

INDECOSA-CGT : Information pratique

Loi de finances 2018 - L'article 126 met en place la réduction du loyer de solidarité dans le parc social parallèlement à la baisse de l'APL.

L'article 126 de la loi de finances pour 2018 est parvenu à lier durablement la réforme budgétaire des aides au logement et la réforme structurelle du secteur HLM. La baisse concomitante des APL et des loyers dans le parc social devrait permettre, d'une part, de réduire les dépenses APL de l'Etat de 800 millions d'euros en 2018 et en 2019 puis d'1,5 milliard en 2020 ; d'autre part de commencer à restructurer un monde HLM sommé d'être plus efficace. Et tout cela de manière à ce que ce soit indolore sur la quittance de loyer du locataire HLM.

Le principe. La loi de finances pour 2018, en son article 126, prévoit une réduction concomitante du montant de l'aide personnalisée au logement (APL) et du loyer dans le parc social pour certains locataires sous plafonds de ressources. Le montant de l'APL versé aux allocataires est ainsi réduit à hauteur d'une fraction fixée par décret (à paraître), comprise entre 90% et 98% de la réduction de loyer de solidarité (RLS) dont ils bénéficient. Sur la quittance mensuelle délivrée au locataire, le loyer est en baisse, la RLS est mentionnée, mais le total à payer ne bouge presque pas (ou alors en sa faveur).

Quand ? La RLS est applicable au contrat en cours et entre en vigueur à compter du 1er février 2018.

Quels sont les logements concernés ? Le mécanisme de la RLS concerne les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL gérés par les organismes HLM (OPH, ESH, SA coopératives, fondations d'HLM) et les Sem. En sont exclus : les logements-foyers et les logements situés dans les départements et collectivités d'outre-mer (dans la mesure où les logements ne sont pas conventionnés à l'APL dans les Outre-Mer).

Quels sont les locataires bénéficiaires ? Puisque la RLS dépend d'un plafond de ressources, certains locataires ne bénéficiant pas de l'APL peuvent être éligibles à la RLS. C'est au bailleur social de le déterminer en s'appuyant sur l'enquête annuelle réalisée pour l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS). Les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, selon les ressources et le zonage du bénéficiaire et dans la limite de montants-plafonds que la LFI fixe pour l'année 2018 (par exemple : 1.171 euros de ressources mensuelles maximum pour un célibataire vivant en zone III et jusqu'à 4.109 euros de ressources mensuelles maximum pour un bénéficiaire isolé ou en couple ayant six personnes à charge et vivant en zone I) .

Combien ? Le montant mensuel de la RLS est également fixé chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite de montants-plafonds que la LFI fixe pour l'année 2018 (par exemple : 41 euros de RLS maximum pour un célibataire vivant en zone III et jusqu'à 69 euros de RLS maximum pour un bénéficiaire isolé ou en couple ayant une personne à

charge et vivant en zone D) . L'arrêté gouvernemental pourra prévoir un montant de RLS spécifique pour les colocations.

Concours financiers de la CGLLS pour accompagner les fusions et les regroupements. Dans le cadre de la mise en œuvre de la RLS par les bailleurs sociaux, la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) accorde des concours financiers au soutien des organismes HLM et des Sem afin d'accompagner les fusions et les regroupements de ces organismes. Une commission chargée de statuer spécifiquement sur ces concours financiers est créée : la commission de péréquation.

Mise en place d'un dispositif de lissage. Un dispositif complexe est mis en place visant à lisser l'impact de la RLS pour les organismes HLM et les Sem en modulant leur cotisation due à la CGLLS. Dans un premier temps, une majoration est appliquée à la cotisation versée (cette majoration est calculée en appliquant un taux - ne pouvant excéder 10% - qui prend en compte l'impact prévisionnel des RLS à la part de l'assiette correspondant aux loyers des logements conventionnés, hors SLS/supplément de loyer de solidarité). Puis cette cotisation est réduite d'un montant égal au montant des RLS appliquées au cours de la période de référence multiplié par un coefficient de variation du montant de la RLS prévu l'année de la contribution. En 2018, par dérogation, la réduction de la cotisation correspondra à un montant unitaire (qui sera fixé par arrêté) multiplié par le nombre de bénéficiaires des APL logés dans des logements conventionnés. Le taux et le coefficient de variation de la réduction seront fixés par arrêté, afin que la somme totale des réductions et majorations prévues dans le cadre de la modulation soit nulle. Lorsque pour un redevable, le montant de la réduction est supérieur au montant de la cotisation avant application de ladite réduction, la caisse lui verse la différence.

