ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 57437

Texte de la question

M. Franck Reynier interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les recommandations du rapport d'information de l'Assemblée nationale n° 1449 intitulé « Vente HLM : on est loin du compte ». Après avoir dressé le constat d'un certain nombre d'obstacles au bon déroulement de la vente des logements HLM en France, le rapport émet une série de propositions. Parmi celles-ci figure l'idée de rendre identique le montant de l'APL (aide personnalisée au logement) que le ménage soit accédant ou locataire, sachant qu'il s'agit d'une prestation sociale assise sur les ressources du ménage. En effet, aujourd'hui, un même ménage touche un montant d'APL moindre en tant que propriétaire qu'en tant que locataire. Ce lissage permettrait d'inciter les ménages à accéder à la propriété sans déstabiliser leur économie. Il souhaite donc connaître son sentiment sur cette proposition et savoir si elle sera prochainement mise en oeuvre.

Texte de la réponse

L'aide personnalisée au logement (APL) est calculée en fonction de la taille du ménage, de son lieu de résidence, de ses ressources imposables de l'année (n - 2) et du montant de la dépense de logement. Les règles de calcul de l'APL sont différentes selon que l'allocataire est propriétaire occupant de son logement ou simple locataire, l'accession et la location ne répondant pas aux mêmes caractéristiques. Si l'accession et la location ont en commun de répondre à l'objectif de disposer d'un logement, s'ajoute aussi pour l'accession celui de constituer un patrimoine immobilier. Or il n'appartient pas à la collectivité de financer de manière injustifiée ou disproportionnée l'acquisition de logements privés. Par ailleurs, la collectivité ne doit pas inciter les ménages à accéder à la propriété s'ils ne disposent pas de ressources suffisantes et viables, au risque de les conduire au surendettement. Elle ne doit pas non plus, au travers des barèmes, créer des inégalités de traitement entre les bénéficiaires des aides au logement. Il est ainsi légitime qu'à ressources égales, le montant de l'APL accession reste inférieur à celui de l'APL locative. C'est notamment pour cette raison que le barème de l'APL accession prévoit la prise en compte d'un revenu annuel au moins égal à 16,25 fois la mensualité totale de remboursement que la personne s'est engagée à payer (plancher de ressources). Pour autant, afin de sécuriser l'accession, il est dérogé au plancher de ressources en cas d'accidents de la vie intervenant postérieurement à la conclusion du contrat de prêt, majorant ainsi l'APL corrélativement à la perte de revenus à caractère professionnel. Par ailleurs, la dépense de logement en accession et en location présente des caractéristiques distinctes qui justifient un traitement différencié pour chacune d'entre elles. En cas de location, le loyer augmente de manière régulière, année après année, avec la revalorisation du loyer. En revanche, en cas d'accession, la mensualité de remboursement a vocation à rester identique pendant toute la durée du prêt. Les loyers plafonds pris en compte pour le calcul de l'APL en secteur locatif sont donc revalorisés chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) tandis que la valeur de la mensualité plafond prise en compte pour calculer l'aide à l'accession est toujours celle fixée la première année de conclusion du prêt. L'application du barème locatif conduirait à solvabiliser excessivement les accédants au détriment des ménages achetant d'autres types de logements et de l'ensemble des bénéficiaires des aides personnelles au logement, creusant un peu plus l'écart entre les différents allocataires chaque année. Compte tenu de ces éléments, il n'est pas

envisagé d'appliquer le barème locatif aux occupants qui se portent acquéreurs, notamment de logements HLM.

Données clés

Auteur : M. Franck Reynier
Circonscription : Drôme (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 57437
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 18 août 2009, page 8008
Réponse publiée le : 29 mars 2011, page 3148