



Aides au logement :

Mesures issues des lois de financement de la sécurité sociale 2009 et 2011

TELEDECLARATION (service réservé au bailleur)

Depuis septembre 2009, le bailleur peut déclarer en ligne le montant des loyers des locataires sur l'espace Professionnels « *Télédéclaration des loyers* ». La saisie est rendue possible dès l'identification du bailleur par le numéro d'utilisateur et le code confidentiel. Il n'est plus nécessaire d'adresser l'attestation de loyer à la CAF. Ce service permet également de déclarer les changements de situation (départ du locataire, colocation, impayés...).

Les bailleurs peuvent déclarer les loyers dès réception de leurs identifiants, à partir de mi-septembre, et avant le 31 décembre pour permettre le calcul du nouveau montant d'aide au logement au 1er janvier. C'est le loyer de juillet qui doit être déclaré, chaque année, en septembre. [Site : www.caf.fr]

Depuis 2008, il n'est plus exigé de déclaration de ressources aux locataires : la CAF récupère les revenus directement auprès du service des impôts. Même si l'allocataire n'est pas imposable, la déclaration de revenus doit être faite auprès du service des impôts.

La date de paiement

Le paiement mensuel des prestations se fait à terme échu, est effectué le 5 du mois suivant par virement bancaire. Il est à disposition dans les 5 jours suivant cette date. Lorsque le loyer est à terme à échoir (le début du mois), le bailleur recevant l'aide au logement en tiers payant peut demander au locataire le paiement du loyer complet. La situation devra être régularisée en fin de bail.

RETENUE DES INDUS SUR LES AIDES AU LOGEMENT

Dans le cadre du contrôle et de la lutte contre la fraude, le recouvrement des indus est désormais possible sur l'ensemble des prestations servies à un même allocataire.

Principe :

Tout paiement indu de l'allocation logement, des prestations familiales, des allocations aux personnes âgées, aux adultes handicapés est récupéré, par retenues sur l'allocation à venir ou par remboursement intégral de la dette en un seul versement si l'allocataire opte pour cette solution, sous réserve que l'allocataire n'en conteste pas le caractère indu.

A défaut, l'organisme payeur peut, procéder aux retenues sur les échéances à venir dues, soit au titre :

- des prestations familiales,
- de l'aide personnalisée au logement,
- de l'allocation logement,
- des prestations concernant les allocations adultes handicapés,
- du revenu de solidarité active.

Ainsi, lorsque l'indu a été constitué au titre d'une prestation qui a cessé ou dont le montant est insuffisant pour permettre la déduction de la retenue mensuelle, celle-ci est déduite des autres prestations servies au débiteur. En cas d'indus multiples, une seule retenue mensuelle est opérée sur les prestations à échoir.

Ces dispositions sont applicables aux indus notifiés depuis le 22/07/2009 ainsi qu'aux indus en cours de recouvrement à cette date.

LE TIERS PAYANT :

Depuis le 10/02/2008, le bailleur ou le prêteur peuvent recevoir directement l'allocation logement sociale (ALS) ou l'allocation logement familiale (ALF), sans avoir à demander l'accord du locataire.

L'objectif est d'harmoniser les modalités de versement des différentes allocations logement. En effet, jusqu'à présent, ce versement en tiers payant n'était prévu que pour l'aide personnalisée au logement (APL). Pour l'ALS et l'ALF, l'accord préalable du locataire ou de l'emprunteur était nécessaire.

Sur simple demande du bailleur (ou du prêteur), ces allocations leur seront directement versées, cela peut constituer une garantie de paiement, au moins partiel, du loyer (ou des mensualités).

Tiers payant et logement décent

Si le logement appartenant à un bailleur privé ne répond pas aux normes de décence, le versement de l'allocation logement en tiers payant n'est pas possible et celui en cours est suspendu. En revanche, l'allocation logement continue à être versée au locataire, sous réserve qu'il entame une démarche amiable ou judiciaire auprès de son bailleur visant à demander la mise aux normes de son logement.

L'allocation logement peut alors être accordée ou maintenue pendant 6 mois. Durant cette période, le locataire doit faire la preuve qu'il a engagé des démarches auprès de son bailleur afin d'obtenir la mise aux normes de décence de son logement.

Toute preuve de démarche, y compris une lettre simple, permet le maintien automatique et sans limitation dans le temps des versements de l'aide entre les mains de l'allocataire. Si à l'issue des 6 mois, l'allocataire n'apporte pas la preuve d'une démarche, l'allocation logement est suspendue.

L'organisme payeur (CAF ou MSA) doit alors informer le préfet.

Lorsque le logement appartient à un bailleur social, ce dernier peut continuer à percevoir directement l'allocation logement familiale ou sociale dans le cadre du tiers-payant, alors même que le logement n'est pas décent, à partir du moment où il s'engage par convention avec l'Etat à réaliser les travaux lui permettant de rendre le logement décent dans un délai déterminé par la convention.

La CAF ne verse plus de rappel d'AL dans la limite de 3 mois précédent la demande depuis le 1er/01/2011. Il est conseillé de déposer sa demande d'AL le plus rapidement possible.