

Publié le 26 avril 2018

## Logement social : utilisez le FSI pour vos projets !

Formalisme réduit, grande variété des dossiers retenus, subventionnement de 40 à 50 % : autant de bonnes raisons de candidater au fonds de soutien à l'innovation (FSI). Ce dispositif, institué par la loi Alur, reste trop peu connu et utilisé par les Epl qui œuvrent dans le logement social. Ceux qui en parlent le mieux sont les Epl bénéficiaires du FSI en 2017. La Fédération réalise un dossier complet avec témoignages et explications.



Si vous avez des projets de professionnalisation, de développement ou d'innovation, vous pouvez demander à bénéficier **fonds de soutien à l'innovation** (FSI). Le subventionnement varie entre 40 et 50 % du projet.

**Lire en annexe : [Le FSI, qu'est-ce que c'est ?](#)**

**Un dispositif encore méconnu** Institué au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par la **loi Alur** du 24 mars 2014, le FSI s'adresse aux **organismes de logements sociaux cotisant à la CGLLS**, dont certaines Epl comme les Sem immobilières. Il suffit de disposer d'un **plan stratégique du patrimoine** (PSP), adopté ou en cours de réalisation, et d'être à jour de cotisation auprès de la Caisse. Un projet commun bénéficiant à plusieurs Epl peut faire l'objet d'une demande conjointe.

Aujourd'hui, encore très peu d'Epl connaissent ou font appel au FSI. Seulement 10 % des projets bénéficiaires du fonds relèvent d'Epl. Souvent les plus petites d'entre elles pensent que le dispositif ne les concerne pas ou reste trop compliqué pour elles. Grave erreur ! Preuve par l'exemple avec les retours d'expériences des Epl bénéficiaires du FSI en 2017. Toutes témoignent de la facilité et de l'intérêt du dispositif.

**La FedEpl instruit les demandes des Epl** Parmi les atouts du FSI : la grande diversité des actions pour lesquelles des dossiers peuvent être déposés. *"Ils collent bien à nos métiers et concernent les sujets d'actualité sur lesquels travaillent les bailleurs sociaux"*, précise **Olivier Subra**, directeur général de **Béarnaise Habitat**. Et de citer en exemple son dossier retenu en 2017 : un projet de

digitalisation des services (voir en annexe). *"Dans notre cas, nous l'aurions fait même sans le FSI mais cela aurait pris plus de temps avec un étalement sur plusieurs années, reconnaît-il. Les aides du FSI accélèrent donc les choses"*.

En pratique, c'est la Fédération des Epl qui reçoit les dossiers des Epl, instruit les demandes et sollicite si nécessaire l'avis des services régionaux de l'État, en l'occurrence les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal). À défaut de retour de la Dreal dans un délai de 2 mois, son avis est réputé favorable. Ensuite, la Fédération demande l'inscription des dossiers sélectionnés à l'ordre du jour du comité des aides de la CGLLS. *"Tout se passe assez rapidement sachant que le comité se réunit tous les mois avec une réponse dans la foulée"*, constate **Lydie Brun**, chef de projet chez [Cristal Habitat](#).

**Des formalités réduites** En amont, le dossier est assez facile à remplir. La seule contrainte, légère, est de joindre tous les devis relatifs à la mise en œuvre des actions de votre projet. Lydie Brun, qui a connu le dispositif par la Fédération des Epl et la délégation régionale de l'USH, a déjà déposé plusieurs dossiers relatifs à la modernisation/restructuration, et cela avec pas moins de 3 réponses positives (2015, 2016 et 2017).

*"Le dossier ne comprenait pas plus de 4 pièces, explique **Badr Rharbi**, son responsable du pôle stratégie du patrimoine à la [RIVP](#) (Régie immobilière de la Ville de Paris). À cela s'ajoute le délai rapide d'instruction d'un mois"*. Seule contrainte dans la gestion de votre dossier : les actions ne doivent pas être lancées tant que la CGLLS ne l'a pas réceptionné.

**Des avances possibles sur la subvention** La souplesse du dispositif s'observe aussi dans le **versement rapide de la subvention** sur présentation des factures justificatives, avec un règlement dans la foulée. Fréquemment, les projets mettent un peu de temps à se réaliser et se font par tranches. D'où l'autre intérêt appréciable du FSI : le comité des aides de la CGLLS peut verser une **avance à la notification de la subvention**. Le règlement du solde s'effectue après le service fait, sur présentation des factures, du bilan, du compte rendu et de l'attestation de versement du paiement des prestations. *"Ce déblocage anticipé peut donner un bon coup de main sur des projets lourds qui s'évaluent facilement sur plusieurs années"*, commente Olivier Subra.

**Le cas d'un projet inter-bailleurs** Remplissant les critères d'innovation et de partenariat, le **projet inter-bailleurs de lutte contre l'amiante**, porté par la RIVP et d'un montant de 245 000 euros, a pu bénéficier d'une subvention du FSI à hauteur du 50 %. Il est vrai qu'il a réussi, chose pas évidente, à regrouper des acteurs très différents - 9 bailleurs, des organismes de contrôle et de prévention, une organisation professionnelle, des PME et TPE du bâtiment et un industriel - autour d'un intérêt commun de protection des personnes exposées au risque amiante (voir en annexe).

Habituée du dispositif, la RIVP réfléchit à d'autres projets à soumettre au subventionnement du FSI, notamment des réhabilitations d'immeubles recourant au BIM (*building information modeling*) ou un programme de recherche de nouveaux procédés pour éradiquer les punaises de lit, résistantes et nuisibles, en lien avec le CSTB.

**Des projets sociaux retenus** En 2017, la RIVP a aussi obtenu un subventionnement FSI pour un

autre projet de nature très différente : la mise en place de chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée sur un quartier. **Fabienne Boutier**, la responsable du développement social urbain souligne que *"malgré l'innovation de la démarche des Compagnons bâtisseurs, ce type de projet ne bénéficie pas d'un budget fléché, d'où toute l'importance d'avoir une aide du FSI"*.

En quoi consiste cette initiative ? L'association **Les Compagnons bâtisseurs** s'installe pour 3 ans dans un quartier et deviennent des personnes ressources pour aider les locataires dans leurs démarches de rénovation de leurs logements. *"Ils proposent des ateliers de formation et accompagnent les habitants, explique Fabienne Boutier. Cela permet de créer un réseau d'entraide et de solidarité entre les habitants, qui facilite aussi parfois le repérage de problèmes sociaux particuliers"*.

Installé à l'été 2017, le **projet d'auto-réhabilitation** a commencé à se mettre en œuvre fin 2017, début 2018. Ambitieux, ce programme s'échelonne sur 3 ans pour un montant total de 346 000 euros avec le soutien de nombreux partenaires dont la ville, la Caisse d'allocations familiales, le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) et des fondations privées. La RIVP intervient à hauteur de 100 000 euros, ce qui signifie une subvention de 40 000 euros du FSI qui a retenu le projet pour sa dimension novatrice en faveur de **l'insertion des locataires dans leur logement et leur cadre de vie**. Cet exemple montre bien l'interprétation large des critères par la CGLLS dans ses acceptations de subventionnement FSI.

**Un effet levier important**Le dernier projet de Béarnaise Habitat, retenu en 2017 par le FSI, concerne une démarche de digitalisation des services. La subvention aide à **financer le montage de projet et l'ingénierie** mais pas l'achat des tablettes numériques. *"La subvention FSI a permis de conduire les quatre phases du projet en même temps, explique le DG. À défaut, cela aurait pris plus de temps et nous aurions dû l'étaler sur plusieurs années."*

Convaincu du dispositif, il prépare un nouveau dossier FSI sur un projet de rapprochement entre 2 bailleurs sociaux. C'est le cas de nombreux bénéficiaires. Ainsi, toutes les Epl retenues en 2017 avaient déjà bénéficié précédemment du dispositif. Une preuve de plus de son intérêt.

### [Lire le détail des projets portés par les Epl citées et financés par le FSI](#)

**Un subventionnement de 40 à 50 %**- Financement de 40 % d'un projet de **modernisation** ou de **professionnalisation**, dans la limite de 100 000 euros.- Financement de 50 % d'un projet d'**innovation**, dans la limite de 100 000 euros.- Financement de 50 % d'un projet avec une **démarche inter-organismes**, dans la limite de 150 000 euros.- Intervention possible d'une Epl sur **plusieurs projets** financés par le FSI, dans une limite annuelle de 500 000 euros pour l'ensemble des actions.- Réalisation et paiement dans un **délai maximal de 3 ans**. Pour les projets d'innovation, il peut être prolongé d'un an renouvelable une fois par la CGLLS.- **Dépenses non prises en charge** : conseillers sociaux, investissement dans la pierre, travaux sur le bâti, le matériel et l'équipement.- **Dépenses informatiques** (acquisitions de licences, développements) éligibles, dans la limite de 20 000 euros, si elles contribuent à l'élaboration de plans stratégiques de patrimoine (PSP), à la gestion locative, à la gestion financière ou à la gestion partagée de la demande de logement.

Photo ©RIVP

## À télécharger

- [Exemples Enquête FSI.pdf](#)

Par Philippe POTTIÉ-SPERRY