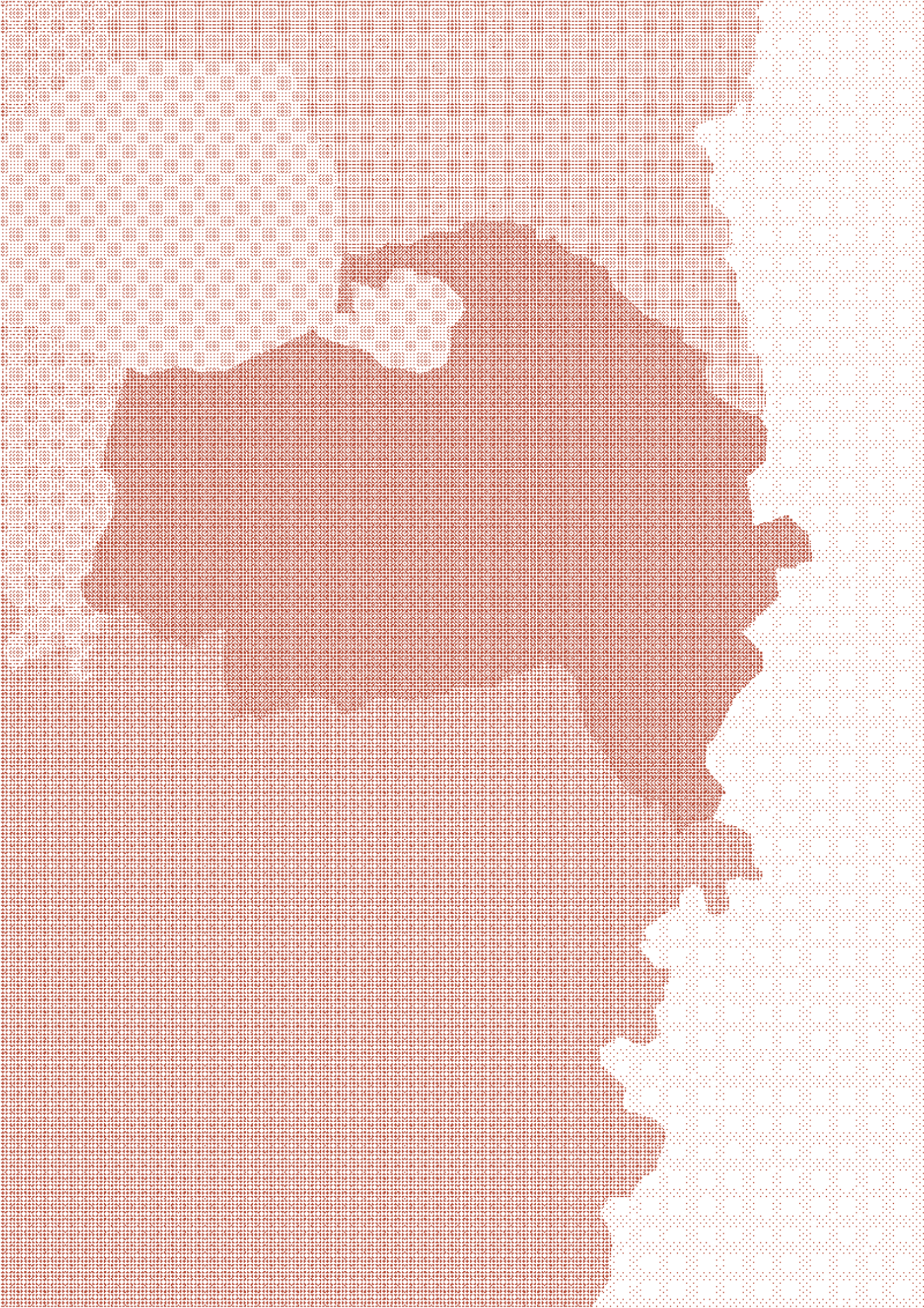


**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

La note juridique n° 30 – (mise à jour avril 2017)

Le Fonds de Solidarité Habitat dans le Val-de-Marne – FSH



Le Fonds de Solidarité Habitat (FSH) est un fonds partenarial sous la responsabilité du Président du Conseil Général.

Le FSH accorde des aides financières aux personnes en difficulté, sous certaines conditions, pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir, après examen en Commission.

Sommaire

page 4	<u>1. Les aides à l'accès au logement</u>
page 6	<u>2. Les aides au maintien dans le logement</u> – Pour les locataires – Pour les copropriétaires occupants
page 9	<u>3. Les autres aides aux particuliers : énergie, eau</u>
page 10	<u>4. L'accompagnement social lié au logement</u>

Règlement intérieur du Fonds de Solidarité Habitat du Val-de-Marne,
Conseil Général du Val-de-Marne - Janvier 2012
Loi du 6 juillet 1989
Loi du 31 mai 1990
Loi du 29 juillet 1998
Loi du 13 août 2004, Décret n° 2005-212 du 2 mars 2005

1. Les aides à l'accès au logement

Les aides du FSH permettent aux personnes en difficulté d'accéder à un logement décent et indépendant dans le cadre d'une location ou sous-location.

Les personnes doivent s'engager à ne solliciter aucune autre aide de même nature.

Les conditions liées au logement

Le logement doit posséder un caractère décent et donc être éligible à l'allocation logement (AL) ou à l'aide personnalisée au logement (APL).

Les aides du FSH sont applicables à une location, une sous-location, meublée ou non, un bail glissant.

A titre expérimental, les aides du FSH sont applicables aux hôtels meublés éligibles à l'aide au logement et loués pour une période minimale d'un an, excluant les situations d'urgence relevant du protocole d'accord entre l'Etat et le Département.

La nature des aides

Les aides du FSH peuvent couvrir différents types de frais :

- le dépôt de garantie ;
- la compensation du non versement de l'aide au logement le premier mois de l'entrée dans les lieux ;
- les frais d'agence à la charge du locataire (plafonnés à un mois de loyer avec charges, sur présentation de justificatifs) ;
- une garantie des loyers impayés (6 mois sur une période de trois ans à partir de l'entrée dans les lieux) portant uniquement sur le loyer résiduel, l'aide au logement étant versée en tiers payant au propriétaire.

Pour les familles les plus démunies, il existe également :

- une assurance, dans la limite de plafonds de ressources, et l'ouverture des compteurs sur présentation de justificatifs ;
 - une aide au déménagement, dans la limite d'un plafond fixé à 230 €.
- Cette aide n'est accordée qu'à titre exceptionnel sous réserve qu'aucune autre aide ne soit versée à la famille à ce titre (aide de la CAF notamment) sur présentation d'une facture acquittée ;
- la prise en charge des frais engendrés par un double loyer dans le cas d'un accès à un logement social ou un logement privé plus adapté, plafonnée à 2 mois de loyer quittancé de l'ancien logement ;
 - une garantie aux impayés d'un an sur une période de 3 ans à compter de la date d'entrée dans les lieux, sur la base d'un rapport social dûment étayé.

Au titre des garanties financières accordées aux associations :

- une garantie en cas d'impayés de 12 mois aux associations ayant pris un logement en bail glissant ou en sous location dans le cadre du dispositif «logement relais» ayant fait l'objet d'une convention par le FSH.

Les modalités d'intervention

Selon les ressources et la composition du ménage, le FSH peut accorder, soit :

- une subvention (barème 1) ;
- une subvention et un prêt sans intérêt (barème 2) ;
- un prêt sans intérêt (barème 3).

L'aide peut être versée soit directement au locataire, soit au bailleur, soit à l'association ou toute autre personne dûment désignée.

L'aide ne sera accordée que si le ménage vient d'accéder à un logement et à condition que la demande d'aide s'effectue avant le terme du 2^{ème} mois d'occupation du logement (sur justificatifs, ce délai pourra être amené jusqu'à 3 mois maximum).

L'éligibilité

L'ensemble des ressources des personnes vivant au sein du foyer est pris en compte à la date de constitution du dossier, sauf les aides au logement, l'allocation de rentrée scolaire, l'allocation d'éducation spéciale etc.

Cas particuliers :

Pour les étudiants fiscalement autonomes, seules sont prises en compte les ressources et la composition familiale de l'étudiant. Pour les étudiants rattachés fiscalement au foyer de leurs parents, les ressources et la composition familiale prises en compte sont celles du ménage auquel il est fiscalement rattaché.

En cas de plan de surendettement en vigueur du ménage, les ressources prises en compte sont le reste à vivre défini par le plan de surendettement.

Des dérogations au barème d'intervention peuvent être appliquées par la Commission FSH au cas par cas (voir Règlement intérieur du FSH).

Les modalités de saisine

Le FSH peut être saisi par le demandeur ou toute personne ou organisme de son choix. Dans la plupart des cas, il convient de prendre contact avec un travailleur social afin d'être accompagné dans l'établissement du dossier de demande d'aide.

Barèmes actualisés au 1^{er} janvier 2016 :

BARÈME N° 1 – SUBVENTIONS

Nombre d'enfants à charge	Ressources mensuelles	
	Isolé	Ménage
0	0 € à 846 €	0 € à 1 269 €
1	0 € à 1 269 €	0 € à 1 523 €
2	0 € à 1 523 €	0 € à 1 776 €
3	0 € à 1 776 €	0 € à 2 030 €
4	0 € à 2 030 €	0 € à 2 284 €
5	0 € à 2 284 €	0 € à 2 538 €

Par enfant supplémentaire : 254 €

BARÈME N° 2 – SUBVENTIONS ET PRÊTS

Nombre d'enfants à charge	Ressources mensuelles	
	Isolé	Ménage
0	847 € à 1 052 €	1 270 € à 1 578 €
1	1 270 € à 1 578 €	1 524 € à 1 893 €
2	1 524 € à 1 893 €	1 777 € à 2 209 €
3	1 777 € à 2 209 €	2 031 € à 2 524 €
4	2 031 € à 2 524 €	2 285 € à 2 840 €
5	2 285 € à 2 840 €	2 539 € à 3 156 €

Par enfant supplémentaire : 316 €

BARÈME N° 3 – PRÊTS

Nombre d'enfants à charge	Ressources mensuelles	
	Isolé	Ménage
0	1 053 € à 1 367 €	1 579 € à 2 051 €
1	1 579 € à 2 051 €	1 894 € à 2 461 €
2	1 894 € à 2 461 €	2 210 € à 2 871 €
3	2 210 € à 2 871 €	2 525 € à 3 281 €
4	2 525 € à 3 281 €	2 841 € à 3 692 €
5	2 841 € à 3 692 €	3 157 € à 4 102 €

Par enfant supplémentaire : 410 €

2. Les aides au maintien dans le logement :

Pour les locataires

Ces aides sont destinées aux familles en situation de dettes de loyers et/ou de charges dans un logement du parc social ou du parc privé. L'intervention du FSH doit se situer le plus en amont possible du processus d'impayés.

Les aides du FSH ont pour effet de maintenir les familles dans leur logement et de les rétablir en situation de droit.

Les conditions liées au logement

Le logement doit répondre aux critères de salubrité prévus à l'article R831-13 du code de la sécurité sociale.

Le locataire doit avoir repris le paiement total du loyer résiduel pendant au moins trois mois consécutifs avant la constitution du dossier.

En cas de reprise partielle, l'effort effectué au paiement de la quittance résiduelle sera étudié.

Le bailleur doit s'engager dans tous les cas à :

- abandonner la procédure contentieuse ;
- respecter sa participation au plan d'apurement de la dette ;
- accepter le versement de l'AL en tiers payant ;

– rétablir le locataire, lorsque le bail est résilié, dans ses droits de locataire par la réactivation de l'ancien bail et le quittancement en tant que locataire.

La nature des aides

Les aides du FSH peuvent couvrir les dettes de loyers et/ou de charges locatives ainsi que les frais de procédure supportés. L'aide au maintien vise à l'apurement d'une dette locative pour favoriser l'accès à un nouveau logement.

Lorsque l'accès à un logement est conditionné par l'apurement de la dette locative dans le précédent logement, un dossier «maintien» devra être présenté simultanément au dossier «accès».

Les modalités d'intervention

Selon les ressources et la composition familiale, le FSH pourra accorder soit une subvention, une subvention et un prêt sans intérêt, ou un prêt sans intérêt (cf. barèmes pages 5 et 6). Ces aides sont versées au bailleur.

Le FSH ne pourra intervenir qu'après :

- avoir sollicité au préalable la caution solidaire figurant sur le bail ;
- la mise en place d'un plan d'apurement amiable adapté ;
- le remboursement total d'un prêt précédemment accordé par le FSH ;
- une période probatoire de deux ans suivant la première décision d'apurement pour une nouvelle dette locative.

L'éligibilité

Les critères d'éligibilité tiennent compte :

- du niveau des ressources de l'ensemble des personnes vivant dans le foyer ;
- de l'importance et de la nature des difficultés rencontrées (situation familiale, conditions d'existence, situation financière, montant de la dette locative...).

L'ensemble des ressources des personnes vivant dans le foyer est pris en compte à la date de constitution du dossier, à l'exclusion toutefois des aides au logement (ALF, ALS, APL), de l'allocation de rentrée scolaire, de l'allocation d'éducation spéciale et de ses compléments, des aides, allocations et prestations à caractère gracieux, de la majoration pour vie autonome liée à l'AAH et des bourses étudiants. Les cas particuliers cités pour l'accès au logement sont également valables pour le maintien.

A noter : En cas de saisine de la commission de surendettement, et du suivi d'un plan, les ressources à prendre en compte sont le reste à vivre défini par le plan de surendettement.

Les modalités de saisine

Le FSH peut être saisi par la personne ou le ménage ou toute personne ou organisme de son choix.

Dans la plupart des cas, il convient de prendre contact avec un travailleur social afin d'être accompagné dans l'établissement du dossier de demande d'aide.

Les imprimés de saisine peuvent être retirés auprès des services sociaux implantés dans le département.

Le montant de l'aide

L'aide du FSH ne peut aller au-delà d'un plafond de 5 340 €.
Les dettes antérieures à 4 ans ne sont pas prises en compte.

Le plan d'apurement de la dette par le FSH

Les commissions arrêtent le plan d'apurement de la dette.
Les bailleurs participent volontairement à l'apurement de la dette à raison de 10 % de l'impayé net (dette locative loyer et charges, déduction faite des éventuels rappels d'aides au logement).
L'accord explicite du bailleur conditionne le versement de l'aide du FSH.
Sur justificatifs attestant de la gestion précoce de l'impayé par le bailleur, cette participation volontaire sera ramenée à 5 % du montant de l'impayé net.

Pour les copropriétaires occupants

Les conditions d'octroi

Le logement doit répondre aux critères de salubrité prévus à l'article R 831-13 du code de la sécurité sociale.
Les propriétaires susceptibles de bénéficier d'une aide du FSH sont les propriétaires occupants de condition modeste habitant une copropriété en difficulté faisant l'objet d'un plan de sauvegarde. Le FSH interviendra pour les ménages pouvant être maintenus dans les lieux conformément au diagnostic social établi dans le cadre du plan de sauvegarde.

La nature des aides

L'aide comporte la prise en charge des charges collectives impayées.

Les modalités d'intervention

Selon les ressources et la composition familiale, le FSH pourra accorder soit une subvention, une subvention et un prêt sans intérêt, un prêt sans intérêt (cf. barèmes pages 5 et 6).
Le FSH ne pourra intervenir pour une nouvelle dette qu'après une période probatoire de 2 ans suivant la première décision d'apurement.
Ces aides sont versées au syndic et/ou au prêteur en tiers payant.

L'éligibilité

Les critères d'éligibilité tiennent compte :

- du niveau des ressources de l'ensemble des personnes vivant dans le foyer ;
- de l'importance et la nature des difficultés rencontrées (situation familiale, conditions d'existence, situation financière, montant de la dette locative...).

L'ensemble des ressources des personnes vivant dans le foyer est pris en compte à la date de constitution du dossier, à l'exclusion toutefois, des aides au logement (ALF, ALS, APL), de l'allocation de rentrée scolaire, de l'allocation d'éducation spéciale et de ses compléments, et des aides, allocations et prestations à caractère gracieux.

Les modalités de saisine

Le FSH peut être saisi par la personne ou le ménage ou toute personne ou organisme de son choix.

Le montant de l'aide

L'aide du FSH ne peut aller au-delà d'un plafond de 5 340 €.

Pour les copropriétaires, les arriérés de remboursements d'emprunts et les dettes de charges antérieures à 4 ans ne sont pas pris en compte.

Une dérogation peut être accordée, à titre exceptionnel, dans le cas où une reprise quasi constante et complète du paiement des charges est intervenue durant les années éligibles à l'aide du FSH.

Le plan d'apurement de la dette par le FSH

Les commissions arrêtent le plan d'apurement de la dette.

A noter : En cas de mutation de lot de copropriété ou de cession de parts ou d'actions de sociétés intervenant dans les 10 ans suivant l'obtention de l'aide, le remboursement de l'aide au FSH est immédiatement exigible.

3. Les autres aides aux particuliers

L'aide financière au paiement des factures d'électricité, de gaz et d'eau concernent les locataires ainsi que les propriétaires occupants en difficulté.

L'aide aux impayés d'énergie

L'aide du FSH a un double objectif : répondre aux besoins d'urgence des personnes en situation de précarité rencontrant des difficultés pour régulariser les impayés de gaz naturel ou d'électricité et éviter la coupure d'énergie pendant la période hivernale.

Il s'agit ainsi de mettre en œuvre les aides préventives au paiement ainsi que des actions d'observation et mesure des impayés pour permettre aux familles bénéficiaires de mieux maîtriser leur usage et le budget correspondant.

Les conditions d'attribution

Les critères d'attribution sont les suivants :

- le demandeur doit avoir accompli toute démarche auprès de son distributeur d'énergie afin que soient évaluées toutes possibilités d'économie à mettre en œuvre, à savoir le règlement amiable avec le distributeur d'énergie, la détermination du mode de paiement adapté, la mise en place de prélèvements mensuels ;
- être titulaire de l'abonnement de sa résidence principale située dans le Val-de-Marne;
- être bénéficiaire de ressources ne dépassant pas le barème 1 du FSH.

Les démarches à effectuer

Le dossier de demande d'aide des personnes concernées est constitué auprès du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), ou à défaut de l'Espace départemental des Solidarités (EDS).

Le montant de l'aide

L'intervention du FSH est limitée à deux aides par an et par énergie dans la limite d'un plafond annuel de 229 € par foyer. Pour chaque énergie, 50 % maximum de la facture est directement versé au fournisseur d'énergie (GDF-SUEZ, EDF ou Coopérative d'Electricité de Villiers-sur-Marne (CEV)).

L'aide aux impayés d'eau

Les conditions d'attribution, les démarches à effectuer et les pièces à fournir sont les mêmes que ci-dessus. Les personnes bénéficiaires sont celles domiciliées dans le Val-de-Marne, abonnées au service de l'eau pour leur résidence principale.

Le montant de l'aide

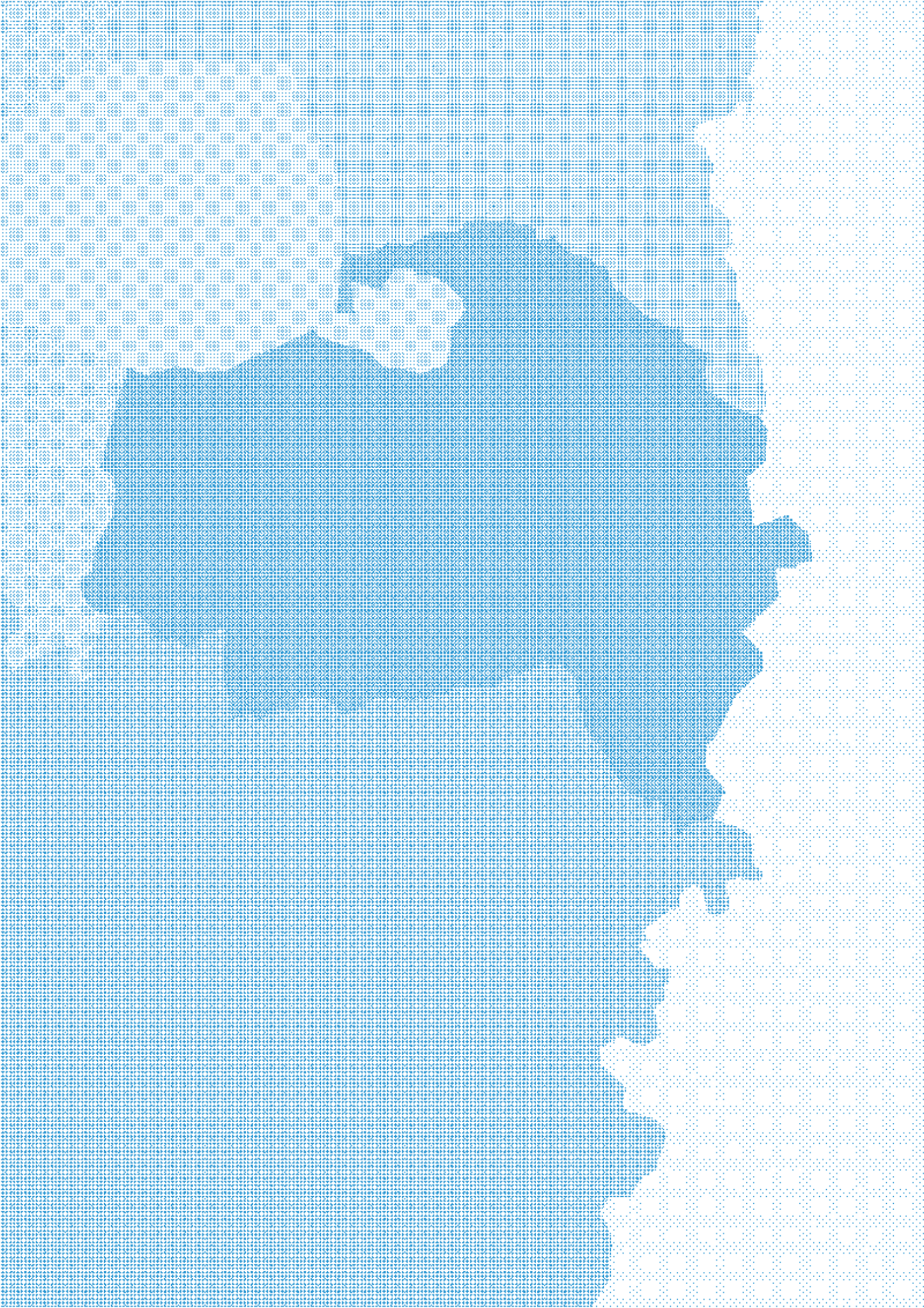
Le montant forfaitaire de l'aide annuelle est de 152 € par foyer, atteint en une ou plusieurs fois. L'aide ne peut être supérieure à 50 % de la facture, et est directement versée au fournisseur d'eau.

Les dossiers de demandes d'aides FSH sont à adresser :

Hôtel du Département du Val-de-Marne
Service des aides individuelles au logement - FSH
94054 CRETEIL

4. L'accompagnement social lié au logement

L'accompagnement social lié au logement est une action destinée à soutenir les personnes en difficultés dans leur parcours d'insertion par le logement tant lors d'un accès que d'un maintien, ou à titre préventif en amont et indépendamment de toute aide financière.



**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

**48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil
t 0820 16 94 94 – f 01 48 99 35 02**

 www.adil94.org

Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne

Président: Dominique Giry

Directrice: Laurence Sauvage

Conseiller scientifique: Jean-Claude Driant, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris (IUP)

Responsable de l'Observatoire du logement: Mélanie Richard

La note juridique n° 30 – Mise à jour Janvier 2016