

L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (secteur locatif)

I. Conditions générales d'attribution

L'aide personnalisée au logement (APL) 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'APL est ouvert aux locataires occupant des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 (2°, 3° et 4°) du CCH. Les logements locatifs conventionnés peuvent être indifféremment des logements du parc public ou privé.

Les sous-locataires de logements conventionnés peuvent également bénéficier de l'APL dans les mêmes conditions que les locataires (art. L. 442-8-2 et L. 353-20 du CCH).

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.

A savoir

- L'APL 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, ou concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité.

- Les jeunes qui bénéficient de l'APL ne peuvent pas être considérés comme étant à la charge de leurs parents pour le calcul des prestations familiales.

II. Règles de calcul

Le montant de l'APL est fonction de plusieurs éléments : le montant du loyer, la taille du ménage, les ressources et la zone géographique du lieu de résidence.

Il est égal à la différence entre la dépense mensuelle de logement (prise en compte dans la limite d'un plafond réglementaire) et la participation personnelle du locataire à cette dépense.

La formule de calcul de l'APL est la suivante : **APL = L+C – PpL**

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.

C est un forfait mensuel de charges.

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

Les valeurs de ces paramètres de calcul sont fixées réglementairement et actualisées le 1er juillet de chaque année.

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'APL lui est ouvert à condition qu'elle soit cosignataire du bail. Dans ce cas, l'APL 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 ressources à prendre en considération sont celles perçues au cours de l'année civile de référence par l'allocataire, son conjoint ou concubin (ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité), ainsi que par toutes les personnes ayant vécu au moins six mois au foyer du bénéficiaire et s'y trouvant encore au moment de la demande ou au début de la période de paiement. A compter du 1er juillet 2004 et jusqu'au 30 juin 2005, sont retenues les ressources perçues en 2003.

Les ressources servant au calcul de l'aide s'entendent des revenus nets catégoriels retenus par les services fiscaux pour l'établissement de l'impôt sur le revenu, après prise en compte de certains abattements et déductions (abattement de 10 % et 20 % pour les salariés, abattements supplémentaires propres à certaines professions, ...).

_ Neutralisation des ressources en raison de certains événements

Pour le calcul de l'aide, il n'est pas tenu compte :

_ de toutes les ressources perçues pendant l'année civile de référence par l'allocataire (ou son conjoint ou concubin ou partenaire lié par un PACS), s'il est soit décédé, soit divorcé, soit absent en raison d'une décision de justice ou en raison d'une séparation de fait ;

_ des ressources professionnelles, ni des indemnités journalières de chômage et de sécurité sociale perçues pendant l'année civile de référence par l'allocataire (ou son conjoint ou concubin ou partenaire lié par un PACS) :

- s'il est détenu (sauf en cas de régime de semi-liberté) ;

- s'il cesse son activité pour se consacrer à un enfant de moins de trois ans ou à plusieurs enfants ;

- s'il est en situation de chômage non indemnisé depuis au moins 2 mois consécutifs de date à date ;

- s'il est en situation de chômage indemnisé depuis au moins 2 mois consécutifs de date à date au niveau plancher de l'AUD (allocation unique dégressive), ou au titre de UFJT – mise à jour : juin 2004 3

l'allocation de solidarité spécifique ou de l'allocation d'insertion, ou encore au titre de l'aide au retour à l'emploi (ARE) faisant suite à de l'AUD à taux plancher ;

- s'il suit un stage de formation professionnelle et/ou perçoit l'allocation de formation reclassement (AFR), l'allocation de fin de formation (AFF) ou la rémunération des stagiaires du public (RSP), après indemnisation à de l'AUD à taux plancher ou à toute autre indemnisation donnant droit à la neutralisation des ressources ;

- s'il est titulaire du revenu minimum d'insertion (RMI) ;

- s'il est bénéficiaire de l'allocation pour adulte handicapé (AAH) et privé d'emploi.

A savoir

La neutralisation des ressources est maintenue tant que la personne n'a pas repris une activité professionnelle rémunérée. Elle est également maintenue pendant six mois pour les personnes qui débutent un contrat emploi solidarité sans indemnisation chômage.

_ Abattements sur les ressources

Un abattement de 30% est effectué sur les revenus professionnels (auxquels sont assimilées les indemnités journalières de sécurité sociale) perçus au cours de l'année civile de référence par l'allocataire (son conjoint, son concubin ou son partenaire lié

par un PACS) dans les cas suivants :

- s'il est au chômage depuis au moins deux mois consécutifs de date à date et s'il perçoit l'allocation unique dégressive (sauf montant plancher) ou l'allocation d'aide au retour à l'emploi (ARE) ;

A partir du 1er juillet 2004, l'abattement de 30% s'applique à compter du 1er jour du deuxième mois suivant celui de l'entrée au chômage (ex : pour une personne inscrite au chômage et dont l'indemnisation a commencé le 15 octobre 2004, l'abattement de 30 % ne s'appliquera qu'à partir du 1er décembre 2004).

- s'il est en contrat emploi solidarité sans indemnisation de chômage (dans ce cas, l'abattement de 30 % est maintenu uniquement pendant six mois) ;

- s'il suit, après indemnisation à de l'AUD à taux simple, un stage de formation professionnelle et/ou perçoit l'allocation de formation-reclassement (AFR), l'allocation de fin de formation (AFF) ou la rémunération de stagiaire du public (RSP), ou encore s'il perçoit l'allocation d'aide au retour à l'emploi formation (AREF).

_ Evaluation forfaitaire des ressources

Si, à l'ouverture du droit à l'APL, les ressources de l'année de référence de la personne seule ou des deux membres du couple sont inférieures ou égales à 812 fois le SMIC brut horaire au 31 décembre de l'année de référence, une évaluation forfaitaire des ressources est effectuée et se substitue à celles de l'année de référence. Elle est calculée sur la base de 12 fois le salaire mensuel imposable du mois qui précède l'ouverture du droit s'il s'agit d'un salarié, ou sur la base de 1 200 fois le SMIC horaire au 1er janvier qui précède l'ouverture du droit s'il s'agit d'un employeur ou travailleur indépendant.

Pour les ménages ou les personnes dont les ressources ont été évaluées forfaitairement lors de l'ouverture du droit à l'APL, il est procédé au premier renouvellement du droit (soit le 1er juillet suivant) à une nouvelle évaluation forfaitaire sur la base du salaire du mois de mai ou de 1 200 fois le SMIC horaire s'il s'agit d'un employeur ou travailleur indépendant. En l'absence d'activité au mois de mai des deux membres du couple ou de la personne isolée, les ressources réelles de l'année de référence sont prises en compte.

Pour les autres renouvellements, l'évaluation forfaitaire est effectuée sur la base du salaire du mois de mai (ou de 1 200 fois le SMIC horaire s'il s'agit d'un employeur ou d'un travailleur indépendant) en cas d'absence de ressources au cours de l'année de référence.

Ce dispositif d'évaluation forfaitaire des ressources ne s'applique pas aux bénéficiaires du RMI ou de l'allocation pour adultes handicapés (AAH).

Il ne s'applique pas non plus aux jeunes âgés de moins de 25 ans et qui perçoivent un salaire mensuel imposable inférieur à un certain seuil ou exercent une activité professionnelle non salariée (*voir paragraphe ci-dessous*).

_ Règles d'évaluation des ressources pour les jeunes de moins de 25 ans

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

En conséquence, la réglementation en vigueur avant le 1er juillet 2003 continue de s'appliquer.

Ainsi, pour les ouvertures ou les renouvellements de droit à compter du 1er juillet 2003, sont prises en compte, pour le calcul de l'APL, les ressources réelles de l'année

de référence (quel que soit leur montant et même si celui-ci est nul) lorsque le jeune remplit les deux conditions suivantes :

- il doit être âgé de moins de 25 ans le 1er jour du mois de l'ouverture du droit ou, le 1er juillet pour les renouvellements de droits, ou le 1er jour du mois qui suit la création de la cellule familiale. Pour les couples, la condition d'âge est présumée remplie, si l'un de deux membres est âgé de moins de 25 ans dans les conditions définies ci-dessus ;
- son salaire mensuel imposable du mois de référence (salaire du mois précédant l'ouverture du droit ou la constitution de la cellule familiale, ou le salaire du mois de mai pour les renouvellements de droits) doit être inférieur à 1 085 €.

Pour les couples dont l'un des deux membres au moins est salarié, le salaire mensuel imposable du mois de référence (ou le cumul des deux salaires mensuels imposables) doit être inférieur à 1 627 €.

Aucune condition de rémunération ne s'applique pour les jeunes qui exercent une activité professionnelle non salariée. En revanche, lorsqu'ils sont en couple, et si l'un des deux est salarié, le salaire mensuel imposable du mois de référence doit être inférieur au montant fixé pour un couple, soit 1 627 €.

A savoir

Pour les jeunes qui sont âgés de 25 ans ou plus et pour ceux qui, quel que soit leur âge, perçoivent un salaire mensuel imposable égal ou supérieur au seuil fixé ci-dessus, ce sont les règles générales d'évaluation forfaitaire des ressources qui s'appliquent.

_ Planchers de ressources pour les étudiants

Pour les étudiants boursiers (et pour les étudiants non boursiers qui étaient déjà bénéficiaires d'une aide antérieurement au 1er juillet 1999), l'APL est obligatoirement calculée sur la base d'un plancher égal à 4 400 € même si leurs ressources réelles de l'année de référence sont inférieures à ce montant ou inexistantes.

Pour les étudiants non boursiers dont l'ouverture de droit est pratiquée depuis le 1er juillet 1999, ce plancher est fixé à 5 500 €.

Ces mêmes planchers de ressources s'appliquent lorsqu'il s'agit d'un couple d'étudiants.

IV. Modalités de versement

- L'APL est payée par la Caisse d'allocations familiales (ou par la Caisse de mutualité sociale agricole lorsque le bénéficiaire relève du régime agricole des prestations familiales).

- L'APL est due à partir du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies (par exemple, si le locataire entre dans le logement le 1er janvier, l'APL est versée à partir du mois de février).

Ce délai de carence ne s'applique pas aux personnes qui sortent d'une structure d'hébergement d'urgence éligible à l'allocation de logement temporaire (ALT). Dans ce cas, l'APL est perçue dès le premier mois d'entrée dans le nouveau logement.

- Lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies à une date antérieure à la demande, un rappel de l'aide est versé rétroactivement dans la limite des trois mois précédant celui au cours duquel la demande est déposée.

- L'aide cesse en principe d'être due à partir du premier jour du mois au cours duquel les conditions d'ouverture du droit cessent d'être réunies.

- La pratique du tiers-payant est la règle générale : l'APL est versée mensuellement (à terme échu) au bailleur dans la quasi-totalité des cas, à charge pour lui de la déduire du montant du loyer et des charges. Les organismes agréés qui sous-louent des

logements à des personnes défavorisées ou jeunes peuvent demander que l'APL leur soit versée directement ; l'autorisation est donnée par le préfet, après accord du bailleur (art. R. 351-27, al. 3 du CCH).

- A partir du 1er juin 2004, l'APL n'est plus versée quand son montant mensuel, avant déduction de la CRDS (contribution au remboursement de la dette sociale), est inférieur à 24 €.

V. Procédure en cas d'impayés

L'impayé est constitué par le défaut de paiement de trois termes nets consécutifs (loyer + charges - APL) ou d'une somme au moins égale à deux mois de loyer brut avec charges.

Dans les trois mois qui suivent la constitution de l'impayé, le bailleur doit saisir la section des aides publiques au logement (SDAPL) et justifier qu'il poursuit par tous les moyens le recouvrement de sa créance. Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'APL est en principe maintenu sur décision de la SDAPL. Compte tenu de la situation sociale du locataire, la SDAPL peut alors :

- soit demander au bailleur la mise en place d'un plan d'apurement,
- soit décider de saisir directement le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

1) Demande de présentation d'un plan d'apurement

Le bailleur a six mois pour proposer à la SDAPL un plan d'apurement.

- S'il est approuvé, le versement de l'APL est maintenu. En cas de non-respect du plan ou de nouvel impayé, la SDAPL peut décider soit de suspendre l'APL, soit se saisir le FSL pour obtenir une décision dans les six mois. Si le FSL adopte un plan de résorption de la dette, le versement de l'APL est poursuivi. Si le FSL ne fait pas connaître sa décision dans le délai ou rejette le dossier, et après mise en demeure, la SDAPL suspend le versement de l'APL.

- Si le bailleur ne propose pas de plan d'apurement de la dette ou si ce plan n'est pas approuvé par la SDAPL, celle-ci peut décider, après mise en demeure adressée au bailleur, soit de suspendre le versement de l'aide, soit de saisir le FSL pour obtenir une décision dans les six mois. A défaut de plan de résorption de la dette établi par le FSL, le versement de l'APL est suspendu.

En cas de suspension de l'aide sur décision de la SDAPL, l'organisme payeur (CAF ou MSA) peut procéder au recouvrement des sommes indûment versées auprès de l'allocataire.

2) Saisine directe du FSL

Le FSL dispose d'un délai de 12 mois pour faire connaître sa décision. Le bailleur, informé de cette saisine par la SDAPL, doit faire part de ses propositions au FSL. Si un plan de résorption de la dette est arrêté par le FSL, le versement de l'APL est maintenu sous réserve de la reprise du paiement des loyers et du respect des conditions fixées par le plan.

Si le FSL n'a pas fait connaître sa décision dans le délai, et après mise en demeure, le versement de l'APL est suspendu. Dans ce cas, l'organisme payeur (CAF ou MSA) est alors en droit de procéder au recouvrement des sommes indûment versées auprès de l'allocataire.

A savoir

Lorsque le FSL a été saisi lors du signalement de l'impayé à la SDAPL, celle-ci maintient le

versement de l'APL et suspend l'examen du dossier pendant le temps qu'elle estime nécessaire à l'élaboration d'un plan d'apurement.

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

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation, art. L. 351-1 à L. 351-15 et R. 351-1 à R. 351-52.

Sites utiles

www.caf.fr

www.anil.org

www.legifrance.org