



MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Réformes des APL : des mesures ciblées pour lutter contre les loyers élevés et pérenniser les aides pour les ménages les plus modestes

1/ Rappel : Aide sociale la plus importante, ciblée sur les plus modestes

Les aides personnelles au logement sont ciblées sur les ménages les plus modestes **afin de leur permettre d'accéder à un logement décent et s'y maintenir**. Elles constituent **l'aide sociale la plus importante**.

Environ **18 milliards de prestations** sont versés chaque année à **6,5 millions de ménages**, dont 25% sont allocataires des minima sociaux. Depuis 2016, la branche famille de la sécurité sociale ne participe plus au financement de ces aides.

Le budget de l'Etat assure l'équilibre du fonds national d'aide au logement (FNAL) qui les finance ; sa participation s'élèvera à 15,4 milliards cette année.

Les aides personnelles au logement constituent une **dépense très dynamique** en raison de leur forte sensibilité aux fluctuations de la situation économique et sociodémographique du pays.

Pour mémoire, l'APL est attribuée sous conditions de ressources et conformément à certains plafonds variant selon la composition du foyer et du lieu du logement.

Les objectifs d'équité et de maîtrise des dépenses nécessitent de s'assurer du ciblage permanent de ces aides vers les ménages les plus modestes, pour favoriser leur accès et leur maintien dans un logement décent.

2/ Réformes 2016 des aides personnelles au logement

Pour 2016, la loi de finances adoptée prévoit **4 mesures d'économie qui s'inscrivent dans une démarche de simplification et d'équité**.

- Depuis le 1er janvier, le montant de l'aide versée est **arrondi à l'euro inférieur** (*économies attendues en année pleine d'environ 40 M€*)
- Au 1er juillet, le montant de l'APL des ménages dont les loyers sont manifestement trop élevés par rapport à la taille du ménage considéré, est **limité lorsque le loyer dépasse un 1er seuil puis supprimée au-delà d'un second**. Cette **dégressivité** s'applique avec un niveau de loyer « seuil » différencié selon la zone géographique (*économies attendues en année pleine de l'ordre de 100 M€*)
- Au 1er octobre 2016, **lorsqu'il est supérieur à 30.000 euros, le patrimoine des allocataires** n'apparaissant pas dans le revenu fiscal de référence **sera pris en compte dans l'assiette de ressources** retenue pour le calcul de l'aides selon des modalités similaires à **celles retenues pour d'autres aides ou prestations sociales** (APA - *allocation personnalisée d'autonomie* ou RSA) à savoir 50 % de leur valeur locative s'il s'agit d'immeubles bâtis, à 80 % de cette valeur s'il s'agit de terrains non bâtis et à 3 % du montant des capitaux.

IMPORTANT : Pour ces deux mesures, les personnes **titulaires de l'AAH** ainsi que **les personnes âgées dépendantes en EHPAD** ne sont pas concernées par la mesure.

- Au 1er octobre, suppression des aides au logement pour les personnes rattachées au foyer fiscal de leurs parents **lorsqu'ils sont assujettis à l'ISF**. Il s'agit d'une **mesure de cohérence et de justice sociale** (économies attendues marginales).

3/ Focus sur la mesure « Patrimoine »

En synthèse

Aujourd'hui, le mode de calcul des aides au logement permet à des ménages de bénéficier d'une allocation pour leur résidence principale alors qu'ils possèdent par ailleurs un logement vacant, une résidence secondaire ou un patrimoine financier important.

La mesure proposée ne vise pas à exclure du bénéfice des aides les allocataires détenteurs d'un tel patrimoine mais à rétablir, dans un souci de justice sociale, un équilibre entre ces derniers et ceux ne disposant que de revenus déclarés au titre de l'impôt sur le revenu et déjà pris en compte pour le calcul des aides au logement.

Ce principe d'équité existe déjà pour le RSA pour lequel l'ensemble des éléments constituant le patrimoine immobilier et financier du demandeur est pris en compte, au même titre que les éventuels revenus du travail.

Il ne s'agit pas d'une « refiscalisation » d'un patrimoine non fiscalisé : la prise en compte de ce patrimoine n'a aucun impact sur l'impôt sur le revenu, mais vise simplement à tenir compte, comme pour le RSA, de l'ensemble des éléments concourant à la situation de l'allocataire pour le calcul de l'aide au logement.

L'encours moyen d'un livret A est aujourd'hui d'environ 4.000 €, bien en deçà du seuil d'application de la mesure de 30.000 €.

- La mesure adoptée en loi de finances pour 2016 consiste à **tenir compte de la valeur en capital du patrimoine du ménage pour le calcul du montant des aides** au logement.
- Cette mesure est issue des **conclusions d'un groupe de travail parlementaire réuni en 2015**, regroupant tous les groupes politiques.

« L'APL est une aide sociale affectée au logement qui doit être ciblée sur les ménages les plus modestes et dont les difficultés d'accès à un logement sont réelles. (...) Permettre à des ménages de bénéficier d'une aide au logement alors qu'ils détiennent un patrimoine immobilier qu'ils pourraient occuper ou mieux utiliser n'est pas acceptable dans le contexte budgétaire que connaît notre pays aujourd'hui. Le groupe de travail recommande donc d'appliquer aux APL le même système que celui qui est retenu pour le RSA pour l'appréciation des ressources des bénéficiaires (...) » (Conclusions du groupe de travail sur les aides au logement - 26 mai 2015)

- Cette mesure a pour objectif de favoriser une meilleure prise en compte de la situation financière réelle des allocataires dans le calcul des aides personnelles au logement dans une **logique d'équité et de justice entre les bénéficiaires des aides**.
- Lors des débats législatifs, les parlementaires ont souhaité introduire un seuil **d'application de la mesure aux seuls bénéficiaires dont la valeur du patrimoine est supérieure à 30.000 €**. L'appréciation de ce seuil s'effectue sur la base de l'ensemble du patrimoine détenu, hors résidence principale et biens professionnels.
- Cela concerne potentiellement 10% des allocataires actuels. Pour ces derniers, **le montant des ressources actuellement pris en compte va intégrer une valorisation du patrimoine détenu pour calculer le montant de leur aide**
- Cette valorisation s'effectue selon des modalités similaires à **celles retenues pour d'autres aides ou prestations sociales** (APA - allocation personnalisée d'autonomie ou RSA), en référence à l'article R. 132-1 du code de l'action sociale et de la famille :

Art R 132-1 : « Pour l'appréciation des ressources des postulants prévue à l'article L. 132-1, les biens non productifs de revenu, à l'exclusion de ceux constituant l'habitation principale du demandeur, sont considérés comme procurant un revenu annuel égal à 50 % de leur valeur locative s'il s'agit d'immeubles bâtis, à 80 % de cette valeur s'il s'agit de terrains non bâtis et à 3 % du montant des capitaux. »

- L'assiette de ressources retenue pour le calcul de l'aide est donc **le patrimoine mobilier financier et le patrimoine immobilier ne produisant pas de revenus déjà pris en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu** (afin d'éviter un mécanisme de « double-compte » avec la base ressource déjà prise en compte)

Il faut bien distinguer :

- La valeur du patrimoine dans sa globalité servant à apprécier le seuil des 30.000 €
- Dans le cas d'un patrimoine supérieur à 30.000 €, la valorisation de la partie de ce patrimoine non déjà pris en compte dans les ressources du demandeur.

- Cette mesure permettra une **économie évaluée à environ 90M€/an soit un montant de 0,5% du montant total des allocations versées** chaque année (18 Md€ environ).

Précision : La mesure s'appliquera aux **nouveaux demandeurs d'aide au logement à compter du 1^{er} octobre**, les titulaires actuels des aides au logement intégreront progressivement la mesure au fur et à mesure du rythme de traitement des dossiers par les CAF.

- Les CAF ont reçu instruction des ministres concernés **d'apprécier avec souplesse et au cas par cas les situations individuelles** dont le réseau pourrait être saisi, lorsque des effets particulièrement pénalisants sont constatés pour les allocataires. Les personnes **titulaires de l'AAH ainsi que les personnes âgées dépendantes en EHPAD ne sont pas concernées par la mesure.**

1/ **une personne isolée en zone 1** : 8.000€ de ressources annuelles déclarées pour un loyer hors charge de 500€. Le patrimoine de l'allocataire s'élève à 22.000 € :

- 22.000 € euros sur un livret A

Aujourd'hui, cet allocataire perçoit **199€** d'allocation logement. Demain, après valorisation de son patrimoine, les ressources à la base du calcul de l'aide ne seront pas impactées et l'allocataire continuera à **percevoir son aide sans changement.**

2/ **une personne isolée en zone 3** : 7 000€ de ressources annuelles pour un loyer hors charge de 300€. Le patrimoine de l'allocataire s'élève à 155.000 € :

- 20.000 € de capitaux financiers productifs de revenus
- 15.000 € sur un livret A
- 120.000 € de patrimoine bâti estimé (1 maison de famille héritée pour une valeur locative annuel de 10.800€)

Aujourd'hui, cet allocataire perçoit 180€ d'allocation logement. Les ressources à la base du calcul de l'aide seront revalorisées à hauteur de 5850€. Demain, il ne percevra plus d'aide.

3/ **un ménage avec 2 enfants en zone 2** : 15 000€ de ressources annuelles pour un loyer hors charge de 600€. Le patrimoine de l'allocataire s'élève à 125 000 € :

- 20.000 € de capitaux financiers productifs de revenus
- 25.000 € sur un livret A
- 80.000 € de patrimoine bâti estimé (1 investissement locatif en zone étudiante – loué à l'année)

Aujourd'hui, ce ménage allocataire perçoit **248€** d'allocation logement. Demain, après valorisation de son patrimoine, Les ressources à la base du calcul de l'aide seront revalorisées à hauteur de 750€, il percevra un aide de **226€**

4/ **un ménage avec 2 enfants en zone 2** : 15.000€ de ressources annuelles pour un loyer hors charge de 600€. Le patrimoine de l'allocataire s'élève à 545.000 € :

- 20.000 € de capitaux financiers productifs de revenus
- 25.000 € sur un livret A
- 500.000 € de patrimoine bâti estimé (1 appartement parisien hérité pour une valeur locative annuel de 16 000€)

Aujourd'hui, cet allocataire perçoit **248€** d'allocation logement. Les ressources à la base du calcul de l'aide seront revalorisées à hauteur de 8 750€. Demain, **il ne percevra plus d'aide.**

5/ **une personne isolée en zone 1** : 8.000 € de ressources annuelles déclarées pour un loyer hors charge de 500 €. Le patrimoine de l'allocataire s'élève à 34.500 € :

- 30.000 € de capitaux financiers productifs de revenus
- 4.500 € euros sur un livret A

Aujourd'hui, cet allocataire perçoit 199€ d'allocation logement. Demain, après valorisation de son patrimoine, les ressources à la base du calcul de l'aide seront revalorisées à hauteur de 135 € (4500 x 3%) **il percevra une aide de 191 €.**

* *
 *
 *