Liste de questions issues du traitement des dispositions du Code de la construction et de l’habitation ayant trait au calcul de l’aide personnelle au logement à adresser à la CAF

**Dans la partie législative du Code de la construction et de l’habitation :**

Article L822-7 :

« *La prise en compte des ressources peut relever de dispositions spécifiques, lorsque le demandeur est âgé de moins de vingt-cinq ans et qu'il dispose d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.* »

à Quid de l’hypothèse où le demandeur répond à ces caractéristiques d’une part mais est considéré d’autre part comme inclus dans le ménage de ses parents ?

Article L822-8 :

« *Les personnes rattachées au foyer fiscal de leurs parents, lorsque ces derniers sont assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière en application de l'article 964 du code général des impôts, ne peuvent bénéficier d'aucune aide personnelle au logement. Cette condition est appréciée pour chacun des membres du ménage.* »

à La condition, si elle est vérifiée par un membre du ménage enlève-t-elle le droit à l’aide personnelle au logement pour l'ensemble des membres du ménage ?

Article L831-1 :

« *L'aide personnalisée au logement s'applique aux :*

*1° Logements occupés par leurs propriétaires, construits, (acquis ou améliorés au moyen d'aides de l'Etat) ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par voie réglementaire, sous les réserves énoncées à l'article L. 831-2 ;*

[...]

*6° Logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par voie réglementaire, sous les réserves énoncées à l ‘ article L. 831-2.* »

à Les conditions d’octroi pour le prêt mentionnées dans cet article correspondent-elles aux conditions énumérées aux articles D331-1 et suivants du même code ? Les prêts auxquels il est fait référence sont-ils ceux évoqués à l’article R832-5 du même code ?

Article L831-2 :

« *Les logements qui ont fait l'objet d'un prêt ou d'un contrat de location-accession mentionné au 1° ou au 6° de l'article L. 831-1 signé après le 31 décembre 2017* ***n'ouvrent pas droit à l'aide personnalisée au logement****.*

*Toutefois, continuent à ouvrir droit à l'aide les logements ayant fait l'objet des mêmes prêt ou contrat de location-accession signés avant le 1er janvier 2020, dès lors qu'ils répondent à la double condition d'être anciens et situés dans une commune ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant.*

*Un arrêté des ministres chargés du logement et du budget dresse la liste des communes répondant aux conditions énoncées au deuxième alinéa.*»

à En conséquence, quels types de prêts ouvrent droit aux aides personnelles au logement et sous quelles conditions ? Un demandeur qui accède à la propriété peut-il bénéficier de cette aide ?

Article L841-1 :

« *L'allocation de logement familiale est accordée :*

*[...]*

*2° Aux ménages ou personnes qui, n'ayant pas droit à l'une des prestations énumérées au 1°, ont un enfant à charge au sens de l'article L. 512-3 du code de la sécurité sociale ;*

*[...]* »

à Cet article est peu précis quant à la question de l’enfant à charge. En effet, il ne fait mention que des ménages ayant « un enfant à charge ». Faut-il en déduire qu’il s’agit de tous les ménages ayant *au moins* un enfant à charge ou s’agit-il uniquement des ménages n’ayant exactement qu’un seul enfant à charge ?

Article L841-2 :

« *Les personnes ne bénéficiant pas de l'allocation de logement familiale ou de l'aide personnalisée au logement peuvent prétendre au bénéfice de l'allocation de logement sociale*. »

à Est-il exact de considérer que cet article détermine une hiérarchie pour l’accession aux aides au logement c'est-à-dire que :

* Si un ménage est éligible aux aides personnelles au logement, il bénéficie des aides personnelles.
* S’il n’est pas éligible aux aides personnelles mais est éligible aux allocations de logement familiales, il bénéficie de ces dernières.
* S’il ne bénéficie ni des APL ni des allocations de logement familiales, il peut prétendre aux allocations de logement sociales.

**Dans la partie réglementaire du Code de la construction et de l’habitation :**

Article R822-2 :

« *Les ressources prises en compte pour le calcul de l'aide personnelle au logement sont celles dont bénéficient le demandeur ou l'allocataire, son conjoint et les personnes vivant habituellement au foyer*. »

à Est-il légitime de considérer que le terme « conjoint » ici englobe également le cas des concubins ?

Article R823-4 :

« *Sont considérés comme personnes à charge, sous réserve qu'ils vivent habituellement au foyer :*

*1° Les enfants de moins de vingt et un ans et considérés comme à charge au sens des 1° et 2° de l'article L. 512-3 du code de la sécurité sociale et de l'article L. 823-2 du présent code ;*

*2° Les ascendants du bénéficiaire ou de son conjoint dont les ressources déterminées dans les conditions prévues aux articles R. 822-3 à R. 822-6 n'excèdent pas le plafond individuel prévu à l'article L. 815-9 du code de la sécurité sociale, en vigueur au 31 décembre de l'année de référence multiplié par 1,25 :*

*a) Ayant au moins l'âge prévu par le 1° de l'article L. 351-8 du code de la sécurité sociale ou, s'ils sont titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, soixante-cinq ans ;*

*b) Ayant au moins l'âge prévu par l'article L. 161-17-2 du code de la sécurité sociale et bénéficiaires des articles L. 161-19, L. 351-8 ou L. 643-3 du même code ;*

*3° Les ascendants, descendants ou collatéraux au deuxième ou au troisième degré du bénéficiaire ou de son conjoint dont l'incapacité permanente est au moins égale à 80 % ou qui présentent, compte tenu de leur handicap, une restriction substantielle et durable dans l'accès à l'emploi au sens de l'article L. 821-2 du code de la sécurité sociale reconnue par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées prévue par l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, et dont les ressources déterminées dans les conditions prévues aux articles R. 822-3 à R. 822-6 n'excèdent pas le plafond individuel prévu à l'article L. 815-9 du code de la sécurité sociale en vigueur au 31 décembre de l'année de référence multiplié par 1,25*. »

à Est-il légitime ici de regrouper l’ensemble des personnes à charge autres que les enfants sous une seule et même étiquette de « parents à charge » ?

Article R824-3 :

« *Pour l'application du présent chapitre, les redevances prévues par le contrat de location-accession ou par le contrat d'occupation en logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 sont assimilées, respectivement, au montant du loyer et des charges ou à une échéance.* »

à Dans le cadre de cette disposition, un sous-locataire est-il considéré comme un locataire en ce qui concerne les impayés ? La distinction est mentionnée de manière explicite dans plusieurs autres articles, s’agit-il là simplement d’un oubli ou s’agit-il d’une omission volontaire ?

Article R831-1 :

« *L'aide personnalisée au logement mentionnée au 1° de l'article L. 821-1 est attribuée, pour leur résidence principale, aux personnes qui occupent :*

*1° Soit le logement dont elles sont propriétaires et qui a été construit, ou amélioré, ou acquis et amélioré dans les conditions définies par le 1° de l'article L. 831-1 ;*

*2° Soit un logement à usage locatif, faisant l'objet d'une convention conclue en application des 2°, 3° ou 4° de l'article L. 831-1 ;*

*3° Soit un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession conclu dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et qui a été construit ou acquis dans les conditions définies par le 6° de l'article L. 831-1 ;*

*4° Soit un local privatif dans un logement-foyer tel que défini à l'article L. 633-1, faisant l'objet d'une convention conclue en application du 5° de l'article L. 831-1.*

*Pour l'application du présent titre, sont assimilés à des propriétaires les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement qu'ils occupent, ainsi que les porteurs de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement qu'ils occupent.* »

à Existe-t-il une distinction entre les termes « logement » et « local à usage exclusif d’habitation » ou peuvent-ils être utilisés indifféremment ?

Article D832-11 :

« [...] *2° " R " représente la* ***limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources du ménage****, appréciées conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre II du titre II du présent livre et arrondies à la centaine d'euros supérieure ;* [...] »

à A quoi fait référence ici la « limite supérieure de l’intervalle » ? Aucun intervalle n’est défini à la section 2 du Chapitre II du Titre II du présent livre. Doit-on considérer cet intervalle comme redondant avec l’arrondi à la centaine d’euros supérieure ?

Article D832-15 :

« *La mensualité minimale " L0 ", mentionnée au 5° de l'article D. 832-10 est calculée :*

*1° Pour les logements construits, agrandis, aménagés à partir de locaux non destinés à l'habitation, acquis et améliorés, occupés par leur propriétaire ou par l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession, par l'application de pourcentages à des tranches de ressources dont les limites inférieures et supérieures sont multipliées par le nombre de parts " N " défini au 4° de l'article D. 832-11. Ce résultat est divisé par douze. Les pourcentages et les tranches sont fixés par arrêté selon la date de signature du contrat de prêt ou de location-accession. Les ressources sont appréciées selon les modalités prévues à la section 2 du chapitre II du titre II du présent livre et arrondies à la centaine d'euros supérieure.* ***Les pourcentages et le coefficient " N " sont appliqués à la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources*** *;* »

à Que signifie la phrase : « Les pourcentages et le coefficient " N " sont appliqués à la limite supérieure de l'intervalle dans lequel se situent les ressources ; » ? En effet, pour la tranche la plus haute, il n’y a pas de limite supérieure, comment faut-il appréhender cette tranche ? Doit-on prendre comme revenu la limite supérieure de la tranche à l’exception de la dernière tranche ? Cette disposition est ambiguë.

Ä La même question se pose s’agissant de l’article D832-26.

« *2° Pour les logements existants améliorés et occupés par leur propriétaire, selon les dispositions du premier alinéa de l'article D. 832-26 dans lesquelles la mensualité minimale " L0 " se substitue à l'équivalence minimale de loyer et de charges " E0 ".*»

à Comment interpréter l’article R832-5 dans le cas d’un prêt conventionné D331-63 alinéa 3° où le prêt finance l’acquisition d’un logement existant sans travaux et donc sans amélioration ? Le demandeur est-il éligible à l’APL de ce cas et si oui, le montant de la mensualité minimale est-il bien calculée selon cet alinéa 2° de l’article D832-15 ?

Article D832-18 :

« *Si les ressources du bénéficiaire et de son conjoint déterminées selon les modalités prévues à la section 2 du chapitre II du titre II du présent livre sont inférieures à un montant déterminé par le produit d'un coefficient, fixé par arrêté, et des mensualités déclarées, les ressources sont réputées égales à ce montant, sauf lorsque les intéressés se trouvent dans l'une des situations mentionnées aux articles R. 822-11 et R. 822-13 à R. 822-17.* »

à Les ressources auxquelles il est fait référence ici prennent-elles en compte les ressources des personnes à charge autre que le bénéficiaire et son conjoint ?

Article R842-5 :

«  *L'allocation de logement est accordée au titre de la résidence principale :  
1° Aux personnes propriétaires du logement pendant la période au cours de laquelle elles se libèrent de la dette contractée pour accéder à la propriété de ce logement et,* ***le cas échéant, de celle contractée en même temps pour réaliser des travaux permettant de remplir les conditions de décence*** ; [...] »

à Quel est le sens de la précision apportée par la partie en gras pour cet article ? A quel cas cela renvoi-t-il ?

à Lorsqu’il y a deux prêts différents, un pour le logement et un pour les travaux et que les périodes de remboursement se chevauchent et ne sont pas égales, doit-on comprendre que les deux prêts doivent commencer en même temps pour que la disposition s’applique ?

Article D842-15 :

« *Si le montant obtenu par application des dispositions des alinéas précédents est supérieur au* ***montant de la redevance supportée par le résident****, il est rapporté au montant de cette redevance*. »

à A quelle redevance est-il fait référence ici ? Peut-on considérer qu’il s’agit du loyer payé par le résident ?

**Arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement**

Article 14 :

à La distinction entre « enfants » et « personnes » est-elle simplement un artefact de rédaction ou s’agit-il d’une véritable différence de calcul ? Dans le cas où il y a 3 enfants et 2 adultes à charge, quelles variables faut-il prendre en compte ? 1,79% ou 2,01% ou la somme des deux ?

à Quid de l’hypothèse où il y a 29 personnes à charge et que le taux devient négatif ?

Article 18 :

Les deux tableaux du point n°13 comportent des données erronées.

« *13° Lorsque la date de signature du contrat de prêt est intervenue postérieurement au 31 décembre 2011 :  
a) Logements neufs construits ou acquis par l'accédant à la propriété (en euros) :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***DÉSIGNATION*** | ***ZONE I*** | ***ZONE II*** | ***ZONE III*** |
| ***Bénéficiaire isolé*** | ***358,55*** | ***319,98*** | ***298,72*** |
| ***Couple sans personne à charge*** | ***432,55*** | ***385,12*** | ***358,19*** |
| ***Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge*** | ***506,55*** | ***450,29*** | ***417,67*** |
| ***Par personne supplémentaire à charge*** | ***73,99*** | ***65,15*** | ***459,47*** |

*b) Logements agrandis ou aménagés à partir de locaux non destinés à l'habitation ou logements existants acquis et, le cas échéant, améliorés (en euros) :*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***DÉSIGNATION*** | ***ZONE I*** | ***ZONE II*** | ***ZONE III*** |
| ***Bénéficiaire isolé*** | ***288,61*** | ***257,28*** | ***240,27*** |
| ***Couple sans personne à charge*** | ***348,29*** | ***309,87*** | ***288,24*** |
| ***Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge*** | ***407,96*** | ***362,44*** | ***336,23*** |
| ***Par personne supplémentaire à charge*** | ***59,68*** | ***52,58*** | ***347,99*** |

 »

à La valeur indiquée dans le code Catala diffère de la disposition d’origine dans l’arrêté du 27 septembre 2019. En effet, selon une information du bureau DGALN/DHUP/FEA communiquée par mail le 25 avril 2022, il s’agit de données incorrectes dues à une erreur sur l’arrêté d’origine.

Quelle formule est utilisée afin de déterminer les valeurs répertoriées dans ces tableaux ?