CLU : Appui  
Conseil auprès des SI

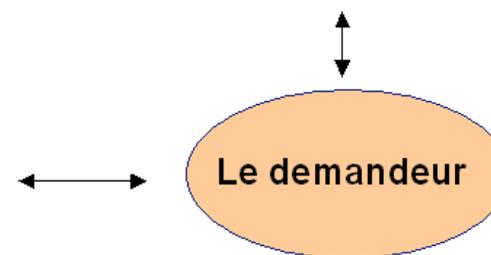
→ Un référent par  
territoire

### L'Opérateur technique

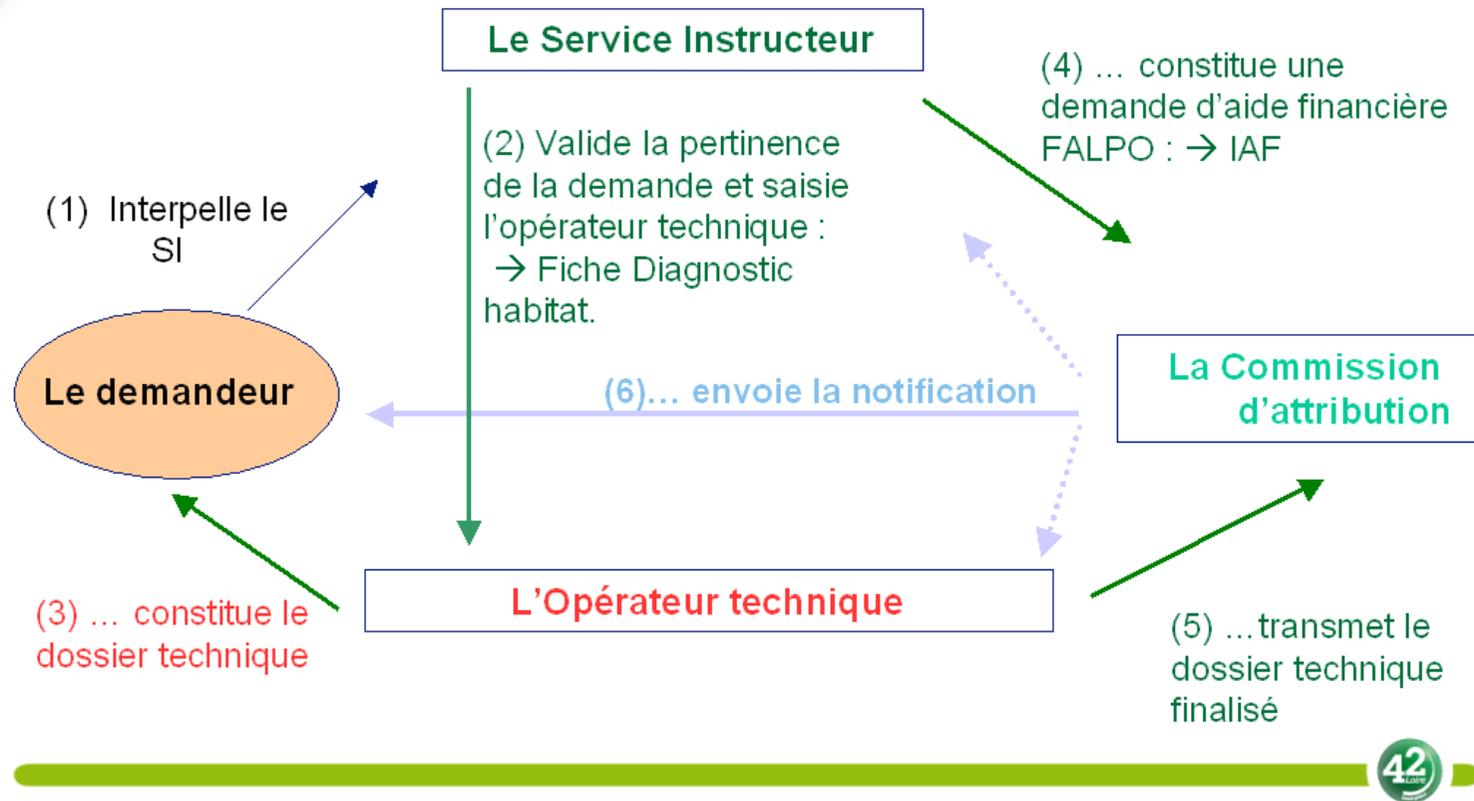
1. Visite à domicile,
2. Montage technique : Diagnostic technique, Devis, etc.
3. Expertise Performance énergétique en lien avec Héliose
4. Montage financier avec saisine des autres fonds (Anah, Région, GDF, MSA, ...) et calcul de l'aide du FALPO
5. Suivi des travaux et appels de fonds.

### Le Service Instructeur :

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



## Le FALPO – Quel circuit ?



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

The flowchart illustrates the FALPO process flow:

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

## Le site du PDALD

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

Novembre 2009

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

[www.pdald42.fr](http://www.pdald42.fr)

Plan Départemental d'Action pour le Logement  
des Personnes Défavorisées

# FALPO

Fonds d'Aide  
aux Locataires  
et Propriétaires  
Occupants

Conseil général  
**LOIRE**  
EN RHÔNE-ALPES

**edf**

**PACT**  
Loire  
BÂTISSEURS DES QUALITÉS POUR L'HABITAT

**PACT**  
Rostrenais  
BÂTISSEURS DES QUALITÉS POUR L'HABITAT

## Des aides pour quoi ?

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

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

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

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

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

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

▪ Attribution de la subvention sur devis et non sur facture

## Quels montants ?

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

## Des aides pour qui ?

*Le FALPO s'adresse aux locataires ou propriétaires occupants ligériens*

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

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

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

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

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

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

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

## Comment s'y prendre ?

*Le dossier est instruit par un travailleur social qui doit*

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

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

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

Et l'envoyer au secrétariat du FALPO :

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

❖ **Mission d'appui Conseil des CLU**

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

Roanne : 04 77 23 61 44

Forez : 04 77 96 67 81

Ondaine : 04 77 10 11 37

Gier-Pilat : 04 77 29 27 46

St-Etienne : 04 77 59 97 15