

**Destinataires :**

- Sociétés coopératives d'Hlm exerçant le métier de bailleur social
- Conseil Fédéral, pour information

**Circulaire n°24-0001**

**Objet :** Mesures Locatif 2024

Paris, le mardi 9 janvier 2024

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur Général,

Au 1er janvier sont entrées en vigueur plusieurs dispositions qui peuvent affecter votre activité de bailleur social. La Fédération a souhaité vous en faire part au travers de cette circulaire. Des informations complémentaires pourront vous être apportées par notre Fédération sur son site internet ou par l'Union sociale pour l'habitat.

**Plafonds de ressources**

Les plafonds de ressources à respecter pour l'attribution d'un logement locatif social à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 ont fait l'objet d'un arrêté en date du 18 décembre 2023. Ces plafonds ont été actualisés en fonction de la variation sur douze mois de l'IRL au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, soit à 3,49 % en application du plafonnement de l'IRL mis en place jusqu'au premier trimestre 2024.

Vous trouverez le memento des plafonds en téléchargement sur notre site (Espace Adhérents/Ressources Adhérents).

**Réduction de loyer de solidarité (RLS)**

Les plafonds de ressources et les montants de réduction de loyer de solidarité applicables à compter du 1er janvier 2024 ont été publiés par arrêté du 29 décembre 2023. La loi de finances pour 2024 prévoit que la fixation du montant mensuel de la RLS ne soit plus obligatoirement modifiée chaque année et que sa revalorisation, devant intervenir annuellement, ne le soit plus obligatoire au 1er janvier de l'année. Elle précise cependant, pour l'année 2024, que le montant de la revalorisation des plafonds devra correspondre à une indexation sur l'IRL majoré de cinq points.

**Aides personnalisées au logement (APL)**

L'arrêté du 15 décembre 2023 relatif au calcul des aides personnelles au logement pour l'année 2024 actualise le montant forfaitaire de ressources applicable aux étudiants et le paramètre « R0 » du barème pour le calcul des aides personnelles au logement applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Ce dernier augmente de 4,80 % par rapport aux derniers montants en vigueur. Cette revalorisation ne s'applique que sur le paramètre R0 et non sur le montant global de l'aide.





## **QPV**

Le décret n°2023-1364 du 29 décembre 2023 clarifie et assouplit les conditions dans lesquels les bailleurs sociaux peuvent déroger aux conditions de ressources pour faciliter l'attribution de logements sociaux vacants et la mixité sociale dans les quartiers de la politique de la ville.

Le décret prolonge aussi jusqu'à leurs termes les dérogations en cours dans les actuels quartiers, ou parties de quartiers, prioritaires de la politique de la ville qui ne seront plus considérés comme prioritaires au 1er janvier 2024.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2024 prolonge jusqu'en 2030 le régime prévu à l'article 1388 bis du CGI qui permet aux organismes Hlm de bénéficier, sous certaines conditions, d'un abattement de 30% sur la taxe foncière des logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la ville.

Dans ce cadre, les organismes Hlm doivent s'engager sur un programme d'actions relatives à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

## **Droit au maintien dans les lieux et SLS**

Si la remise en cause du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation ou de dépassement des 150% des plafonds de revenus ne s'appliquent pas aux locataires occupants des logements situés dans des QPV, la loi de finances 2024 est venue préciser le cas particulier des locataires des territoires qui ne seraient plus qualifiés de QPV suite à un changement de zonage : dans ce cas, seuls les futurs locataires pourront être contraints de quitter les lieux.

De même, les locataires en QPV dont les revenus dépassent de 120% les plafonds de revenus ne peuvent se voir réclamer un supplément de loyer de solidarité (SLS). En cas de perte de la qualité de QPV, le SLS ne s'appliquera pas aux locataires qui y étaient situés au moment de leur emménagement mais uniquement aux locataires ayant emménagé postérieurement au changement de zonage.

## **Dispositif « seconde vie »**

La loi de finances pour 2024 prévoit l'application de la TVA au taux réduit de 5,5 % pour les travaux lourds d'amélioration de la qualité énergétique des logements sociaux achevés depuis au moins quarante ans, dans le cadre du dispositif « Seconde vie » promu par le Mouvement Hlm. Ces logements doivent faire l'objet de travaux permettant à la fois une amélioration de la performance énergétique et environnementale et le respect des normes d'accessibilité, de qualité sanitaire et de sécurité.

La loi étend l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans (actuellement applicable aux constructions neuves de logements sociaux) aux mêmes logements sociaux ayant fait l'objet d'une opération unique de travaux de rénovation lourde. Sont concernés les logements locatifs sociaux achevés depuis au moins 40 ans à la date de dépôt de la demande d'agrément des travaux de rénovation lourde, qui ont bénéficié d'un prêt réglementé, ou d'une convention à l'aide personnalisée au logement depuis au moins 40 ans et qui ont, avant les travaux de rénovation lourde, un niveau de performance énergétique et environnementale correspondant aux classes E, F ou G.

## **Chèque énergie**

À compter du 1er janvier 2024, le chèque énergie peut être utilisé par les locataires du parc social pour le paiement de leurs charges locatives. Un décret et un arrêté à paraître devront préciser les modalités de mise en œuvre de cette disposition.



### **Bouclier tarifaire**

Les boucliers tarifaires mis en place afin d'absorber l'impact de la hausse des prix de l'énergie subie par les personnes demeurant en habitat collectif sont prolongés pour les contrats signés au second semestre 2022], par le décret n°2023-1369 du 29 décembre 2023 en ce qui concerne l'électricité et par le décret n°2023-1970 du même jour pour le gaz.

Souhaitant que ces informations et précisions vous soient utiles et restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Vincent Lourier**  
Directeur