



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFO

GESTION LOCATIVE

N°2 / LA SOLVABILISATION DES RÉSIDENTS

LES PLAFONDS DE RESSOURCES

Toute résidence sociale bénéficie de financements publics à l'investissement. En contrepartie, les personnes accédant aux logements doivent avoir des ressources inférieures aux montants plafonds fixés.

Dans la convention APL (art.4), 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 PLAI (applicables pour l'attribution des logements financés dans les conditions du II de l'article D. 331-1 du code de la construction et de l'habitation).

En effet, les résidences sociales sont généralement financées en PLAI, ainsi les revenus d'au moins 75 % des ménages accueillis ne doivent pas excéder les plafonds correspondants.

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

C'est la circulaire n° 2006-45 du 4 juillet 2006 qui en précise les modalités (annexe V : 1.1.1. Le PLAI) : « Cette dérogation peut toucher jusqu'à 25 % des résidents et permettre ainsi des souplesses en matière d'attribution, pour les personnes disposant de ressources intermédiaires entre les plafonds PLAI et les plafonds de ressources PLUS, en particulier lorsque les publics visés ont des difficultés particulières d'accès au logement (ex : résidents de longue date des foyers de travailleurs migrants, saisonniers, femmes sortant de ruptures familiales violentes, etc.) »

Les plafonds de ressources sont actualisés chaque année au 1er janvier et fixés par arrêté ministériel¹.

L'ADÉQUATION ENTRE REDEVANCE ET RESSOURCE DES RÉSIDENTS

La circulaire 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'effort²** 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

¹ [Arrêté du 26 décembre 2019](#) modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

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

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 du 4 juillet 2006 rappelle que les prestations "doivent respecter dans leur ensemble un objectif de modération de leur montant et être strictement limitées aux besoins effectifs des résidents tels que définis par le projet social".

Le calcul de la solvabilisation d'un résident 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 résidents et l'équilibre économique et financier général de la résidence sociale.

4 Voir fiche n°4 « L'APL foyer »