

**Projet de décret relatif au maintien des aides au logement
en cas d'impayé
Fiche de présentation**

L'une des conditions d'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL), de l'allocation de logement familiale (ALF) ou de l'allocation de logement sociale (ALS), est le paiement par l'allocataire de son loyer ou de son échéance de prêt.

L'article 27 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) pose le principe du maintien de l'aide lorsque l'allocataire est, de bonne foi, en situation d'impayé.

I. Cadre juridique

L'article 27 de la loi ALUR pose le principe du maintien de l'aide lorsque l'allocataire est, de bonne foi, en situation d'impayé. Cet article prévoit également le renforcement des obligations de signalement par le bailleur ou l'établissement de crédit en tiers-payant, d'un changement de situation de l'allocataire, notamment en cas de non paiement de la part de dépense de logement à la charge de l'allocataire. Ces deux dispositions de l'article 27 visent à prévenir les difficultés financières de l'allocataire, qui pourraient le conduire en situation d'expulsion.

La mise en application de cet article implique la prise d'un décret en Conseil d'Etat. En outre, les trois aides étant juridiquement distinctes, ce décret doit apporter des modifications ciblées au code de la construction et de l'habitation (CCH, pour l'APL) et au code de la sécurité sociale (CCS, pour l'ALF et l'ALS). Le projet de décret est susceptible de faire encore l'objet d'adaptations mineures qui seront alors présentées lors de la réunion du CNH.

II. Principales dispositions du décret

A. Mise en place d'une nouvelle procédure d'apurement des impayés de bonne foi

L'article 27 de la loi ALUR prévoit qu'en cas d'impayés, pour les allocataires de bonne foi, la décision de maintien du versement de l'aide au logement est favorable dans des conditions fixées par décret.

La bonne foi étant présumée (article 2274 du code civil), le projet de décret s'attache à définir une procédure, le non-respect de laquelle constituant a contrario la mauvaise foi et justifiant alors la possibilité pour l'organisme payeur de suspendre le versement des aides au logement. Cette procédure est identique aux trois aides, que l'allocataire soit en secteur locatif ordinaire, en secteur locatif foyer ou en accession.

La nouvelle procédure s'appuie notamment sur des échanges renforcés entre les différents acteurs (organisme payeur, bailleur, FSL et CAPEX), ainsi que sur la recherche d'un plan d'apurement accepté par tous. En cas d'échec de la négociation d'un tel plan d'apurement, un plan « d'office », prévoyant le remboursement de la dette par 24èmes sur deux ans est mis en œuvre par l'organisme payeur.

Ce n'est qu'en cas de non-respect de l'un de ces plans d'apurement que l'organisme payeur pourra décider de suspendre le versement des aides.

Cette nouvelle procédure inverse donc la logique précédente en faisant du maintien des APL la règle, sauf si la mauvaise foi de l'allocataire est démontrée par son refus d'accepter ou de suivre un plan d'apurement de sa dette.

B. Une procédure raccourcie

Les délais suivants sont raccourcis :

- le délai de signalement de l'impayé constitué à l'organisme payeur passe de 3 à 2 mois
- le délai imparti au FSL pour se prononcer passe de 12 à 6 mois
- le délai imparti au bailleur pour proposer un plan d'apurement passe de 6 mois à un maximum de 4 mois lorsque le bailleur refuse le passage en tiers payant.

Au total, la longueur maximale de la procédure, qui était auparavant de 9 à 16 mois, est comprise avec la nouvelle procédure entre 8 et 11 mois. Il s'agit là de durées maximales, si chacun des acteurs utilise intégralement les délais qui lui sont impartis.

Le raccourcissement de la procédure a pour objectif d'éviter, comme le recommandait également la mission MAP, que des délais trop longs ne conduisent à des dettes trop élevées que le locataire ne serait plus en capacité de rembourser, et donc à des expulsions qui auraient pu être évitées. Par ailleurs, la suspension des APL ne peut arriver qu'en toute fin de procédure, si toutes les autres options se sont avérées infructueuses.

C. Une meilleure coordination

Coordination avec la procédure d'expulsion locative

En parallèle à la procédure de suspension des aides au logement, la CAPEX est chargée d'examiner si la situation d'impayé est de nature à justifier ou non une expulsion locative, et si cette dernière peut être évitée.

Ainsi, le projet de décret renforce la coordination entre les deux procédures, en prévoyant notamment que l'organisme payeur informe, tout au long de la procédure de suspension des aides au logement, la CAPEX. Le premier signalement de l'impayé par le bailleur vaudra par ailleurs saisine et alerte de la CAPEX.

Cette meilleure coordination de l'ensemble des procédures et de l'ensemble des acteurs vise à réduire le nombre d'expulsions, en particulier celles qui ne sont pas liées à une mauvaise foi manifeste du locataire ou à une inadéquation permanente entre les moyens du foyer et le coût du loyer.

Coordination avec les procédures concernant l'indécence et le surpeuplement des logements

Le projet de texte prévoit que la suspension de l'allocation de logement prévu en cas d'échec des procédures d'indécence ou de surpeuplement n'intervienne tant qu'une procédure de traitement de l'impayé (y compris le surendettement) est en cours. Il prévoit également la reprise du versement de l'allocation de logement si l'intéressé, d'abord de mauvaise foi, est admis en commission de surendettement.

D. Autres dispositions

Nouvelle définition de l'impayé

Afin d'harmoniser les différentes définitions existant jusqu'à présent, la définition de l'impayé proposée par le projet de décret exprime l'impayé en termes de montant de la dette, qui représente une somme équivalant à un total de deux échéances de loyer hors charges (en location), soit une somme équivalant à un total de deux mois d'échéances de prêt (en accession).

Ce montant s'entend aides comprises en cas de versement direct, et hors aides en cas de versement en tiers payant.

Mise à jour du code de la construction et de l'habitation

Cette mise à jour vise à tenir compte de la suppression des commissions départementales des aides publiques au logement (CDAPL).