

## L'ALLOCATION DE LOGEMENT (secteur locatif)

-----

### I. Conditions générales d'attribution

- L'allocation de logement peut être attribuée, sous condition de ressources, aux personnes de nationalité française ou aux personnes de nationalité étrangère titulaires d'un titre de séjour en cours de validité.  
En secteur locatif, le droit à l'AL est ouvert aux locataires de logements non conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).  
Les sous-locataires peuvent également bénéficier de l'AL dans les mêmes conditions que les locataires.
- Il existe deux types d'allocation de logement : l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS).
  - L'ALF est accordée aux personnes seules et ménages qui, selon le cas :
    - perçoivent une prestation familiale ;
    - n'ont pas droit à une prestation familiale mais ont un enfant à charge âgé de moins de vingt et un ans ;
    - sont mariés depuis moins de cinq ans (si le mariage a eu lieu avant que l'un et l'autre des conjoints aient atteint 40 ans) ;
    - ont à charge un ascendant de plus de 65 ans ou de plus de 60 ans en cas d'inaptitude au travail ;
    - ont à charge un ascendant, un descendant ou un collatéral au deuxième ou troisième degré infirme à 80 %.
  - L'ALS est accordée aux personnes isolées et aux ménages qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'ALF.

### A savoir

- L'AL ne peut être attribuée aux personnes qui sont locataires d'un logement appartenant à l'un de leurs ascendants ou descendants. Cette exclusion s'applique aussi aux personnes locataires d'un logement appartenant à l'un des ascendants ou descendants de leur conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité.
- Les jeunes qui bénéficient de l'AL ne peuvent pas être considérés comme étant à la charge de leurs parents pour le calcul des prestations familiales.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale, c'est à dire au moins huit mois par an, sauf cas de force majeure ou assimilés. Cette condition est présumée remplie dès l'entrée dans les lieux même en cas de départ avant l'échéance des huit mois. Toute inoccupation du logement pendant plus de quatre mois entraîne l'extinction du droit à compter du cinquième mois d'inoccupation.  
Il peut s'agir d'un logement (ou d'une chambre) loué ou sous-loué nu ou en meublé. Il peut être situé dans un hôtel meublé ou une pension de famille. Le droit à l'AL est ouvert même si le logement constitue un accessoire du contrat de travail.  
Le logement doit répondre aux normes de décence fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. A défaut, le droit à l'allocation de logement est maintenu mais à la condition que le locataire justifie avoir demandé au propriétaire la mise en conformité des locaux ou engagé une action en justice (Code de la sécurité sociale, art. L. 831-3, alinéa 1 et L. 542-2, alinéa.3).

## II. Règles de calcul

Le montant de l'allocation de logement est fonction de plusieurs critères : la situation familiale du bénéficiaire, les ressources, le montant du loyer et des charges (pris en compte dans la limite d'un plafond réglementaire), la zone géographique d'implantation du logement.

Depuis la réforme intervenue le 1er janvier 2001, la formule de calcul de l'allocation de logement en secteur locatif (qu'il s'agisse de l'ALF ou l'ALS) est identique à celle de l'APL locative :

$$AL = L + C - Pp$$

**L** est le loyer mensuel effectivement payé pris en compte dans la limite d'un loyer plafond variable en fonction de la zone géographique d'implantation du logement et du nombre de personnes à charge. Un loyer plafond spécifique est retenu lorsque le logement loué est une chambre. En cas de location meublée, seul 2/3 du loyer total payé est pris en compte dans la limite du loyer plafond applicable.

**C** est un forfait mensuel de charges.

**Pp** représente la participation personnelle du ménage ou de la personne fixée en fonction des ressources et du nombre de personnes à charge.

Les valeurs de ces paramètres sont les mêmes que celles retenues pour le calcul de l'APL. Elles sont fixées réglementairement et revalorisées en principe chaque année.

La date de cette revalorisation sera désormais fixée par un décret.

### A savoir

Lorsqu'une personne partage un logement avec une autre personne qui n'est ni son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité, le droit à l'AL lui est ouvert à condition qu'elle soit cosignataire du bail. Dans ce cas, l'AL est calculée pour chaque colocataire en fonction de ses ressources et de sa part de loyer (loyer principal divisé par le nombre de colocataires) prise en compte dans la limite d'un plafond spécifique.

## III. Détermination des ressources

▪ Les règles applicables pour déterminer le montant des ressources servant au calcul de l'AL en secteur locatif sont identiques à celles prévues par la réglementation APL locative. Il en est ainsi des règles d'abattement, de neutralisation ou d'évaluation UFJT – mise à jour : septembre 2005 2 forfaitaire des ressources. Il est fait application des mêmes planchers de ressources pour les étudiants.

▪ **Le gouvernement a suspendu en septembre 2003 l'application du décret qui réintérait, à compter du 1er juillet 2003, les jeunes âgés de moins de 25 ans dans le dispositif d'évaluation forfaitaire des ressources pour le calcul de l'allocation logement.**

**En conséquence, depuis le 1er juillet 2003, la réglementation en vigueur avant cette date continue de s'appliquer. Ainsi, le dispositif d'évaluation forfaitaire des ressources n'est pas applicable pas aux jeunes de moins de 25 ans dont le salaire mensuel imposable de référence est inférieur à 1 085 € (ou 1 627 € pour les couples) ou qui exercent une activité professionnelle non salariée.**

*Voir la fiche « L'aide personnalisée au logement (secteur locatif) ».*

#### IV. Modalités de versement

L'AL est payée par les organismes débiteurs des prestations familiales. Il s'agira, le plus souvent, de la Caisse d'allocations familiales ou de la Caisse de mutualité sociale agricole (pour les personnes relevant du régime agricole).

▫ En principe, l'AL est versée mensuellement à terme échu directement au locataire. Toutefois, elle peut être versée au bailleur avec l'accord du locataire. Dans ce cas, le bailleur doit déduire l'AL perçue du montant du loyer et des charges. Le versement de l'AL au bailleur n'est possible que si le logement satisfait aux normes réglementaires de décence ou, dans certains cas, si le bailleur s'engage par convention conclue avec l'Etat à rendre le logement décent.

▫ L'AL est versée automatiquement au bailleur dans les cas suivants :

- lorsque le logement loué est compris dans un patrimoine d'au moins dix logements dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme d'HLM, une société d'économie mixte ou l'un des organismes suivants : l'Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de cette entreprise, les sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et les sociétés à participation majoritaire de cet établissement ;

- lorsque l'allocataire est locataire d'un logement géré par un organisme sans but lucratif pratiquant la gestion immobilière de logements destinés aux personnes défavorisées et agréés à cet effet par le préfet ;

- lorsque l'allocataire est locataire d'un logement géré par les centres régionaux d'oeuvres universitaires et scolaires (CROUS) ;

- lorsque l'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du 6ème alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (logement loué dans le cadre du dispositif fiscal « Besson » ou « Lienemann »).

▫ L'AL est due à compter du premier jour du mois civil qui suit celui au cours duquel les conditions d'ouverture sont remplies. Ce délai de carence ne s'applique pas aux personnes défavorisées qui sortent d'une structure d'hébergement d'urgence éligible à l'allocation de logement temporaire (ALT). Dans ce cas, l'AL est perçue dès le premier mois d'entrée dans le nouveau logement.

Elle n'est plus versée dès le premier jour du mois au cours duquel l'une des conditions d'attribution cesse d'être remplie. Lorsqu'une demande est formulée tardivement, l'aide est versée rétroactivement dans la limite des trois mois précédant celui de la demande si les conditions sont remplies antérieurement.

▫ Depuis le 1er juin 2004, l'AL n'est plus versée quand son montant mensuel est, avant déduction de la CRDS (contribution au remboursement de la dette sociale), inférieur à 24 €.

#### V. Procédure en cas d'impayés

La procédure est différente selon le mode de versement de l'AL.

##### ▪ Cas où l'AL est versée directement au locataire

L'impayé est constitué lorsque deux échéances (loyer + charges), consécutives ou non, sont totalement impayées ou lorsque leur équivalent en montant est impayé.

Une fois l'impayé constaté, l'organisme payeur notifie au locataire qu'il dispose d'un mois pour régler sa dette. Il indique également au bailleur qu'il peut demander dans le

même délai le versement de l'AL entre ses mains.

Une fois ce délai expiré, le versement de l'aide se poursuit si le locataire a payé sa dette. A défaut, le versement est suspendu.

Lorsque l'aide est versée à sa demande entre les mains du bailleur, l'organisme payeur dispose alors de deux possibilités selon la situation sociale et financière du locataire.

1) *Soit il demande la mise en place d'un plan d'apurement, signé des deux parties, au plus tard dans un délai de six mois.*

Dans ce cas, si le plan semble réalisable et est accepté, le versement de l'aide est poursuivi sous réserve de la reprise des paiements et de sa bonne exécution. A défaut de plan ou s'il apparaît irréalisable, l'organisme payeur décide soit de suspendre le versement de l'aide, soit de saisir le FSL qui devra alors faire connaître sa décision dans un délai de six mois. A défaut de décision du FSL dans ce délai, le versement de l'aide est suspendu.

2) *Soit il saisit directement le FSL.*

Le bailleur est informé de cette saisine. La décision du FSL doit intervenir dans un délai maximum de douze mois. Le versement de l'aide entre les mains du bailleur est maintenu au vu de la décision du FSL. A défaut de décision prise par le FSL dans le délai, le versement est suspendu.

#### **▪ Cas où l'AL est versée en tiers-payant**

L'impayé est constitué lorsque trois termes nets (loyers + charges – AL) consécutifs sont totalement impayés ou lorsqu'une somme égale à 2 fois le montant brut du loyer et des charges (avant déduction de l'AL) est impayée.

Le bailleur dispose d'un délai de trois mois après la constitution de l'impayé pour saisir l'organisme payeur.

Le versement de l'AL est maintenu sur décision de l'organisme pendant une période qu'il fixe. Selon la situation de l'allocataire, l'organisme peut alors soit saisir le bailleur afin qu'il établisse un plan d'apurement, soit saisir directement le FSL. La poursuite du versement de l'aide est subordonnée à la mise en place d'un plan d'apurement dans un délai de six mois (et à son exécution) ou à une décision du FSL qui doit intervenir dans un délai maximum de douze mois. A défaut, le versement de l'AL est suspendu.

Si le bailleur n'a pas signalé l'impayé dans le délai de trois mois suivant sa constitution, il doit en principe rembourser à l'organisme payeur l'AL versée depuis la défaillance du locataire jusqu'à la saisine éventuelle de cet organisme.

#### **A savoir**

Lorsque le FSL a déjà été saisi lors du signalement ou de la détection de l'impayé, l'organisme payeur maintient le versement de l'AL et suspend l'examen du dossier pendant le temps qu'il estime nécessaire à l'élaboration d'un plan d'apurement.

A défaut d'approbation ou de réception de ce plan, l'organisme payeur peut soit suspendre le versement de l'AL, soit solliciter du bailleur la présentation d'un plan d'apurement dans un délai qu'il fixe.

#### **Textes de référence**

- *Allocation de logement à caractère social : Code de la sécurité sociale, art. L. 831-1 à L. 834-2, R. 831-1 à R. 834-18 et D. 831-1 à D. 832-1.*

- *Allocation de logement à caractère familial : Code de la sécurité sociale, art. L. 542-1 à L. 542-8 et D. 542-1 à D. 542-34.*

**Sites utiles**

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

[www.anil.org](http://www.anil.org)

[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)