

Circulaire n°19/18

Note d'information

08 mars 2018
Destinataires :
Tous les organismes Hlm
N/Réf. : FP/ML/PG/DH/zs

Le Délégué général

Mesures d'application liées au dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS)

Madame, Monsieur le Président,
Madame, Monsieur le Directeur général,

Les textes d'application de l'article 126 de la loi du 30 décembre 2017 de finances 2018 relatifs à la réduction de loyer de solidarité (RLS) et au calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) ont été publiés au Journal officiel du 28 février 2018 :

- [Décret n° 2018-136 du 27 février 2018](#) relatif à la baisse de l'aide personnalisée au logement dans le cadre du dispositif de réduction de loyer de solidarité ;
- [Arrêté du 27 février 2018](#) relatif à la réduction de loyer de solidarité ;
- [Arrêté du 27 février 2018](#) relatif à la prise en compte de la réduction de loyer de solidarité dans le calcul de l'aide personnalisée au logement ;
- [Arrêté 27 février 2018](#) relatif au maintien dérogatoire de l'aide personnalisée au logement destinée à l'accession à la propriété pour les logements anciens et dans certaines communes.

Vous trouverez ci-après les précisions qu'appellent dans l'immédiat ces mesures :

- **Mise en œuvre de la RLS (plafonds de ressources et montant de RLS)**

L'arrêté relatif à la RLS fixe les plafonds de ressources permettant le bénéfice de la RLS et le montant de la réduction ; un montant spécifique est prévu pour la colocation (75 % de la réduction).

L'USH a obtenu que soient retenus dans l'arrêté des niveaux de ressources bien inférieurs aux maximums prévus par la loi, afin de limiter les écarts entre le coût de la RLS pour les bailleurs et l'économie d'APL attendue par l'Etat.

D'un point de vue opérationnel, la fixation de plafonds de ressources à un niveau inférieur au maximum autorisé par la loi permet, par ailleurs, que la grande majorité des réductions de loyer à mettre en œuvre concerne des ménages bénéficiant de l'APL et soit gérée via des échanges automatisés avec les caisses d'allocations familiales (CAF) et les caisses de mutualité sociale agricole (MSA).

Pour les ménages ne bénéficiant pas de l'APL, il est à noter qu'en aucun cas le seul fait que les ressources issues de l'enquête SLS soient inférieures aux plafonds n'ouvre droit à réduction de loyer (Cf. support de présentation de la DHUP : DGALN/DHUP/FE4, 2 février 2018). La loi prévoit que la demande prévue à l'article L. 441-9 [enquête SLS] permet au bailleur de déterminer l'éligibilité à la RLS. A cet effet, l'USH diffusera prochainement un mode opératoire à la fois simple en gestion, juridiquement fondé et de nature à ne pas augmenter fortement le coût pour les bailleurs au-delà de ce que prévoient les textes en termes d'économie d'APL.

Délais d'entrée en vigueur : la loi prévoit une entrée en vigueur du dispositif au 1^{er} février 2018 (art. 126, III, D de la loi de finances). Toutefois, l'application opérationnelle est différée ; elle suppose l'établissement de flux de données entre les CAF et les bailleurs, prévu au printemps 2018. Des régulations seront alors opérées pour tenir compte de la période courant à partir de février. **L'USH recommande d'attendre la fiabilisation de ces flux pour appliquer la RLS aux ménages bénéficiaires de l'APL et de retenir la même temporalité pour les ménages non bénéficiaires de l'APL qui auront été retenus comme éligibles à la RLS par le biais du mode opératoire proposé par l'USH.**

- **Baisse de l'APL et suppression du seuil de non versement de l'APL en secteur locatif**

Le décret du 27 février 2018 fixe la réduction de l'APL qui est appliquée consécutivement à la mise en œuvre de la RLS pour les locataires concernés. La loi de finances prévoit un taux compris entre 90 % et 98 %. Cette réduction est fixée à 98 % du montant de la RLS appliquée, soit le taux maximum prévu qui est le plus favorable pour les bailleurs : avec un objectif global d'économie d'APL pour l'Etat de 800 M€ en 2018, le surcoût en réductions de loyer pour les bailleurs lié à l'application de ce taux est de 16 M€. Il aurait abouti à un surcoût 89 M€ dans le cas le plus défavorable.

Ce texte est accompagné d'un arrêté du 27 février 2018 qui vise à modifier les dispositions de l'arrêté du 3 juillet 1978 (modifié) relatif au calcul de l'APL, afin de prendre en compte la RLS dans le calcul de l'APL.

Cet arrêté supprime également le seuil de versement pour l'APL en secteur locatif.

- **APL Accession**

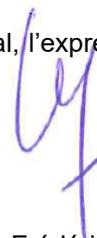
La loi de finances pour 2018 a supprimé les aides personnelles au logement (APL, ALF et ALS) en secteur accession, en prévoyant des dispositions transitoires :

- les prêts signés après le 1^{er} janvier 2018 n'ouvrent plus droit à une aide personnelle au logement ;
- pour les prêts signés avant cette date, les droits à l'aide personnelle au logement continuent à être versés ;
- l'ouverture du droit à l'aide personnelle au logement est maintenue pour les prêts ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et signés avant le 31 janvier 2018.

La loi prévoit également une exception, concernant certaines zones, selon laquelle l'APL destinée à l'accession à la propriété pour un logement ancien est, par dérogation, maintenue jusqu'au 1^{er} janvier 2020 dans certaines communes uniquement.

L'arrêté du 27 février 2018 précise qu'il s'agit des communes appartenant à la zone III.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.



Frédéric Paul

Contacts :

Pascal GAREAU – Directeur juridique et fiscal
Direction juridique et fiscale - ush-djef@union-habitat.org

Dominique HOORENS – Directeur des études économiques et financières
Direction des études économiques et financières – deef@union-habitat.org

Lien :

Espace RLS : <http://www.rls-union-habitat.org>