

LA REDEVANCE ET LES AIDES A LA PERSONNE

La solvabilisation des résidents

LES PLAFONDS DE RESSOURCES

L'article 4 de la convention type APL résidence sociale rappelle que les ressources annuelles des résidents, lors de la mise en service de la résidence et au fur et à mesure des libérations de logement, ne doivent pas excéder le plafond de ressources déterminé dans les conditions prévues par l'article R.331-12 du CCH. Ainsi, pour les résidences sociales financées généralement en PLAI, les revenus des ménages accueillis ne doivent pas excéder 60% des plafonds de ressources HLM.

Le gestionnaire s'engage à ce qu'au moins 75 % des ménages entrant dans les lieux disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables pour l'attribution des logements financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Il est ainsi possible, avec dérogation préfectorale, d'accueillir 25% de personnes dont les niveaux de ressources se situent entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS¹.

L'article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE), a introduit qu'au 1^{er} janvier de chaque année, les plafonds de ressources sont actualisés et fixés par arrêté ministériel.

L'ADEQUATION ENTRE REDEVANCE ET RESSOURCES DES RESIDENTS

La circulaire résidence sociale du 4 juillet 2006 rappelle que "**La politique de la redevance doit respecter un objectif d'accessibilité sociale tenant compte des ressources des résidents. A ce titre, en cas de travaux de réhabilitation, le maintien d'un taux d'effort compatible avec les ressources des résidents doit être recherché**".

Habituellement, l'estimation de la solvabilisation est faite à l'aide de deux indicateurs :

- le **taux d'effort**² qui est la part des ressources consacrées au logement (redevance/somme des ressources des personnes composant le ménage). L'estimation des aides au logement (APL ou ALS) peut être aisément réalisée sur le site de la CAF :
- le **reste à vivre**, qui correspond au reste des ressources, une fois les dépenses logement déduites.

La **détermination de l'APL** dépend de nombreux paramètres, certains propres à la situation des demandeurs, d'autres plus généraux comme la localisation du logement (zones géographiques 1,2 ou 3)³ ou les plafonds de prise en charge.

C'est ainsi qu'une partie de la redevance (L+C), lorsqu'elle est fixée au plafond, ne sera pas couverte par l'APL pour les logements financés en PLAI, dès le T1 pour les personnes isolées en zone 2 ou 3. Même en zone 1, la solvabilisation des personnes isolées en T1' est difficile en dehors des allocataires de l'allocation adulte handicapé (AAH) et les résidents qui bénéficient de «l'abattement double résidence»⁴.

Il ne faut pas négliger la partie "prestations" de la redevance, qui est supportée intégralement par le résident. La circulaire de 2006 rappelle que les prestations "doivent respecter dans leur ensemble un objectif de

¹ Annexe 5 de la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales

² Le taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation est égal au rapport suivant : numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables au sens de l'article, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ; dénominateur : somme des ressources des personnes vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12

³ Arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques (annexé au document édité annuellement par la DHUP "Éléments de calcul des aides personnelles au logement", accessible sur le site www.logement.gouv.fr)

⁴ Voir fiche « L'APL foyer »

modération de leur montant et être strictement limitées aux besoins effectifs des résidants tels que définis par le projet social”.

Le calcul de la solvabilisation d'un résidant doit donc prendre en compte l'intégralité de la redevance, et les monteurs d'opérations doivent procéder à des arbitrages serrés entre la solvabilisation des futurs résidants et l'équilibre économique et financier général de la résidence sociale.