



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL**

Conseil du **28 janvier 2019**

Délibération n° 2019-3279

commission principale : développement solidaire et action sociale

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Fonds de solidarité pour le logement (FSL) - Volets accès et gestion locative adaptée du FSL -  
Approbation des contrats de cautionnement types et de la convention relative à la couverture sous-  
location

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de  
l'habitat et du logement

**Rapporteur** : Madame la Conseillère déléguée Cardona

**Président** : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 8 janvier 2019

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 30 janvier 2019

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Farih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Augoyard, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Collomb, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillaud, Mme Guillemot, MM. Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Hugué, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Mmes Le Franc, Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, MM. Odo, Petit, Mmes Piantoni, Picard, M. Piegay, Mme Pouzergue, MM. Quiniou, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, MM. Sécheresse, Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Vergiat, Vial, Vincendet.

Absents excusés : Mme Rabatel, M. Bernard (pouvoir à M. Sécheresse), Mme Beautemps (pouvoir à M. Quiniou), MM. Genin (pouvoir à Mme Burricand), Guimet (pouvoir à M. Grivel), Lebuhotel (pouvoir à M. Sannino), Moretton (pouvoir à M. Jeandin), Passi, Mmes Perrin-Gilbert (pouvoir à Mme Iehl), Peytavin (pouvoir à M. Millet), Pietka (pouvoir à M. Bravo), M. Rabehi (pouvoir à Mme Fautra), Mmes Servien (pouvoir à Mme Bouzerda), Varenne (pouvoir à M. Dercamp), Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : M. Aggoun.

**Conseil du 28 janvier 2019****Délibération n° 2019-3279**

commission principale : développement solidaire et action sociale

objet : **Fonds de solidarité pour le logement (FSL) - Volets accès et gestion locative adaptée du FSL - Approbation des contrats de cautionnement types et de la convention relative à la couverture sous-location**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 20 décembre 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

**I - Le contexte**

Par délibération du Conseil n° 2018-3255 du 10 décembre 2018, la Métropole de Lyon a validé le transfert, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, de la gestion du volet accès du FSL au sein de la direction de l'habitat et du logement (DHL), auparavant assurée par l'Association collective d'aide au logement (ACAL), ainsi que les évolutions du règlement intérieur.

Afin d'assurer la continuité du service, il est nécessaire de réactualiser l'ensemble des documents d'application portant sur le volet accès du FSL. Ces documents contractuels tiennent compte des évolutions du dispositif, telles que prévues dans le cadre du règlement intérieur du FSL.

Il s'agit, d'une part, des contrats de cautionnement qui encadrent les modalités de mise en jeu de la garantie financière accordée lorsque la collectivité intervient en tant que garant pour des ménages qui connaissent des difficultés dans l'accès au logement et, d'autre part, la convention avec les associations qui sous-louent des logements, que ce soit pour une durée déterminée ou en vue d'un bail glissant.

Le présent rapport a pour objet de présenter à la validation du Conseil de la Métropole les contrats de cautionnement types et la convention relative aux conditions de mise en œuvre de la couverture sous-location.

**II - Contrats de cautionnement types**

Le contrat de cautionnement est un document contractuel établi entre la collectivité et un bailleur, (social ou privé), au bénéfice d'un ménage qui ne présente pas de garantie suffisante pour accéder à un logement de manière autonome. Il s'agit d'un dispositif subsidiaire, au sens où il ne peut intervenir si le ménage est éligible à une garantie d'action logement (VISALE ou Locapass) ou encore s'il peut justifier d'un garant personnel pour l'accès dans un logement locatif du parc privé.

Ces contrats sont d'une durée de 36 mois pour un logement vide du parc privé, de 18 mois pour un logement meublé. S'agissant du parc social, ils sont d'une durée de 18 mois, ramenée à une durée de 12 mois lorsque le ménage est relogé dans le cadre d'une mutation au sein du parc social.

Pour les situations concernées, le FSL est mobilisé en cautionnement du loyer.

Les modalités de mise en jeu de la garantie financière sont précisées au sein des contrats de cautionnement type. Les principales dispositions sont les suivantes :

- la garantie porte sur la prise en charge du loyer et des charges locatives déduction faite des aides au logement, et ce, pour la durée inscrite sur le contrat de cautionnement. Elle ne couvre pas des frais consécutifs à des dégradations locatives,

- la période de couverture de la garantie s'applique à compter de la date de signature du bail et s'arrête au terme de la durée prévue par le contrat,

- le contrat de cautionnement engage le bailleur à signaler à la Métropole un impayé dès qu'il représente 2 mois d'arriérés. Suite à ce signalement, une période de 2 mois, renouvelable une fois, est laissée pour trouver des solutions amiables d'apurement de la dette,

- la mise en jeu de la garantie peut être sollicitée par le bailleur :

. en cours de garantie et en cas de constat d'échec partagé de la phase amiable, pour un règlement provisoire dans la mesure où il justifiera de la délivrance d'un commandement de payer,

. en cours ou fin de garantie, en cas de départ du locataire suite à une dédite, ou en cas de reprise par voie d'huissier du logement abandonné par le locataire,

. en fin de garantie, si le compte locataire reste débiteur,

. à l'issue d'une procédure contentieuse ayant mené à la résiliation du bail et sur production du jugement de résiliation. Le cas échéant, cette procédure aura été engagée du fait de l'absence de traitement de la dette.

Les sommes versées au bailleur au titre de la mise en jeu de la garantie ne font pas l'objet d'un recouvrement auprès des ménages.

Les demandes d'indemnisation qui seraient adressées à la collectivité hors respect des conditions prévues dans le contrat de cautionnement (notamment s'agissant du délai de prévenance de l'impayé locatif) pourront faire l'objet d'un rejet. Ce rejet est susceptible de faire l'objet d'un recours adressé au comité technique du FSL.

En 2017, le FSL accès est intervenu à 165 reprises dans le cadre d'une mise en jeu de la garantie financière liée à des impayés de loyer, pour un montant total de 170 150 €.

Concernant les 10 premiers mois de l'année 2018, la garantie financière a été engagée pour 103 situations locatives, pour un montant représentant 94 190 €, soit un sinistre moyen de 914 €.

### **III - Convention relative à la couverture sous-location**

La couverture sous-location était, jusqu'au 31 décembre 2018, un dispositif dont la mise en œuvre était confiée à l'association ACAL. Il est prévu, dans le cadre du règlement intérieur modifié, que ce dispositif puisse être désormais rattaché au volet intitulé "aide au financement des suppléments de dépenses de gestion locative". Ce dispositif permet à ce que des associations intervenant en matière de gestion locative adaptée puissent faire face aux risques financiers qu'elles supportent lorsqu'elles sous-louent un logement à un ménage en difficulté. L'objectif est que le sous-locataire devienne titulaire en titre du bail du logement qu'il occupe ou qu'il accède à un logement de droit commun.

Les associations bénéficiaires doivent disposer d'un agrément intermédiation locative et gestion locative sociale (ILGLS) et ingénierie sociale technique et financière (ISTF). Sont exclues du bénéfice de cette aide, les sous-locations qui émanent de d'autres financements que le FSL.

Cette couverture sous-location prend en charge les loyers et charges impayés, déduction faite des aides au logement ainsi que les frais de procédure engagés par l'association. L'association peut bénéficier de la couverture sous-location pour couvrir le risque financier consécutif à la constitution de sommes irrécouvrables exigibles auprès du sous-locataire.

Les conditions de mise en jeu de la couverture sous-location sont précisées dans la convention type :

- l'association doit fournir chaque semestre, la liste de l'ensemble des sous-locations à durée déterminée et en vue d'un bail glissant en cours avec le montant des charges et des loyers,

- l'association est tenue d'informer la Métropole dès la constitution d'une dette correspondant à 6 mois de loyers résiduels impayés, y compris partiels, et de préciser le plan d'action engagé,

- dans un délai de 3 mois suivant cette information, l'association devra faire un retour formalisé auprès de la Métropole sur les suites données au plan d'action proposé. Ce délai est mis à profit pour engager une action amiable permettant la recherche de solutions avec le ménage,

- en cas d'échec, l'association devra engager une procédure contentieuse. Le cas échéant, la Métropole doit être destinataire de tout acte lié à la mise en œuvre de cette procédure (commandement de payer, assignation au tribunal, commandement de quitter les lieux, demande du concours de la force publique et jugements afférents, etc.).

Les demandes de mise en jeu de la couverture de sous-location qui ne satisferaient pas aux conditions explicitées dans la convention (notamment s'agissant du délai de prévenance de l'impayé locatif et du versement des justificatifs) pourront faire l'objet d'un rejet. Ce rejet est susceptible de faire l'objet d'un recours adressé auprès du comité technique du FSL.

Le règlement intérieur FSL modifié le 10 décembre 2018 prévoit une nouvelle disposition à travers la création d'un fonds de sécurisation relatif aux dégradations locatives. Cette aide est mobilisable, dans la limite des crédits disponibles, pour contribuer à couvrir les frais de dégradations locatives supportés par les associations pratiquant la sous-location.

Il est proposé de conclure une convention avec chacune des associations concernées par ce dispositif pour une durée de 2 ans et renouvelable par tacite reconduction pour une durée de 2 ans également.

En 2017, le FSL accès est intervenu à 6 reprises dans le cadre d'activation de la couverture sous-location, pour un montant total de 23 878 €. Du 1<sup>er</sup> janvier au 30 octobre 2018, la couverture sous-location a été engagée à 4 reprises, pour un montant total représentant 28 431 €, soit un sinistre moyen de 7 107 €.

En 2018 ce sont 6 associations qui étaient adhérentes à l'ACAL et bénéficiaires de ce dispositif : l'Association d'aide au logement des jeunes (AULOJ), l'Association de l'hôtel social (LAHSo), Entre2Toits, Le Mas, Alynéa et Habitat et humanisme Rhône. Il est proposé, à partir de 2019, d'étendre le dispositif à l'ensemble des opérateurs financés au titre de l'aide au financement des suppléments de dépenses de gestion locative afin qu'ils puissent bénéficier de cette couverture sous-location ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission développement solidaire et action sociale ;

## DELIBERE

### 1° - Approuve :

- a) - le principe du maintien du cautionnement subsidiaire et de ses modalités,
- b) - le principe du maintien de la couverture sous-location, avec la création d'un fonds de sécurisation relatif aux dégradations locatives,
- c) - les contrats de cautionnement types à passer entre la Métropole, les bailleurs sociaux et les bailleurs privés,
- d) - le principe d'élargissement de la couverture sous-location à l'ensemble des opérateurs financés au titre des suppléments de dépenses de gestion locative,
- e) - la convention type relative à la couverture sous-location à passer entre la Métropole et les associations intervenant dans ce domaine.

2° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions et à prendre toute mesure relative à leur mise en œuvre.

**3° - La dépense** de fonctionnement en résultant sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - exercices 2019 et suivants - chapitre 65 - opération n° 0P14O5633.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 30 janvier 2019.**