



FICHE d'information

7 juin 2021

N°75

La question du logement

Les aides au logement

Il existe trois types d'allocations logement :

- Aide personnalisée au logement (APL)
- Allocation de logement familiale (ALF)
- Allocation de logement sociale (ALS)

Elles sont versées par la CAF :

- ✓ Aux locataires
- ✓ Aux propriétaires accédant à la propriété.
- ✓ Sous condition de ressources, elles visent à diminuer les dépenses de logement.
- ✓ Se distinguent par leurs conditions d'attribution et non par leur mode de calcul.
- ✓ Leur montant dépend notamment des ressources du foyer.
- ✓ Elles ne sont pas cumulables.

L'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS.

Aide personnalisée au logement (APL) :

L'aide personnalisée au logement est destinée à toute personne :

- ✓ Locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort (la plupart des bailleurs sociaux sont conventionnés, c'est pourquoi l'APL se retrouve surtout dans le logement social et dans pour certains locataires de maisons de retraites EHPAD).
- ✓ Accédant à la propriété ou déjà propriétaire, ayant contracté un prêt d'accession sociale (PAS), un prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) ou encore un prêt conventionné (PC) pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans améliorations, l'agrandissement ou l'aménagement du logement.

Allocation de logement familial (ALF) :

L'allocation de logement à caractère familial concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui :

- ✓ Ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge.
- ✓ Ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

Allocation de logement sociale (ALS) :

Elle est versée dans tous les autres cas, ce qui fait dire que beaucoup de locataires dans le parc privé rentrent dans ce cas de figure.

Conditions d'attribution :

- Avoir une charge de logement (loyer ou remboursement de prêt).
- S'il s'agit d'une location, le propriétaire ne doit être ni un des parents ou grands-parents, ni un des enfants ou petits-enfants du locataire ou de son conjoint, concubin ou partenaire.
- Le demandeur peut également bénéficier d'une aide au logement :
 1. S'il vit dans un foyer, à l'hôtel, dans un meublé ou dans une résidence universitaire ;
 2. S'il est âgé ou handicapé et qu'il est hébergé non gratuitement chez des particuliers, ou bien hébergé en foyer, en maison de retraite, voire en unité de soins de longue durée.

Autres conditions d'attribution :

- Le logement est la résidence principale et doit être occupé au moins huit mois par an par vous ou votre conjoint (ou concubin), ou par une personne à votre charge.
- Outre les enfants à charge au sens des prestations familiales la Caf considère aussi à charge certains proches parents qui vivent chez vous : s'ils sont retraités, ou handicapés ou reconnus inaptes au travail par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées.

Conditions liées au logement

- Le logement occupé est un logement décent, avec un confort minimum et conforme aux normes de santé et de sécurité.
- Sa superficie doit être au moins égale à :
 - 9 m² pour une personne seule ;
 - 16 m² pour deux personnes (+ 9 m² par personne supplémentaire) ; et dans le cas de l'ALF, 70 m² pour huit personnes ou plus.

Si ces conditions ne sont pas remplies, la Caf peut accorder l'allocation de logement, par dérogation, si des démarches sont effectuées auprès du bailleur ou du propriétaire pour obtenir la mise aux normes du logement.

Montant

Votre Caf calculera le montant de la prestation de logement en tenant compte de différents éléments :

- Le nombre d'enfants et des autres personnes à charge ;
- Le lieu de résidence ;
- Le montant du loyer ou de la mensualité de remboursement de prêts (dans la limite d'un certain plafond) ;
- Les ressources du foyer, etc.
- Ces critères étant nombreux, il est impossible de donner ici les montants des aides au logement.
- La prestation de logement n'est pas versée si son montant est inférieur à 15 euros mais elle peut quand même donner droit à la prime de déménagement.

Lutte contre l'habitat insalubre et allocation logement :

Pour lutter contre l'habitat insalubre, la loi ALUR permet à la caisse d'allocations familiales ou de la Mutualité sociale agricole (CAF ou CMSA) de conserver pour une durée maximale de 18 mois, le montant des aides au logement (APL, les allocations de logement familiale (ALF) et sociale (ALS), en cas de location d'un logement indécemment.

Dans ce cas, le locataire ne doit s'acquitter que de la part du loyer non couverte par l'allocation et des charges récupérables.

Cette mesure vise à inciter les bailleurs de tels locaux à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité. Ainsi, le bailleur bénéficie du paiement des allocations qui ont été consignées, dès que les travaux sont réalisés.

- En revanche, si le logement n'est toujours pas décent à l'expiration de la procédure de conservation de 18 mois, le bénéfice de l'allocation conservé est définitivement perdu. Le propriétaire ne peut pas demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue. Dès que les travaux sont réalisés, le bailleur bénéficie du paiement des allocations qui ont été consignées.
- Toutefois, la CAF ou CMSA peut, à titre exceptionnel et dans certains cas, conserver les allocations de logement pour une durée supplémentaire de 6 mois, renouvelable une fois. Cette prolongation est accordée notamment lorsque le bailleur du logement apporte la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé les travaux de mise en conformité en vue d'un achèvement dans un délai de six mois ou que le locataire prouve qu'il a fait des démarches pour trouver un nouveau logement ou saisi la commission de médiation dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO).

À noter :

- Si la personne ne paie plus son loyer ou ses échéances des prêts depuis 2 mois ou plus, le versement de son aide au logement risque d'être suspendu. Elle doit se rapprocher de sa Caf pour de l'aide.
- Si la personne est face à un endettement trop important, elle doit se renseigner sans tarder auprès du centre communal d'action sociale ou de sa mairie.

Lorsque toutes les conditions sont remplies, l'aide au logement est versée dès le mois suivant. Il faut donc faire sa demande dès l'entrée dans les lieux (pas de rétroactivité).

- Dans le cas d'une location, la quittance de loyer et le bail doivent toujours être libellés au nom de la personne qui fait la demande d'aide au logement.
- L'APL est directement versée au propriétaire ou au prêteur qui la déduira du montant du loyer ou des mensualités du prêt. L'ALF et l'ALS sont versées directement au locataire mais peuvent être versées au propriétaire ou au prêteur s'il le demande.

En cas d'impayé de loyers :

- ✓ Lorsque l'aide est versée à l'allocataire, il y a impayé si la **dette est au moins égale à 2 fois le montant mensuel brut du loyer avec charges** (à savoir le loyer avec charges figurant dans le contrat de location).
- ✓ Lorsque l'aide est versée au bailleur, il y a impayé si la dette est au moins égale à **2 fois le montant mensuel net du loyer avec charges** (à savoir le loyer, déduction faite du montant de l'aide au logement).

- ✓ En cas d'accession à la propriété, l'impayé est établi lorsque la dette est au moins égale à **deux mensualités du prêt** servant à acquérir le logement.

En cas de loyers impayés, l'aide au logement peut être maintenue pour alléger une dette de loyer et éviter ainsi l'expulsion.

- Le bailleur doit signaler l'impayé de loyer à la Caf dans les 2 mois de sa constitution, sauf si la somme due à été réglée entre-temps en totalité. Cette information doit être envoyée de préférence par courrier recommandé avec avis de réception.
- Une fois que le bailleur a signalé l'impayé, la Caf demande :
 - au bailleur de mettre en place un plan d'apurement de la dette,
 - ou
 - au fonds de solidarité pour le logement (FSL) de mettre en place un dispositif d'apurement de la dette.

ATTENTION

Révision du mode de calcul : **1^{er} janvier 2021**

Le gouvernement a annoncé que le mode de calcul des aides au logement est révisé en début d'année 2021.

Elles sont calculées sur la base du revenu en cours et non plus sur le revenu de l'année N-2
Conséquence de la « contemporanéité de l'impôt sur le revenu », ces aides personnelles au logement « en temps réel » sont calculées sur la base du revenu en cours des 12 derniers mois, revalorisé tous les 3 mois, et non plus sur le revenu de l'année N-2.

Par exemple, au 1^{er} avril 2021, ce seront les revenus d'avril 2020 à mars 2021 qui seront pris en compte et au 1^{er} juillet 2021, ceux de juillet 2020 à juin 2021.

Cette mesure s'ajoute à la baisse de toutes les aides au logement de 5 € par mois depuis juillet 2017. Elle s'ajoute à la RLS (réduction de loyer solidarité) imposée aux bailleurs sociaux par la loi ELAN à partir de novembre 2018.

Cette loi, avec ses ajustements, génère une baisse drastique (1,5 milliard d'euros par an) des moyens pour les bailleurs sociaux en matière de construction, entretien et travaux ainsi qu'une baisse de droits des allocataires de l'APL entre 60 et 100 € par mois.

Conséquences de ce nouveau calcul ?

1,4 milliard d'euros d'économie budgétaire en année pleine pour l'État, soit plus de 100 millions chaque mois mais aussi 200 € de perte moyenne annuelle de pouvoir d'achat pour les près de 7 millions de ménages allocataires.

Pour INDECOSA-CGT, il s'agit d'une nouvelle attaque sociale.