



Source : ADIL 26 - Opération SDH

ALF, ALS, APL DES AIDES AUX MÉNAGES

ÉDITO

UN RÔLE D'AMORTISSEUR

Parmi les dispositifs publics en faveur de l'habitat, les aides à la personne jouent un rôle essentiel d'amortisseur pour les ménages modestes. Leur effet de solvabilisation joue dans les secteurs de marchés tendus, tout comme dans les secteurs plutôt détendus où le foncier et les loyers sont plus accessibles pour se loger. Les aides à la personne, c'est un bien commun qu'il faut préserver pour permettre aux ménages modestes de supporter le coût du logement. Les conseillers de l'ADIL 26 sont toujours vigilants quant à l'évolution de ces aides si importantes pour apporter une information complète aux usagers.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué, en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

L'actualité des aides à la personne est conséquente. Au-delà des ajustements de ces dernières années, l'actualisation en continu des revenus va constituer une vraie révolution en raison des fluctuations rapides du montant pour les ménages dont les revenus changent.



Source : Freepik

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Hervé CHABOUD,
Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental
délégué, en charge du suivi
de l'ADIL et du CAUE

ENTRETIEN P.2
Jérôme COURSDON
Responsable Service Prestations
CAF 26

DOSSIER P.2
Un socle
Les aides à la personne

BRÈVES P.3

AGENDA P.4

ACTIONS ET
PUBLICATIONS P.4

QUESTION / RÉPONSE P.4

JÉRÔME COURSDON Responsable Service Préataires - CAF 26

Quelles sont les changements pour 2020 ?

La réforme des Aides Personnelles au Logement « APL en temps réel » doit permettre d'actualiser de manière automatique, tous les trimestres les ressources des bénéficiaires afin de déterminer de façon plus juste le montant d'APL à verser en fonction de leur situation et des ressources perçues.

Afin de garantir le meilleur niveau de qualité et de fiabilité pour les allocataires, le gouvernement a annoncé le 26 décembre 2019, le décalage de la mise en œuvre de la réforme initialement prévue au 1^{er} janvier 2020. Les « APL en temps réel » seront donc versées aux allocataires pour un premier paiement à compter d'une date qui sera précisée.

Quel est l'objectif ?

L'objectif de cette réforme est que le montant des aides au logement soit calculé en prenant en compte la situation et les revenus actuels de l'allocataire :

- pour calculer les aides au logement avec les ressources perçues par l'allocataire au cours des 12 derniers mois, et non plus celles d'il y a deux ans,
- pour actualiser le montant de l'aide au logement tous les 3 mois et non plus une fois par an.

Comment la Caisse s'est-elle préparée à la mise en place des nouvelles dispositions ?

La construction d'un nouveau système informatique a nécessité plus de temps que prévu afin d'assurer la meilleure sécurité et fiabilité pour les six millions d'allocataires. Les CAF sont accompagnées par la Caisse nationale dans les évolutions techniques et réglementaires de cette réforme. Un comité de pilotage fonctionne au sein de la CAF 26 afin d'anticiper les impacts, de former notre personnel et nos partenaires et de conduire les allocataires dans le cadre de la relation de service. Une équipe dédiée sera prête à accompagner les allocataires pour la mise en œuvre des nouveaux droits aux aides au logement (44 558 bénéficiaires d'une aide au logement dans la Drôme au 30 juin 2019).

UN SOCLE

LES AIDES À LA PERSONNE

Dispositif essentiel en matière de politique du logement, les aides à la personne mises en place depuis de nombreuses années font l'objet de réformes successives. La dernière en date concerne la prise en compte des revenus des ménages bénéficiaires.

Le dispositif de l'aide publique au logement se décline entre trois grandes catégories, les aides à la pierre (subventions, prêts...), les dispositions fiscales (exonération, réduction, crédit d'impôt) et les aides à la personne. Ces dernières s'adressent à l'occupant du logement en résidence principale et tiennent compte des dépenses du ménage, de ses revenus et de la composition familiale.



Source ADIL 26 : opération DAH

personnes à charge ou forment des ménages mariés depuis moins de cinq ans.

L'allocation de logement sociale s'adresse sous conditions de ressources à tous les ménages qui ne peuvent bénéficier ni d'une aide personnalisée au logement, ni de l'allocation de logement familiale.

UNE AIDE MASSIVE EN FRANCE...

Les aides à la personne concernent un très grand nombre d'allocataires en France, soit plus de 6,1 millions de bénéficiaires (environ 2,5 pour l'APL, 2,3 pour l'allocation de logement, 1,3 pour l'allocation logement sociale).

Le nombre d'allocataires diminue en raison de la révision et de la faible actualisation des barèmes.

De nombreux ajustements ont été réalisés ces dernières années. Le montant total des aides est d'environ 18 milliards d'euros à l'échelle nationale.

UN DISPOSITIF ANCIEN ET COMPOSITE

Les aides à la personne sont ciblées vers les ménages modestes. Depuis de nombreuses années plusieurs aides cohabitent à destination des locataires du parc privé ou public, des accédants et des propriétaires occupants modestes. Leurs barèmes ont été homogénéisés et elles constituent un levier essentiel du dispositif d'aide au logement des ménages.

Elles sont distribuées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et la Mutualité Sociale Agricole (MSA).

Le dispositif se compose de l'aide personnalisée au logement pour les logements conventionnés des propriétaires ou des locataires (parc privé conventionné et parc public), de l'allocation de logement familiale qui remonte à des textes de 1948 et de l'allocation de logement sociale mise en place en 1971 avec l'aide personnalisée au logement.

En dehors des logements conventionnés, l'allocation de logement familiale concerne des personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'aide personnalisée au logement et qui ont des enfants ou d'autres

| Type d'allocation | Foyers allocataires bénéficiaires des aides au logement | Évolution 2017/2018 |
|----------------------------------|---|---------------------|
| Allocation de logement sociale | 15 342 | -2.19% |
| Allocation de logement familiale | 10 085 | -4.57% |
| Aide personnalisée au logement | 20 473 | -0.06% |

Source : CAF de la Drôme. Chiffres-clés

Et dans la Drôme le nombre de foyers allocataires bénéficiaires de ces aides au logement pour ce qui concerne la CAF¹ est de 45 900 soit plus de 20 % des ménages drômois. Ce nombre est en légère diminution, en particulier pour ce qui concerne l'allocation de logement familiale.

Le fort taux de foyers allocataires bénéficiaires s'explique par un contexte drômois marqué par une dynamique démographique (croissance de 4.1 % de la population entre 2010 et 2018) et des situations de pauvreté importantes (le taux de pauvreté était en 2018 de 15.5 % des ménages dans la Drôme contre 14.9 % au niveau national).

¹ La MSA distribue également des aides non comptabilisées ici

DES CONDITIONS GÉNÉRALES AUX CAS PARTICULIERS

La CAF ou la MSA calcule 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 pour l'aide personnalisée au logement de la mensualité de remboursement de prêts (dans la limite d'un certain plafond) ;
- les ressources du foyer, etc.

La plupart des conditions d'ouverture du droit aux aides à la personne sont identiques pour les trois prestations. Mais les critères étant nombreux, il est impossible de prendre en compte toutes les situations et de donner les montants précis des aides au logement. Chaque personne a la possibilité de faire une simulation de l'aide à laquelle elle pourrait prétendre.

Quelques dispositions particulières sont à éclairer. Concernant les conditions d'attribution 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 et aucun membre de son foyer ne doit être fiscalement rattaché à un parent assujéti à l'impôt sur la fortune immobilière (Ifi). À noter également que le ménage peut bénéficier d'une aide au logement dans un foyer, à l'hôtel, dans un meublé ou dans une résidence universitaire. Sont aussi bénéficiaires les personnes âgées ou handicapées hébergées non gratuitement chez des particuliers, ou bien hébergées en foyer, en maison de retraite, voire en unité de soins de longue durée.

Des conditions particulières concernent le logement. Pour les allocations logement, le logement occupé doit être un logement décent, avec un confort minimum et conforme aux normes de santé et de sécurité. Concernant sa superficie notamment, elle doit être au moins égale à :

- 9 m² pour une personne seule ;
- 16 m² pour deux personnes (+ 9 m² par personne supplémentaire) ;
- 70 m² pour huit personnes ou plus.

Toutefois si ces conditions ne sont pas remplies, la CAF ou la MSA peut accorder l'allocation de logement par dérogation.

L'ADAPTATION DES AIDES

Le dispositif complexe est révisé régulièrement. On note par exemple la suppression de l'aide pour les ménages réalisant des travaux,

LES AIDES AU LOGEMENT ÉVOLUENT...

... POUR MIEUX S'ADAPTER À VOTRE SITUATION !



Source : CAF

à partir de fin 2016, la prise en compte du patrimoine « dormant » ne produisant pas de revenus aux allocataires, la baisse des APL en secteur HLM compensée par la réduction de loyer de solidarité (RLS). Avec la loi de Finances pour 2020 l'APL accession est supprimée.

Par ailleurs, depuis plusieurs mois, le gouvernement avait annoncé la révision du mode de calcul en particulier sur la base du revenu en cours et non plus du revenu de l'année n-2. La réforme a connu plusieurs reports, dont le dernier en date pour l'épidémie du Corona virus. De quoi s'agit-il ?

LA PRISE EN COMPTE DES RESSOURCES

À compter de la mise en œuvre de la réforme les ressources utilisées pour le calcul des aides au logement seront actualisées. La CAF et la MSA prendront en compte les ressources connues les plus récentes (salaires, prestations sociales telles que les allocations chômage, la retraite...). Les aides au logement seront calculées avec les revenus des 12 derniers mois (et non plus à partir des ressources d'il y a deux ans), notamment grâce au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu dont les données sont récupérées automatiquement. Le montant de l'aide au logement sera calculé tous les trois mois. Si les revenus baissent, l'aide augmentera pour s'adapter à la nouvelle situation financière. S'ils augmentent l'aide pourra diminuer. Les conditions d'attribution, la formule de calcul et les plafonds de ressources, ainsi que le système de tiers payant sont inchangés.

À noter que les étudiants ne sont pas concernés par les modifications relevant de l'actualisation des ressources. Le site internet caf.fr permet à chaque bénéficiaire de faire le point de sa situation et de suivre son dossier.

Personnaliser son achat dans le neuf

L'acquéreur d'un bien immobilier en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) peut désormais se réserver certains travaux qu'il exécutera lui-même (arrêté du 28/10/19, JO du 07/11/19). Il s'agit de finitions intérieures (décoration des murs, revêtement de sol), des équipements sanitaires de la cuisine, de la salle de bain et des toilettes et de la pose de convecteurs si l'installation électrique le permet. Ces travaux doivent être sans incidence sur les éléments de structure.

Le particulier immobilier 12/2019

La vente des meubles simplifiée

À compter de janvier 2020, l'huissier de justice n'aura plus besoin de recourir au juge pour décider de la vente aux enchères des meubles se trouvant sur les lieux après expulsion d'un locataire. Ce dernier disposera d'un délai de 2 mois, non renouvelable pour retirer ses biens, à dater de la signification du procès-verbal d'expulsion (décret du 26/09/2019).

Le particulier immobilier 12/2019

L'APL ouverte au bail mobilité

Une circulaire de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF) fait le point sur les implications de la loi ELAN en matière de gestion des aides personnelles au logement. Les locataires titulaires d'un bail mobilité (nouveau contrat de location de courte durée) peuvent percevoir l'APL. De plus, la condition de résidence principale d'au moins 8 mois par an pour percevoir l'APL ne s'appliquera pas dans le cas du bail mobilité.

Le particulier immobilier 12/2019

MAINTIEN DU SERVICE D'INFORMATION LOGEMENT PENDANT LE CONFINEMENT

En dépit de la crise sanitaire, l'ADIL 26 a maintenu une continuité de service. En effet, le caractère exceptionnel de la situation et des mesures imposées ont généré de nombreuses questions pour lesquelles les conseillers juridiques de l'ADIL ont pu renseigner plus de 450 personnes.

Pendant toute la durée du confinement il a été possible de contacter l'ADIL 26 par courriel à l'adresse suivante adil26@dromenet.org, en laissant son nom et ses coordonnées téléphoniques afin d'être recontacté par un conseiller juriste dans les meilleurs délais.

Dans le cadre de la sortie progressive du confinement, de nouvelles dispositions ont été prises courant mai consultables sur le site Internet <https://adil.dromenet.org>

ACCUEIL DU PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL 26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :
Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 17 h 30.
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Agences Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Département de la Drôme.



SEMAINE DE L'ACCESSION

L'ADIL 26 s'est impliquée dans la semaine nationale de l'accession à la propriété du 23 au 27 mars 2020. Elle a continué à recevoir le public pour des plans de financement et diagnostics financiers, établi une synthèse avec « le baromètre de l'accession », mis à jour le guide des aides à l'accession dans la Drôme. Le « tout » figure sur le site internet de l'ADIL 26.

PRÉVENTION DE L'IMPAYÉ

L'équipe de l'ADIL 26 expérimente un nouveau dispositif d'intervention pour les ménages en impayés de loyers dès le stade du commandement de payer délivré par huissier. Il s'agit de rencontrer des locataires du parc privé (hors agences immobilières) sur le secteur de Valence et de Romans avec une visite à domicile pour établir un plan de rattrapage, mobiliser

QUESTION/RÉPONSE

Quelles sont les modalités du PTZ 2020 ?

La loi de Finances pour 2020 maintient le bénéfice du PTZ (Prêt à Taux Zéro) pour l'acquisition d'un logement neuf dans les zones détendues (B2 et C, soit au total l'ensemble de la Drôme) à compter du 1^{er} janvier 2020.

L'octroi des prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2020 pour les acquisitions dans l'ancien avec travaux est conditionné à un niveau minimal de performance énergétique après travaux (la consommation conventionnelle annuelle en énergie après travaux doit être inférieure à 331 k Wh/m²). Par ailleurs, pour les logements faisant l'objet d'un PSLA (Prêt Social Location Accession), les travaux pourront être réalisés par le vendeur.

Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

d'éventuelles aides, rappeler les droits et devoirs, prévenir l'aggravation des situations...

ACCOMPAGNEMENT DES SINISTRÉS DU SÉISME

Durement touchés par le tremblement de terre de novembre dernier, les habitants de la région du Teil peuvent bénéficier d'un conseil sur place de la part de l'ADIL 26 sur les problèmes juridiques liés à la dégradation, voire à la perte de leur habitation : qu'en est-il des relations locataires propriétaires, du bail ? Quelles dispositions existent pour les prêts des propriétaires accédants ? Au-delà des questions d'assurance il s'agit d'apporter un conseil personnalisé aux locataires comme aux propriétaires.



44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax 04 75 79 04 54
mail adil26@dromenet.org
site <https://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Denis Witz
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaboratrices : Christel Eymard et Marie-Ange Boucher
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26

AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION LOGEMENT
ADIL 26