



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFO **GESTION LOCATIVE**

N°4 | **L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL-FOYER)**

Les personnes qui résident dans une résidence sociale ou un logement-foyer lorsque l'établissement a fait l'objet d'une convention avec l'Etat peuvent, sous condition de ressources, bénéficier de l'APL

Il existe deux barèmes applicables en secteur foyer :

L'APL 1 (cas général), qui concerne la plupart des logements-foyers, en particulier les résidences sociales neuves.

L'APL 2 (cas général), qui concerne les résidences sociales existantes, conventionnées sans travaux depuis le 1er janvier 2005, et les foyers de jeunes travailleurs conventionnés sans travaux depuis le 1er octobre 1990.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION

L'APL est attribuée, sous condition de ressources, aux personnes de nationalité française ou aux personnes de nationalité étrangère en situation de séjour régulier.

Le droit à l'APL est ouvert aux personnes logées dans des logements-foyers ayant fait l'objet d'une convention tripartite avec l'Etat (ou bipartite si le propriétaire est également gestionnaire) qui doit être conforme aux dispositions :

- pour les logements-foyers autres que les résidences sociales, des articles R.353-154 à R.353-164-1 du CCH
- pour les logements-foyers dénommés résidences sociales, des articles R.353-165 à R.353-165-12 du CCH

Des modèles types de ces conventions sont annexés aux textes cités ci-dessus.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale, c'est-à-dire au moins 8 mois par an ce qui implique que toute inoccupation du logement pendant plus de 4 mois entraîne l'extinction du droit.

RÈGLES DE CALCUL

Schématiquement, le montant de l'APL est calculé en fonction :

- du montant de la redevance,
- de la composition du foyer,
- des ressources du foyer.

L'ALLOCATION LOGEMENT À CARACTÈRE SOCIAL (ALS)

C'est une prestation familiale créée à l'occasion de la réforme du régime des loyers (loi du 1er septembre 1948). Elle est essentiellement attribuée aux ménages ayant des personnes à charge (enfants, personnes âgées).

La formule de calcul de l'APL en secteur foyer s'applique à l'APL 1 et à l'APL 2 (art. D. 832-24 et s. du CCH).

$$\text{APL} = K(E - E_o) - M_{fo}$$

Les modalités de calcul des paramètres K et E_o ne sont pas les mêmes selon que le logement-foyer relève du barème de l'APL 1 ou de l'APL 2.

K est le coefficient de prise en charge de la différence entre E et Eo : il est fonction du revenu et du nombre de personnes à charge.

E représente le montant de « l'équivalent loyer et charges locatives » payé mensuellement par le résident. Ce montant est pris en compte dans la limite d'un plafond variable en fonction de la zone géographique d'implantation du logement et du nombre de personnes à charge.

Eo représente le montant de l'équivalent loyer et charges locatives minimal qui est imputé à la charge du résident en fonction du revenu et du nombre de personnes à charge.

Mfo représente un montant fixé forfaitairement par arrêté. L'arrêté du 28 septembre 2017 relatif aux aides personnelles au logement et au seuil de versement de l'aide personnalisée au logement fixe ce montant à 5 euros (application depuis le 1er octobre 2017).

La dépense nette du logement restant à la charge du bénéficiaire, après déduction du montant mensuel de l'APL, doit être au moins égale à un montant minimal.

Les différents paramètres intervenant dans le calcul de l'APL sont actualisés au 1er janvier de chaque année, en ce qui concerne les ressources de l'allocataire et au 1er octobre, en ce qui concerne les dépenses de logement (les plafonds d'équivalence de loyer et charges locatives étant automatiquement indexés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers).

DÉTERMINATION DES RESSOURCES

Les ressources à prendre en compte sont celles retenues par les services fiscaux pour l'établissement de l'impôt sur le revenu, après prise en compte de certains abattements et déductions (abattement de 10 % pour les salariés notamment). Il s'agit donc notamment des salaires, allocations de chômage, retraites, pension alimentaire reçue...

On retrouve sur le site mesdroitssociaux.gouv.fr l'ensemble des **revenus d'activité**¹ déclarés par les employeurs (on y trouve également l'ensemble des **prestations sociales** connues par les organismes sociaux). Pour y accéder, il faut se connecter à l'aide des identifiants individuels et personnels France Connect (France Connect est la solution

d'authentification en ligne de l'État).

Les ressources prises en compte sont déterminées par les articles R. 822-2 et suivants du CCH.

IMPACT DE LA RÉFORME DE L'APL CONTEMPORAINE

La réforme de la contemporanéité des aides au logement est entrée en vigueur le 1er janvier 2021. Depuis cette date, l'APL est calculée en prenant en compte les ressources des 12 derniers mois (M-2 jusqu'à M-13) et non plus avec celles d'il y a 2 ans (N-2).

Par exemple, l'aide des mois de janvier, février et mars 2026 est calculée sur les revenus de décembre 2024 (M-13) à novembre 2025 (M-2).

Elle sera actualisée tous les 3 mois et tiendra compte plus vite des changements de situation. Si l'actualisation trimestrielle aboutit à la perte de l'aide, le droit à l'APL continue d'être vérifié par la Caf jusqu'à 9 mois sans que l'allocataire ne soit obligé de déposer une nouvelle demande. Ainsi, en cas de perte de l'APL, l'évolution des ressources de l'allocataire continuera à être suivie pendant un an et l'aide est rétablie automatiquement sans démarche à effectuer, si les conditions sont réunies.

Tout changement de vie familiale (divorce, mariage, PACS...) et professionnelle (reprise d'activité, chômage, baisse ou augmentation de salaire) a donc un impact plus rapide sur le montant de l'APL.

MODALITÉS DE VERSEMENT

L'APL est liquidée par les caisses d'allocations familiales (CAF) ou par les caisses de la mutualité sociale agricole (MSA).

La pratique du tiers payant est la règle, et l'APL est versée mensuellement à terme échu, au gestionnaire, à charge pour lui de la déduire du montant de la redevance.

Dans les résidences sociales et les logements-foyers conventionnés, l'APL est due à partir du premier jour du premier mois civil pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation, sous réserve que les autres conditions d'ouverture du droit soient réunies à cette date ([CCH : R. 832-23](#)), et sous réserve du dépôt de la demande.

¹ Un revenu d'activité est la rémunération nette fiscale perçue par un individu en échange de l'activité qu'il exerce à titre personnel ou du travail qu'il fournit à une entreprise privée ou publique, ou à l'une des administrations publiques.

Elle cesse d'être versée à partir du premier jour du mois où les conditions d'ouverture du droit ont cessé d'être remplies.

L'APL n'est pas versée quand son montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Précision pratique : Avec le système IDEAL, les responsables de résidence font la demande par télétransmission le jour de l'entrée du résident, ce qui évite les problèmes de retard d'acheminement et tout simplement de gestion de papier. L'aide est due à partir de la date de la demande, que le dossier soit complet ou non.

UTILISATION DU SIMULATEUR

La CAF met à disposition un simulateur : <https://www.caf.fr/allocataires/mes-services-en-ligne/faire-une-simulation>

Cet outil est important car c'est notamment à partir du montant d'APL estimé qu'un taux d'effort peut être calculé permettant de déterminer la possibilité d'attribuer ou non un logement au demandeur.

Concrètement, il n'est plus possible de calculer facilement une APL prévisionnelle sur la base du revenu fiscal de référence N-2. Il s'agira donc de reconstituer l'ensemble des revenus des 12 derniers mois.

A qui s'adresse le simulateur ?

La simulation sur le site de la CAF concerne les personnes suivantes :

- de nationalité française ou étrangère en possession d'un titre de séjour ;
- locataires et sans lien de parenté avec le propriétaire (parents, grands-parents, enfants et petits-enfants) ;
- dont les parents ne sont pas assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière ;
- titulaires d'un bail (sauf pour les personnes mineures pour qui le bail peut être au nom des parents).

Comment classer le logement ?

Après avoir rempli le code postal, il convient de choisir la résidence :

- Résidence sociale et FJT : catégorie « résidence sociale / FJT »
- Foyers de travailleurs migrants : catégorie « Foyer »
- Pension de famille : catégorie « Résidence sociale / FJT ».
- Résidences étudiantes : catégorie logement CROUS.

Montant de la redevance

Pour un logement en résidence sociale ou foyer, il faut compléter le montant de la redevance qui correspond à l'équivalent loyer + charges.

Montant des ressources

Après la situation familiale et le nombre d'enfants, il convient de compléter les ressources nettes imposables cumulées des 12 derniers mois.

Les ressources connues de la Caf correspondent au revenu net fiscal et ne tiennent pas compte de certaines situations, charges, déductions et abattements fiscaux, parmi lesquels :

- déduction de 10 % sur les salaires (hors déclaration d'un montant de frais réel),
- abattements fiscaux spécifiques pour les personnes âgées ou invalides,
- abattements sociaux (abattements de 30 % des revenus d'activité pour les personnes en situation de chômage depuis plus de 2 mois, neutralisation des ressources d'une personne bénéficiaires du RSA, etc.).
- de certaines charges (pensions alimentaires versées, frais réels) ;
- de la situation de boursier pour les étudiants.

Attention : Pour les étudiants salariés, le montant des ressources est pris en compte jusqu'à 7 000 euros. A partir de ce montant, la simulation ne prend plus en compte la situation d'étudiant.

Le résultat est donc une **estimation donnée dans une fourchette**. Évidemment, seule la demande d'aide permettra de connaître le montant exact.

Sites utiles :

- <https://www.caf.fr/allocataires/mes-services-en-ligne/faire-une-simulation>
- <https://www.mesdroitssociaux.gouv.fr/accueil/>