

Gestion immobilière

Aides au logement, amélioration de l'habitat, HLM 02 octobre 2017

Aides au logement : les mesures applicables dès le 1er octobre 2017

Le gouvernement procède à la revalorisation des paramètres de calcul des aides au logement (APL - AL), à la réduction de 5 euros par mois de leur montant et à l'abaissement de son seuil de non-versement.

Après avoir fait couler beaucoup d'encre, la baisse de 5 € par mois du montant des aides personnelles au logement [aide personnalisée au logement (APL), allocation de logement familiale (ALF), allocation de logement sociale (ALS)] et de leur seuil de non-versement est officialisée par un décret et un arrêté du 28 septembre 2017. Un second arrêté de même date revalorise de 0,75 % les paramètres de calcul de ces aides par indexation à l'IRL.

Par ailleurs, d'autres mesures prévues par le projet de loi de finances pour 2018 devraient parfaire la réforme des aides au logement annoncée dans la stratégie logement du gouvernement.

Revalorisation des aides de 0,75 %

Les paramètres de calcul de l'APL sont revalorisés de 0,75 % pour les prestations dues à compter du 1er octobre 2017 et ce, jusqu'au 30 septembre 2018. Cette hausse correspond à l'évolution de l'IRL au deuxième trimestre 2017. La dernière revalorisation datait d'octobre 2015, l'évolution de l'IRL du deuxième trimestre 2016 ayant été nulle.

En APL accession, cette augmentation touche les loyers de référence pour les contrats de prêts conventionnés signés à compter du 1er octobre 2017 et le montant forfaitaire des charges.

En APL location, elle concerne les plafonds de loyers (y compris ceux applicables aux colocataires et aux occupants d'une chambre qui sont calculés sur la base desdits plafonds), les loyers de référence par taille de famille entrant dans la composition du taux de la participation personnelle de l'allocataire ainsi que le montant forfaitaire des charges. Par ailleurs, la participation personnelle minimale (Po) à la dépense de logement passe de 34,76 € à 35,02 € (Arr. 3 juill. 1978, art. 2 ter, I, mod. par arr. 28 sept. 2017, art. 2 ; Arr. 26 déc. 2000, NOR : MESS0023511A, art. 2 bis, mod. par arr. 28 sept. 2017, NOR : TERL1725443A, art. 9).

En APL foyer, la hausse vise les équivalences de loyer et de charges locatives de référence.

La revalorisation de 0,75 % s'applique également aux paramètres de calcul de l'ALF et de l'ALS (plafonds de loyer, majorations pour charges, etc.).

Réduction de 5 € par mois applicable à tous les allocataires

Les formules de calcul de l'APL accession, de l'APL location, de l'APL foyer, de l'ALF et l'ALS sont modifiées de manière à intégrer la minoration du montant des aides personnelles au logement et des aides au logement annoncée par le gouvernement (D. n° 2017-1413, 28 sept. 2017, art. 1er : JO, 29 sept.). Pour les prestations dues à compter du 1er octobre 2017, un nouveau paramètre "Mfo" est soustrait du calcul de l'aide. Il représente un montant forfaitaire de 5 € fixé par un simple arrêté (Arr. 3 juill. 1978, art. 2 sexies, créé par arr. 28 sept. 2017, NOR : TERL1721634A, art. 1er, II ; Arr. 26 déc. 2000, art. 6 bis, créé par arr. 28 sept. 2017, NOR : TERL1721634A, art. 2). Cette mesure vise le parc social comme le parc privé, la location comme l'accession. Ainsi, tous les allocataires sont concernés.

Abaissement du seuil de non-versement des aides

Le seuil de non-versement des aides personnelles au logement (APL, ALF et ALS) passe de 15 € à 10 € pour les prestations dues à compter du 1er octobre 2017. Les ménages dont le montant de l'aide se

situé entre 10 et 15 € par mois perçoivent désormais celle-ci. Cette mesure est destinée à ne pas priver de cette aide les allocataires de petits montants d'aides au logement que la baisse de 5 € par mois aurait fait passer sous l'ancien seuil de non-versement de 15 €.

Le sort des aides au logement dans le projet de loi de finances pour 2018

Le projet de loi de finances pour 2018 (article 52) prévoit plusieurs mesures touchant les aides personnelles au logement :

- la création d'une réduction de loyer de solidarité (RSL) pour les logements ouvrant droit à l'APL et gérés par des organismes d'HLM (à l'exception des logements-foyers conventionnés). Elle permettrait de moduler le loyer à la baisse pour les ménages dont le revenu est inférieur à un certain niveau de ressources ;
- la suppression de l'APL pour les accédants à la propriété, le gouvernement estimant que d'autres outils de la politique publique ont le même objectif et sont plus efficaces ;
- l'absence de révision annuelle du barème de calcul des aides au logement au 1er octobre 2018. De même, les loyers et redevances

maximaux des logements conventionnés, dont la révision est prévue chaque année au 1er janvier, ne seraient pas révisés en 2018. Enfin, le gouvernement annonce que le système de calcul de ces aides devrait être modernisé (par décret) afin que soit pris en compte les revenus plus actuels des allocataires grâce à la déclaration sociale nominative (DSN) et le futur prélèvement à la source pour les autres revenus. Parallèlement, les efforts de lutte contre la fraude de la caisse nationale des allocations de logement seront renforcés.

Source : éditions législatives