

FICHE 4 - LE CAUTIONNEMENT DU LOYER ET DES CHARGES LOCATIVES

Caractéristiques principales	<p>Dispositif destiné à garantir le bailleur du paiement des loyers et charges locatives en cas de défaillance du locataire</p> <p>Les allocations logement doivent être versées en tiers-payant (soit directement auprès du bailleur)</p>
Durée	<p>Prise en charge de 9 termes d'impayés maximum (loyers + charges déduction faite des allocations logement) dans la limite des 12 mois suivant l'entrée dans les lieux.</p> <p><u>Si mutation</u> : la demande de cautionnement est étudiée uniquement dans les situations de dettes locatives</p> <p>Un délai de trois ans est exigé pour toute nouvelle sollicitation. Exception : dans le cas où le logement n'est plus adapté à la composition familiale, en cas de projet professionnel finalisé, raison économique, décohabitation ou problème de santé.</p>
Personnes exclues	<ul style="list-style-type: none"> - personnes garanties par d'autres dispositifs (Action logement...) - personnes bénéficiaires d'une garantie familiale - étudiants sauf ceux qui travaillent pour payer leur loyer et charges, - personnes bénéficiant d'une Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé (MASP) sauf la MASP simple, - personnes bénéficiant d'une Mesure Judiciaire d'Aide à la Gestion du Budget Familial (MJAGBF) ou d'une Mesure d'Accompagnement Judiciaire - personnes soumises à une mesure de protection judiciaire (tutelle, curatelle, habilitation familiale...)
Instruction de la demande	<p>Liste des pièces à fournir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - imprimé unique d'évaluation « CASU » (annexe n°1) - copie des justificatifs de ressources des trois derniers mois - copie de la pièce d'identité (sauf permis de conduire) - copie de la quittance de loyer, le cas échéant - dossier de surendettement (plan de surendettement quand il est effectif) - évaluation sociale - imprimé bailleur « accès » dûment rempli (annexe n°3) - attestation de réservation du logement pour un bailleur privé - attestation d'attribution d'un logement pour les bailleurs sociaux - RIB du bailleur privé - copie de la fiche navette ou d'information à destination des maires (annexes n° 6 et 7) - copie du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) du logement envisagé
Déroulement de la procédure	<p>1/ Identification d'un logement par le bailleur social puis constitution du dossier FUL par le bailleur social ou un autre service instructeur (MDD, Centre Communal d'Action Sociale...) en fonction du logement pré-identifié et des éléments relatifs à la famille (ressources, composition du ménage,...)</p> <p>Le service instructeur constitue le dossier FUL avec l'ensemble des pièces constitutives. Il transmet la fiche « accès au logement » complétée uniquement des coordonnées du ménage et des aides envisagées au bailleur. Le bailleur complète la fiche et la renvoie, le cas échéant, au service instructeur. Ce dernier transmet le dossier complet au Service Gestion des Prestations.</p> <p>Pour le bailleur privé, une attestation de réservation du logement doit être fournie lors de la constitution du dossier. Il est rappelé que l'entrée dans les lieux ne peut s'effectuer préalablement à la décision de la commission, auquel cas, l'aide ne pourra pas être attribuée.</p> <p>2/ À réception du dossier complet au Service Gestion des Prestations, instruction administrative du dossier, puis présentation en commission pour donner un avis favorable sous réserve d'une attribution de logement par le bailleur social</p> <p>Le bailleur social a alors deux mois pour attribuer le logement sinon le dossier FUL est annulé.</p>

	<p>3/ À réception du courrier d'attribution du logement, le dossier est inscrit en délégation pour que les aides du FUL soient définitivement entérinées en lien avec le logement attribué</p> <p>4/ Si le logement n'est finalement pas attribué à la famille concernée, le dossier FUL est présenté de nouveau en commission pour porter à la connaissance de l'ensemble des membres, la décision de non-attribution du logement.</p> <p>En cas d'attribution, le « contrat logement » doit être signé par le bailleur, le locataire et le Service Gestion des Prestations. Le bailleur le retourne signé de toutes les parties au Service Gestion des Prestations, accompagné de la copie du bail et du formulaire renseigné et signé de la mise en tiers payant de l'allocation logement.</p>
<p>Déroulement de la procédure <u>en cas de mise en jeu du cautionnement</u></p>	<p>La mise en jeu du cautionnement ne peut intervenir qu'à partir de 3 mois d'impayés de loyers et charges locatives déduction faite des allocations logement.</p> <p><u>A titre exceptionnel</u> : le délai peut être réduit à 1 terme d'impayé en cas d'accident de parcours mais le nombre de sollicitations est limité à 2 par an.</p> <p><u>En cas de première mise en jeu du cautionnement</u> :</p> <p>Le bailleur sollicite la mise en jeu du cautionnement en cas d'impayés (selon les modalités ci-dessus) et d'impossibilité d'établir un plan d'apurement avec le locataire défaillant auprès du Service Gestion des Prestations.</p> <p>Le Service Gestion des Prestations sollicite la MDD ou le CCAS du territoire concerné en vue de la réalisation d'une évaluation sociale du locataire défaillant. Cette action a pour objectif de mettre en place au plus tôt des mesures de prévention (accompagnement social lié au logement, MASP ...)</p> <p><u>En cas de seconde mise en jeu du cautionnement</u> :</p> <p>Le bailleur sollicite de nouveau la mise en jeu du cautionnement.</p> <p>Le Service Gestion des Prestations interroge de nouveau les services sociaux territoriaux concernés en vue de la réalisation d'une seconde évaluation sociale du locataire défaillant. Aucune autre mise en jeu du cautionnement ne peut avoir lieu sans l'étude de la situation en commission dans un délai de deux mois à compter de la demande d'évaluation.</p> <p>Toutefois, si la famille n'est pas joignable et qu'il n'est pas possible de réaliser l'évaluation sociale, il devra être tenu compte de ces différents éléments lors de la commission.</p> <p><u>En cas de déménagement, de changement de situation familiale ou de difficultés particulières</u> : la commission interrompt le cautionnement avant l'échéance des 12 mois suivant l'entrée dans les lieux.</p> <p>Le Conseil départemental procède au recouvrement des sommes engagées auprès des ménages dès la première mise en jeu du cautionnement.</p>
<p>Versement</p>	<p>Paiement effectué directement au bailleur en cas de mise en jeu du cautionnement</p>