

# Loyer : aides au logement et autres dispositifs pour le payer moins cher

## QUOI DE NEUF DEPUIS LE 1er JANVIER 2018 ?

Daniel Roucous

Vendredi, 19 Janvier, 2018

Des dispositifs permettent de payer moins cher le loyer : aides au logement, encadrement des révisions, dispositif « louer abordable » etc. Pour qui et comment en bénéficier après la baisse des APL ?

## Topo

Avant de lister les aides et dispositifs permettant de payer moins cher le loyer, le point sur ce qui change à partir de cette année :

1.- depuis le 1er octobre 2017, **5 euros sont déduits chaque mois des APL** pour l'ensemble des bénéficiaires (quel que soit le montant perçu). Le 1er janvier les plafonds d'accès à l'aide au logement (APL, ALS, ALF) n'ont pas été revalorisés. Le nombre de bénéficiaires est donc restreint.

2.- suppression des aides au logement (APL, ALS, ALF) pour les locataires accédants à la propriété. Cette mesure n'est pas rétroactive et donc concerne les prêts signés à compter du 1er janvier 2018. Toutefois cette suppression ne s'appliquera qu'à partir du 1er janvier 2020 pour les prêts et contrats de location-accession dans les logements anciens des [zones tendues](#)

3.- nouvelles [conditions du droit au maintien dans les lieux](#) des locataires dont les revenus dépassent les [plafonds pour bénéficier d'un logement social](#)

Ainsi, en [zones tendues](#), le seuil de ressources à partir duquel se déclenche la perte du droit au maintien dans les lieux est fixée à 150% (200% avant le 1er janvier 2018). Le délai au-delà duquel le locataire doit quitter les lieux est ramené à un an et demie au lieu de 3 ans auparavant. **Ne sont pas concernés par cette mesure** (dénoncée par la CNL - lire encadré) : les locataires de 65 ans et plus, les locataires handicapés ou ayant à leur charge une personne handicapée, les zones non tendues et les QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) - [articles L482-1 à L482-3 1 du code de la construction et de l'habitation](#)

4.- à compter du 1er février 2018, il sera appliqué une [réduction du loyer de solidarité - RLS](#) aux locataires de logements ouvrant droit à l'APL, gérés par les bailleurs sociaux (HLM, SEM), à l'exception des logements-foyers conventionnés. Les plafonds de ressources annuelles ouvrant droit à la RLS seront fixés par arrêté dans les limites prévues par l'article [126 de la loi des finances pour 2018](#)

Dans ces conditions, voici les nouvelles règles d'accès aux aides et aux dispositifs propres aux locataires de logements sociaux comme privés. Sont également concernés les étudiants et les personnes âgées qui vivent en EHPAD (voir aides aux logements ci-dessous).

## Les aides au logement qui y a droit ?

1.- **L'APL (allocation personnalisée au logement)** concerne les locataires, colataires ou sous-locataires d'un logement conventionné (libre ou meublé) ainsi que les résidents en foyer d'hébergement (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées ou handicapées). **Ne sont plus éligibles (comme indiqué dans le topo,**

**les accédants à la propriété bénéficiaires d'un PC (prêt conventionné) ou d'un PAS (prêt d'accès sociale) ou d'un PTZ etc. pour l'achat ou la construction de leur habitation principale.**

Une condition : les revenus de ces trois catégories de personnes ne doivent pas dépasser un certain plafond-de-ressources (revenu net imposable de l'année n-2, soit en 2018 de l'année 2016). Vérifiez sur votre avis d'imposition 2016 pour les demandes d'APL en 2018.

Attention, il est pris en compte la valeur du patrimoine pour l'attribution de l'APL. Explications en cliquant sur [aides-au-logement-livrets-et-ldd-pris-en-compte](#)

Et, depuis le 1er juillet 2016, les allocations de logements (APL, ALS et ALF) sont calculées en fonction de vos ressources et, c'est nouveau, du montant de votre loyer. Explication en cliquant sur [APL-plus-le-loyer-est-haut-moins-on-touche](#)

D'un clic les [conditions et simulateur pour toucher l'APL en 2018](#) et le point avec la [CAF - Caisse d'allocations familiales](#)

**2.- L'ALF (allocation de logement familiale) peut être attribuée aux** locataires, colocataires ou sous-locataires d'un logement conventionné (libre ou meublé). Egalement : aux résidents en foyer d'hébergement (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées ou handicapées). **N'y ont plus droit les accédants à la propriété bénéficiaires d'un prêt immobilier pour l'achat ou la construction de leur habitation principale.**

Les conditions :

- bénéficier d'une prestation familiale ou de l'AEEH (allocation d'éducation de l'enfant handicapé), **OU** avoir un enfant à charge de + de 21ans et ne plus toucher de prestations familiales ou l'AEEH, **OU** être un jeune ménage (marié depuis moins de 5 ans), **OU** être enceinte et vivre seule ou en couple sans personne à charge, **OU** avoir à charge un ascendant de plus de 65 ans (60 ans si inapte au travail) et ne disposant pas de ressources supérieures au plafond ouvrant droit à l'[ASPA - allocation de solidarité aux personnes âgées](#), soit 803,20 € par mois pour une personne seule (1 246,97 € pour un couple) **OU** avoir un ascendant, un descendant ou un collatéral (frère, sœur, neveu, nièce) handicapé inapte au travail ;

- disposer de ressources inférieures à un certain plafond comme pour l'APL ci-dessus.

D'un clic les [conditions et démarches pour toucher l'ALF en 2018](#)

**3.- L'ALS (allocation de logement sociale) peut être attribuée aux mêmes catégories de personnes que pour l'ALF.**

D'un clic les : [conditions et démarches pour toucher l'ALS en 2018](#)

**Ces trois aides ne se cumulent pas, c'est l'une ou l'autre.**

**Cas particuliers :**

- les personnes âgées peuvent bénéficier des [aides au logement en EHPAD](#)

- les étudiants peuvent bénéficier des aides au logement sauf si leur famille est assujettie à l'ISF. En savoir plus sur le [logement-etudiant-comment-alléger-le-cout](#)

- **les jeunes actifs** de moins de 25 ans peuvent aussi bénéficier de ces aides au logement et du [dispositif Visale](#)

## L'encadrement des loyers est-ce possible et où ?

Normalement toutes les villes de plus de 50 000 habitants entrant dans le champ d'application de la taxe sur les logements vacants sont tenues, de part la loi ALUR (accès pour un logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, de plafonner (ou encadrer) les loyers depuis 2014. La liste des communes concernées se trouve dans le [décret du 10 mai 2013](#)

Mais après l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille puis Paris qui l'appliquaient, aucune ville soumise à l'encadrement des loyers ne l'applique !

- en savoir + [encadrement-des-loyers-pourquoi-le-tribunal-administratif-le-refuse-paris ?](#)

Il reste la possibilité de connaître [le niveau des loyers par zones géographiques](#)

**Attention, l'annulation de l'encadrement du niveau des loyers à Lille et à Paris ne remet pas en cause le [dispositif d'encadrement des loyers par l'IRL-indice des loyers](#)**

## Dans quels cas votre bailleur peut réviser votre loyer ?

Les loyers peuvent être révisés par les bailleurs exclusivement dans **trois cas** : chaque année dans les limites de l'indice de référence des loyers (et non plus l'indice du coût de la construction – notez bien) ou suite à des travaux d'amélioration ou lors du renouvellement du bail si le loyer est sous-évalué. Cela concerne les logements du secteur privé.

- [le cas des logements HLM ou du parc public](#)

**1.- la révision annuelle** : tous les trimestres l'INSEE publie l'[indice de référence des loyers IRL](#) qui permet aux bailleurs de réviser annuellement le montant de leurs loyers à la date indiquée dans le contrat de location ou, à défaut, à la date anniversaire du contrat.

**Une condition** : le bail écrit doit comporter une **clause de révision des loyers**. A défaut d'une telle clause, le loyer convenu à la signature du bail demeure le même pour toute la durée du bail.

Cette clause de révision se réfère obligatoirement au dernier indice de référence des loyers publié à la date de signature du contrat ou à sa date d'entrée en vigueur. La variation annuelle de cet indice constitue la limite d'augmentation ou de baisse (ça arrive) du loyer que le bailleur ne peut dépasser. Référence : [article 17-1 I de la loi du 6 juillet 1989](#)

- d'un clic [calculez l'augmentation annuelle de votre loyer](#)

**2.- en cas de travaux d'amélioration** (mise aux normes du logement, économie d'énergie etc.), le bailleur peut augmenter le loyer au-delà de l'augmentation annuelle prévue par l'indice de référence des loyers.

Condition : une clause du bail (ou un avenant) doit déterminer le montant de la majoration applicable après l'achèvement des travaux.

Référence : [article 17 1 II de la loi du 6 juillet 1989](#)

A noter que les propriétaires peuvent demander, **en plus du loyer**, à leur locataire une [contribution au partage des économies d'énergie](#)

**3.- le loyer est sous-évalué**, le bailleur peut, sous certaines conditions, prévoir une [augmentation lors du renouvellement du bail](#)

## Qu'est-ce que le dispositif « louez abordable » ?

Les locataires dont les propriétaires ont passé une convention avec l'Anah (agence nationale d'amélioration de l'habitat) pour bénéficier d'un avantage fiscal doivent savoir que leurs loyers doivent être abordables.

C'est donnant-donnant : baisse du loyer d'au mois 30% contre exonération fiscale de 15 à 85% sur les revenus locatifs. Ca concerne les [zones tendues](#) mais aussi toutes les villes qui ont instauré le [dispositif Louez abordable](#)

- [avis de la CNL - Confédération nationale du logement](#)

Ce dispositif dit « Cosse ancien » remplace le dispositif "[Borloo-ancien](#)" du nom des ministres du logement qui les ont institué pour louer moins cher les logements anciens (souvent vacants).

Renseignez-vous auprès de [votre Adil-agence départementale d'information sur le logement](#)

## En cas d'impayé ou de difficultés à payer le loyer, que faire ?

D'abord **demandez au propriétaire un délai de paiement** exceptionnel des loyers ou un échéancier. Le locataire en difficulté doit faire valoir que, d'une part les loyers et les charges ont toujours été réglés, sans retard, et donc qu'il est de bonne foi, d'autre part qu'il s'agit d'une exception due à une baisse de revenu à préciser.

Cependant, le propriétaire est libre d'accepter ou pas. S'il accepte un étalement du paiement, convenez de le mettre par écrit, daté et signé des deux parties.

S'il refuse, le locataire doit trouver des sources de financement ou une conciliation auprès de la [commission départementale de conciliation](#) dont les coordonnées sont téléchargeables sur cet [annuaire](#)

**Possibilité également d'appeler « SOS impayés de loyers » au 0 805 16 00 75 qui est un numéro d'appel gratuit mis à disposition par l'ANIL (Agence nationale d'information sur le logement). Le locataire est alors mis en relation avec l'ADIL de son département qui l'aidera à trouver la bonne solution rapidement. Vous pouvez contacter l'ANIL par Internet en cliquant sur <http://www.anil.org/sos-impayés-de-loyers>**

Si c'est compliqué, se faire aider par sa caisse d'allocations familiales- Caf ou de MSA, celles-ci octroyant des aides financières à cet effet, certes sous conditions à voir avec elles. Elles peuvent aussi faire intervenir le FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement).

- Notre article [quelles-solutions-en-cas-de-difficulté-payer-le-loyer et éviter l'expulsion ?](#)

## En lien

- [sur l'obligation de fournir un logement-decent](#)
- [études-territoires-et-loyers/ANIL](#)
- [propositions de la CNL contre-les-logements-chers](#)
- [rapport de l'OCDE sur le logement-abordable](#)

## A propos de la "sous occupation des logements sociaux"

De nombreuses personnes notamment retraitées, seules ou en couple, se retrouvent seules dans un logement social qu'elles occupaient avec leurs familles ou qu'elles occupent depuis plusieurs années parce que le loyer dans le privé est inabordable.

La remise en cause du droit au maintien dans les lieux (topo ci-dessus) les inquiète. Rappelons que pour l'instant, les personnes âgées de 65 ans et plus et les personnes handicapées ou ayant à charge une personne handicapée ne sont pas concernées... jusqu'à quand ?

**Nous avons interrogé la [CNL- Confédération Nationale du Logement](#)- à ce sujet qui nous a exposé sa position sur la "sous occupation des logements sociaux" :**

- "- La remise en cause de la déchéance du droit au maintien dans les lieux est inacceptable et va à l'encontre de l'universalité du droit au logement.
- La notion de résidence principale pour le calcul du nombre est inadéquate alors que de plus en plus de locataires accueillent régulièrement enfants et petits-enfants (hors critère de - de 65 ans).
- Le loyer inférieur n'est pas déterminé, d'autant que souvent les bailleurs jouent sur le fait que les services (ascenseur, jardinet, etc.) sont à examiner autrement et à sortir du calcul du loyer du logement sortant.
- Un nouveau logement peut ne pas offrir les mêmes services et il y a une rupture avec son cercle social.
- Les personnes peuvent être relogées dans un logement situé en zone assujettie au SLS (relogement sans conditions de ressources).
- Il n'y a pas d'obligation pour le bailleur social d'engager une concertation réglementaire avec les associations de défense des locataires.
- Le texte de loi indique les cas d'exclusion des personnes de ce dispositif, à savoir :
  - les locataires âgés de plus de 65 ans ;
  - les locataires handicapés ou chargés d'une personne handicapée ;
  - les locataires en perte d'autonomie physique ou psychique ou chargée d'une personne en perte d'autonomie.

Cependant, sachant que celui qui est considéré comme locataire est la personne titulaire du bail et non les personnes qui sont à sa charge, cela peut avoir pour conséquence qu'il est éligible aux dispositions alors

qu'il a des ascendants, et quid des personnes handicapées qui ne sont pas considérées comme à charge du fait qu'elles sont en résidence d'accueil ?

- Il n'y a pas d'obligation d'une baisse du prix de loyer en cas de dépassement, donc on limite l'accès à un parc locatif où les prix du loyer seraient plus élevés (mixité sociale)."

**Daniel Roucous**

Journaliste, rubrique "Vos droits"

Source : <https://humanite.fr/loyer-aides-au-logement-et-autres-dispositifs-pour-le-payer-moins-cher-632275>