

15 FÉVRIER 2023

# Bâtiment actualité

Le journal des artisans et des entrepreneurs

numéro 03



RÉFORME DES RETRAITES

## LE « OUI MAIS » DE LA FFB



REP BÂTIMENT

**QUELLES ENTREPRISES  
DOIVENT ADHÉRER  
À UN ÉCO-ORGANISME ?**

RÉSILIATION DU CONTRAT PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

**QUELS SONT VOS DROITS ?**





» ÉDITORIAL

RÉFORME DES RETRAITES

## LE « OUI MAIS » DE LA FFB

**L**e projet est entre les mains de nos députés. Faisons connaître nos satisfactions, mais aussi nos « doutes et incertitudes ».

Le recul de l'âge légal de la retraite et l'accélération de l'allongement du nombre d'annuités vont rééquilibrer les comptes des régimes. Nos compagnons pourront néanmoins continuer de partir plus tôt lorsqu'ils auront commencé à travailler jeunes ou lorsqu'ils auront été exposés à des facteurs d'usure au travail. De plus, le coût de ces départs ne sera pas supporté par nos seules entreprises, mais sera mutualisé entre les différentes branches. La FFB salue l'équilibre recherché.

Autre point positif, les financements accordés aux entreprises pour développer leurs actions de prévention seront majorés.

Pour autant, certains points de la réforme nous interrogent.

Ainsi, la FFB n'est pas favorable à ce que les métiers bénéficiant des départs anticipés pour usure au travail soient définis par une négociation de branche. Ils doivent l'être par la commission des accidents du travail et maladies professionnelles du régime général de sécurité sociale.

Il faut aussi souligner que, malgré la préservation des carrières longues et des départs pour usure au travail facilités, beaucoup de nos compagnons vont devoir continuer de travailler sur les chantiers quelques trimestres de plus.

La FFB s'inquiète donc des risques de développement de licenciements pour inaptitude, avec des conséquences financières insupportables pour les employeurs.

Enfin, s'il est primordial de faciliter l'embauche et le maintien des seniors en entreprise, force est de constater que le projet de loi contient peu de dispositions sur le sujet.

Pour ces raisons, la FFB poursuit ces actions auprès des parlementaires pour qu'ils prennent en compte nos préoccupations et fassent encore évoluer le texte.

**Anthony LAUDAT**

Président de la commission des affaires sociales  
de la Fédération Française du Bâtiment

## AU SOMMAIRE

■ LOBBYING .....	p. 03
■ ÉCHOS .....	p. 04-05
■ SOCIAL	
» Appointements minimaux des IAC du bâtiment Un nouveau barème à compter du 1 <sup>er</sup> février .....	p. 06
» Déduction forfaitaire spécifique (DFS) Des incertitudes subsistent, alors que faire ? ..	p. 06
■ TECHNIQUE • ENVIRONNEMENT	
» REP bâtiment Qui doit adhérer à un éco-organisme ? .....	p. 07
■ MARCHÉS • ENVIRONNEMENT	
» Performance énergétique des logements Mon Accompagnateur Rénov' .....	p. 08
» Primes CEE « coup de pouce » Hausse des forfaits pour l'installation de PAC eau/eau et de systèmes solaires combinés ....	p. 09
» RE 2020 Petites constructions, extensions et constructions temporaires : les règles sont connues .....	p. 09
■ LOGEMENT • URBANISME	
» Performance énergétique des logements Le carnet d'information du logement devient obligatoire .....	p. 10
Déroger au PLU est désormais possible .....	p. 11
■ MARCHÉS PRIVÉS	
» Résiliation du contrat par le maître d'ouvrage Quels sont vos droits ? .....	p. 12
■ GESTION	
» « La cybersécurité et vous » Réagissez en cas de cyberattaque .....	p. 13
■ GESTION • DROIT DES AFFAIRES	
» Escroquerie au faux ordre de virement Comment s'en prémunir ? .....	p. 14
■ FISCALITÉ	
» Loi de finances pour 2023 Ce qu'il faut retenir pour les particuliers .....	p. 15



Directeur de la publication : Olivier Salleron  
Directeur de la rédaction : Séverin Abbatucci  
Comité de rédaction : Fédération Française  
du Bâtiment, fédérations départementales et régionales,  
unions et syndicats de métiers.

33 avenue Kléber, 75784 Paris Cedex 16  
Tél. : 01 40 69 51 82 / Fax : 01 40 69 57 88  
ISSN 0395-0913

[www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr) / @FFBatiment



Achevé de rédiger le 3 février 2023, 47<sup>e</sup> année.  
Reproduction autorisée sous réserve de la mention  
d'origine « © Bâtiment actualité, 15 février 2023 ».

Crédits photo : © Bruno Lévy © Arthur MAIA - D.R.  
Adobe Stock : Maria Fuchs, Asier, Sutthiphong, Luismolnero,  
Liubomir, Brian Jackson.

Imprimé sur papier certifié PEFC 14-33-00002  
avec des encres végétales.



> PARLEMENT

# ENVIRONNEMENT : LA FFB ÉCARTE UNE NOUVELLE NORME MAL CALIBRÉE

À l'occasion de l'examen du projet de loi relatif aux énergies renouvelables, plusieurs parlementaires sont parvenus à faire adopter une nouvelle obligation : la pose d'une peinture blanche réfléchissante sur les toitures des bâtiments tertiaires. Partant d'une intention louable – la lutte contre les îlots de chaleur urbains –, cette proposition a rapidement fait consensus parmi les députés, en raison notamment de sa simplicité de mise en œuvre. Or,

c'est là précisément que le bât blesse : un dispositif efficace de lutte contre les îlots de chaleur nécessite une intervention technique plus précise, en particulier pour éviter d'impacter négativement les revêtements d'étanchéité. Le simple revêtement d'une peinture réfléchissante n'est d'ailleurs pas couvert par l'assurance décennale en cas de sinistre. Outre ce risque de sinistralité, la mesure adoptée en l'état aurait constitué un appel d'air évident pour des interve-

nants peu scrupuleux, par pur effet d'aubaine. Ne souhaitant pas voir se reproduire la dérive des « isolations à un euro », la FFB a alerté les parlementaires sur le caractère non abouti du dispositif. En commission d'arbitrage, députés et sénateurs ont convenu que la mesure adoptée souffrait d'un manque d'étude d'impact. La disposition a donc été retirée du texte final afin de laisser du temps pour une plus grande concertation avec les professionnels concernés.

# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : DEVANT L'ASSEMBLÉE NATIONALE, LA FFB DEMANDE PLUS DE MOYENS

La FFB a été auditionnée, aux côtés de la Fnaim, sur le sujet de la rénovation énergétique par les députés de la commission des affaires économiques. Les parlementaires souhaitent en particulier avoir un retour sur les effets de la loi Énergie et Climat votée en 2019. La FFB a souligné que si les ambitions du législateur en matière de rénovation énergétique étaient louables, les aides publiques consacrées restaient insuffisantes au regard des objectifs fixés lors du vote de la loi. La FFB a donc de nouveau

rappelé la nécessité d'augmenter significativement les aides à la rénovation énergétique, à hauteur d'un milliard d'euros de plus par an sur les cinq prochaines années. Le budget de MaPrime-Rénov' devrait ainsi s'élever à 7,5 milliards d'euros en 2028 et permettre une massification de la rénovation énergétique. En effet, contrairement à ce qui a été dit dans l'hémicycle lors de l'examen du budget de l'État pour 2023, la filière est prête à faire face à un accroissement de la demande sur ce marché. En

témoignent les 100 000 emplois supplémentaires créés entre 2020 et 2022. La FFB a profité de cette audition pour suggérer d'autres pistes d'amélioration : rendre les DPE plus fiables, assurer la montée en compétences des diagnostiqueurs, simplifier les aides à la rénovation énergétique. La veille, le président de la commission transition écologique, Jean Passini, avait exposé les mêmes propositions à la directrice de cabinet de la ministre de la Transition énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

## INDICES

### ICC (indice du coût de la construction)

FFB 4<sup>e</sup> trimestre 2022 1137,0

Insee 3<sup>e</sup> trimestre 2022 2 037

### IRL (indice de référence des loyers)

4<sup>e</sup> trimestre 2022 137,26

Variation annuelle + 3,5 %

### Index BT 01 (base 100 - 2010)

Novembre 2022 127,2

Variation annuelle + 6,4 %

### Indice des prix à la consommation

Décembre 2022

Ensemble des ménages y compris tabac (- 0,1 % ; + 5,9 %) 114,16

Ensemble des ménages hors tabac (- 0,1 % ; + 6,0 %) 113,42

### Indice général des salaires BTP

Octobre 2022 577,5

Variation annuelle + 2,2 %

### SMIC horaire

1<sup>er</sup> janvier 2023 11,27 €

### Plafond mensuel sécurité sociale

1<sup>er</sup> janvier 2023 3 666 €

### Taux d'intérêt légal (1<sup>er</sup> semestre 2023)

Créances des professionnels 2,06 %

Créances des particuliers 4,47 %

### €ster mensuel (remplace l'Eonia)

Décembre 2022 1,57 %

### Euribor mensuel (ex-Pibor)

Décembre 2022 1,72 %

### Taux des opérations de refinancement (BCE)

21 décembre 2022 2,5 %



**LA FFB DÉFEND AU QUOTIDIEN VOS INTÉRÊTS ET CEUX DE LA PROFESSION**

La FFB, porte-parole du bâtiment !



**BESOIN D'ACTUALISER OU DE RÉVISER VOS PRIX ? TOUS LES INDICES ET INDEX SONT EN LIGNE**

**SUR LE SITE INTERNET DE VOTRE FÉDÉRATION DANS VOTRE ESPACE PERSONNEL**

## › COÛTS DE PRODUCTION DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

### L'OUTIL D'ANALYSE RÉCLAMÉ PAR LA FFB EST LANCÉ

L'outil d'analyse des coûts de production des matériaux de construction a été officiellement lancé par Bruno Le Maire, le 26 janvier.

Placé sous l'égide de l'Insee et construit sur la même logique que les index BT ou TP, il permettra aux entreprises de bâtiment et à leurs clients d'avoir une meilleure visibilité sur les coûts en période de forte volatilité.

La FFB salue la concrétisation de l'engagement pris par le ministre de l'Économie lors des 24 heures du bâtiment en novembre dernier (fruit d'une réflexion engagée au sein du comité de crise du BTP de la Médiation des entreprises, puis poursuivie lors des Assises du BTP).

Mais la pleine réussite de cet outil implique la participation de l'amont de la filière, industriels et distributeurs.

La FFB sait pouvoir compter sur eux, au nom de la solidarité dans un contexte difficile. ■

“ Les crises à répétition depuis 2020 ont fragilisé les artisans et entrepreneurs du bâtiment. Il est indispensable que toute la filière prenne sa part de l'effort pour assurer sa survie... Cet outil arrive à point nommé.”

Olivier Salleron,  
président de la FFB



## › CRISE DE L'ÉNERGIE POUR BÉNÉFICIER DES AIDES, ENVOYEZ L'ATTESTATION À VOS FOURNISSEURS

Pour bénéficier du bouclier tarifaire gaz/électricité, du plafonnement des contrats d'électricité à 280 €/MWh ou de l'amortisseur électricité, vous devez adresser à votre fournisseur d'énergie une attestation sur l'honneur signalant que vous respectez les critères des TPE et PME.

### Où trouver l'attestation et comment la transmettre?

#### Si votre fournisseur est EDF

- Allez sur [www.edf.fr](http://www.edf.fr);
- cliquez sur « Compléter votre attestation d'éligibilité aux mesures de soutien gouvernementales électricité »;
- remplissez l'attestation;
- imprimez, signez et scannez l'attestation;
- retournez-la par mail à : [bouclier-amortisseur-elec@edf.fr](mailto:bouclier-amortisseur-elec@edf.fr).

Vous pouvez aussi suivre le processus grâce à l'e-mail qu'EDF vous a envoyé. Il contient une attestation personnalisée pré-remplie.

#### Plusieurs autres fournisseurs proposent de remplir une attestation en ligne

Il vous suffit de renseigner les informations dans les pages de leur site (cf. tableau).

#### D'autres demandent un renvoi de l'attestation par e-mail

Si votre contrat est chez l'un des fournisseurs suivants, vous

recevez un e-mail ou une lettre, et l'attestation est à renvoyer par e-mail:

- Électricité de Strasbourg : [bouclier-amortisseur-elec@es.fr](mailto:bouclier-amortisseur-elec@es.fr);
- Hunelec : [bouclier-amortisseur@hunelec.fr](mailto:bouclier-amortisseur@hunelec.fr);
- Gedia : [dispositif-soutien-elec@gedia-dreux.com](mailto:dispositif-soutien-elec@gedia-dreux.com);
- RSE : [contact@rse01.com](mailto:contact@rse01.com);
- Save Energies : [service-clients-elec@save-energies.fr](mailto:service-clients-elec@save-energies.fr);
- UME : [ume@ume.fr](mailto:ume@ume.fr).









Un fournisseur propose l'attestation en ligne et à retourner par e-mail : UEM/Energem, <https://professionnels.uem-metz.fr/faq-amortisseur>. Pour la lui renvoyer : [marketing@uem-metz.fr](mailto:marketing@uem-metz.fr).

Pour la Régie municipale électrique de Saint-Léonard-de-Noblat, l'attestation est à récupérer au 05 55 56 00 19 ou par e-mail à [regie@ville-saint-leonard.fr](mailto:regie@ville-saint-leonard.fr).

#### Enfin, des fournisseurs organisent la récupération de l'attestation uniquement à partir de votre espace client

Alpiq, Endesa et Enercoop vous adressent un e-mail individuel ou vous proposent l'attestation dans votre espace client, en vous connectant.

Dans tous les cas, veillez à conserver une copie de l'attestation imprimée et signée. ■

ATTESTATION À REMPLIR EN LIGNE			
ENI		Enovos France	
TotalEnergies		Alterna	
GazelEnergie		EDSB	
SOREA Maurienne		Ilek	

## › PASSOIRES THERMIQUES LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS S'ALARMENT



Face à l'obligation de rénovation énergétique de leurs biens immobiliers, les bailleurs s'alarment.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, les loyers des passoires énergétiques (logements notés F et G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) ont été bloqués. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, les logements classés G+ sont interdits à la location. En 2025, ce sera le tour de l'ensemble des logements classés G. Suivront les F en 2028, puis les E en 2034.

Si les propriétaires occupants ont encore quelques années pour réfléchir, les bailleurs sont dos au mur.

Selon l'UNPI<sup>1</sup>, « plus de 2 millions de logements seront retirés du marché locatif dans les deux années à venir et 11 millions d'ici à 2034. Un chiffre vertigineux qui ne peut qu'inquiéter propriétaires et locataires. »

Un récent sondage mené par la Fnaim indique, quant à lui, que seuls 32 % des propriétaires de logements F et G choisiraient de le rénover, tandis qu'un quart d'entre eux envisageraient plutôt de vendre. ■

1. Union nationale des propriétaires immobiliers.

## > TAUX D'USURE MENSUEL

### POUR PRÉSERVER L'ACCÈS AU CRÉDIT À UN PLUS GRAND NOMBRE



L'année dernière, les taux d'intérêt ont augmenté plus vite que le taux d'usure<sup>1</sup>. Dans ces circonstances, de nombreux prétendants au crédit immobilier se sont vu et se voient encore aujourd'hui refuser leur prêt. Pour remédier à cette situation et permettre aux établissements bancaires d'accorder davantage de crédits, depuis le 1<sup>er</sup> février et jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet, le taux d'usure va changer de formule. Il sera désormais mis à jour tous les mois par la Banque de France, et non à la fin de chaque trimestre comme cela était le cas jusqu'alors. Comment calcule-t-on le taux d'usure pour un prêt immobilier? La Banque de France se base sur les taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégorie de prêt choisie (crédit à la consommation ou crédit renouvelable, par exemple). ■

1. Le taux d'usure permet avant tout de protéger un emprunteur face à des taux excessifs qui pourraient lui être proposés par divers établissements de crédit. Autrement dit, il permet d'éviter des situations de surendettement grave pour un particulier et, à plus grande échelle, la déstabilisation de l'économie globale. Il joue donc un rôle de régulateur. Il s'applique aussi bien aux prêts immobiliers qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte qu'aux crédits renouvelables.

## > ACTIVITÉ DE L'ENTREPRISE

# ARTISANS : L'INPI, UN NOUVEL INTERLOCUTEUR

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, toute entreprise, qu'elle soit de nature artisanale, commerciale, agricole ou indépendante, doit être enregistrée au registre national des entreprises (RNE), administré par l'Institut national de la propriété industrielle (INPI). Ce registre unique et entièrement dématérialisé remplace ainsi les centres de formalités des entreprises (CFE), gérés auparavant par les chambres consulaires.

Le domaine d'activité, l'expérience et/ou les diplômes, sans oublier la taille de l'entreprise, permettent de justifier du statut d'artisan<sup>1</sup>.

### Qui est reconnu artisan ?

L'entreprise doit compter moins de 11 salariés lors de son enregistrement sur le nouveau site Internet des formalités d'entreprises. Elle garde le statut d'artisan jusqu'à 250 salariés (droit de suite), si elle respecte toujours les critères de qualification du Code de l'artisanat.

### Comment justifie-t-on de son statut d'artisan ?

Certaines chambres de métiers et de l'artisanat (CMA) ne délivrent plus d'extrait d'immatriculation (appelé D1) au répertoire des métiers. Si elles n'ont plus accès au répertoire, elles continueront cependant à gérer la validation de la qualification. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, l'INPI a pris la relève et devient votre interlocuteur pour toute demande de justificatif de votre immatriculation, tout enregistrement ou modification de vos formalités (changement de coordonnées, de statut...).

Vérifiez dès à présent sur le site de l'INPI que vos informations sont exactes.

L'extrait d'inscription au RNE est disponible en ligne sur demande et comporte les mêmes informations qu'un extrait D1. Seul le numéro d'inscription au répertoire des métiers disparaît.

### À quoi sert le numéro APRM et où le trouver ?

Votre numéro APRM<sup>2</sup>, aussi appelé NAFA<sup>3</sup>, permet de prouver la qualification de votre entreprise et de savoir dans quel secteur de l'artisanat elle est classée : bâtiment, services, fabrication, alimentation. Ce numéro se situe sur l'extrait d'inscription au RNE (sous le code APE). Il est attribué suivant l'activité principale de votre entreprise, que vous avez renseignée auprès de l'Administration qui relève de l'artisanat. Il peut vous être demandé par des organismes extérieurs (assurance, formation, maître d'ouvrage public lors d'appels d'offres...).

### Sous quelle activité êtes-vous enregistré ?

Attention, la frontière peut être assez mince entre fabrication et bâtiment. Certaines activités du bâtiment comme la fabrication de charpente et d'autres menuiseries (code 16.23Z) peuvent en effet concerner la fabrication. La plupart des métiers du bâtiment sont représentés dans les neuf activités qui relèvent de l'artisanat :

- construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels ;
- génie civil ;
- travaux de construction spécialisés ;
- installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance ;
- orpaillage ;
- désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb ;

- incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associées ;
- autres industries extractives ;
- activités de soutien aux autres industries extractives.

### À qui vous adresser ?

À chaque changement administratif, il appartient au chef d'entreprise d'en informer l'INPI. La CMA reste néanmoins l'interlocuteur qui vous aidera à choisir l'intitulé de votre activité et vous informera sur le statut d'artisan. Pour toute question ou demande d'assistance concernant ce guichet unique, vous pouvez contacter l'INPI à l'aide d'un formulaire en ligne sur [www.inpi.fr](http://www.inpi.fr) > Contactez-nous. Votre fédération se tient également à votre disposition. ■

1. Le statut d'artisan est encadré par le Code de l'artisanat, ainsi que par plusieurs décrets.

2. Activité principale au répertoire des métiers.

3. Nomenclature d'activités française pour l'artisanat.

Scannez ce code QR pour créer votre compte sur le site de l'INPI et vérifier vos informations.



Pour télécharger votre extrait d'immatriculation, scannez ce code QR.





Semaine de la  
prévention

27 > 31 mars 2023

Un  
programme  
de plusieurs  
webinaires

#SDLP2023



> **APPOINTEMENTS  
MINIMAUX DES IAC  
DU BÂTIMENT**

**UN NOUVEAU  
BARÈME  
À COMPTER  
DU 1<sup>er</sup> FÉVRIER**

À l'issue d'une réunion paritaire qui s'est tenue le 25 janvier dernier, un avenant de revalorisation des appointements minimaux des IAC<sup>1</sup> du bâtiment a été ouvert à signature jusqu'au 3 février. Sous réserve de sa signature par les organisations syndicales, son entrée en vigueur est prévue pour le 1<sup>er</sup> février. ■

1. Ingénieurs et assimilés cadres.

**APPOINTEMENTS  
MINIMAUX APPLICABLES**

sur toutes les zones du territoire métropolitain, à l'exception des départements du Nord et du Pas-de-Calais<sup>1</sup>

Coefficient	Valeur en euros <sup>2</sup>
60	2 212
65	2 396
70	2 573
75	2 680
80	2 853
85	3 004
90	3 150
95	3 293
100	3 404
103	3 477
108	3 607
120	3 944
130	4 198
162	5 208

1. Pour connaître les valeurs applicables dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais, contactez la fédération régionale des Hauts-de-France.

2. Base 169 heures mensuelles. Majoration de 10 % pour les cadres en forfait jours.

> **DÉDUCTION FORFAITAIRE SPÉCIFIQUE (DFS)**

**DES INCERTITUDES SUBSISTENT,  
ALORS QUE FAIRE ?**

Les modalités d'application de la DFS ont été maintenues pour la période 2023-2031, grâce à l'action de la FFB. Mais la doctrine de l'Administration, publiée au BOSS, laisse planer des doutes sur celles relatives au remboursement des frais de repas.

**Le cumul de la DFS  
et le remboursement  
des frais est-il possible ?**

Plusieurs modalités de remboursement des frais sont prévues : indemnité forfaitaire (panier/transport), remboursement de la facture au salarié ou paiement direct par l'entreprise au restaurateur, mise à disposition d'un véhicule.

Jusqu'à présent, seul le cumul de la DFS avec le paiement direct des frais était autorisé. Tout autre mode de remboursement des frais de repas ou de transport devait être réintégré dans l'assiette des cotisations avant application de la DFS.

À la lecture du BOSS, dont les dispositions portant sur la DFS ont été modifiées grâce à l'intervention de la FFB, il semble que le cumul soit étendu à tous les modes de remboursement des frais. Ainsi, lorsque la DFS est appliquée, l'entreprise n'aurait pas à réintégrer dans l'assiette des cotisations les remboursements de frais, que ce soit au forfait ou au réel.

Pour s'assurer de cette interprétation généreuse de la doctrine, la FFB a sollicité l'Administration. La réponse de celle-ci restant trop évasive, la FFB a demandé un éclairage précis.

**Que doivent faire  
les entreprises ?**

En attendant les précisions de l'Administration, la FFB conseille aux entreprises – comme avant la publication du BOSS – de continuer à réintégrer dans l'assiette des coti-

sations avant application de la DFS, le montant des indemnités forfaitaires et le remboursement des factures au salarié.

Si l'Administration confirme l'interprétation de la FFB (cumul quelle que soit la prise en charge des frais professionnels), les entreprises devront modifier le bulletin de paie ainsi que leur déclaration en DSN.

En revanche, si l'Administration ne confirme pas notre lecture, l'Urssaf ne redressera par les entreprises.

**La consultation du salarié  
doit-elle être annuelle ?**

De nombreux comptables sollicitent des entreprises une consultation annuelle des salariés avant toute application de la DFS. Or, à la lecture du BOSS, cette pratique n'a pas lieu d'être.

**Pour le salarié embauché avant 2023**, son acceptation explicite ou tacite est définitive. Elle couvre toute la période 2023-2031. Par contre, le salarié peut toujours s'opposer à la pratique de la DFS. Ce renoncement ne pourra s'appliquer qu'à partir de l'année suivante.

**Pour le salarié embauché à compter de 2023**, dans une entreprise où l'employeur pratique la DFS sans que les représentants du personnel aient à donner leur accord, il devra être consulté préalablement, comme c'était le cas précédemment.

Son accord (y compris tacite) vaudra également pour la période couvrant jusqu'au 31 décembre 2031.

Ces modalités ont été publiées au BOSS. ■



► REP BÂTIMENT

# QUI DOIT ADHÉRER À UN ÉCO-ORGANISME ?

La FFB obtient une deuxième victoire concernant le dispositif REP bâtiment : les entrepreneurs et artisans du bâtiment ayant une activité de fabrication pour leurs propres chantiers sont exclus de la notion de producteur. La Fédération veille désormais au report de l'application des écocontributions au 1<sup>er</sup> mai.

**L**es producteurs au sens de la REP (metteurs sur le marché de produits ou matériaux de construction) doivent adhérer à un des quatre éco-organismes de la filière (Écominéro, Écomaison, Valobat et Valdelia).

Sont considérés comme producteurs<sup>1</sup> :

- les fabricants qui mettent sur le marché français des produits et matériaux de construction du bâtiment (PMCB) sous leur propre nom ou leur propre marque ;
- les importateurs sur le marché français de PMCB ;
- les distributeurs commercialisant des PMCB sous leur propre nom ou leur propre marque.

**La reprise sans frais des déchets de chantier ne nécessite pas d'adhérer à un éco-organisme.**

## Les entreprises de travaux doivent-elles adhérer à un éco-organisme ?

Non, pour les entreprises qui :

- ne font que de la pose et achètent leurs fournitures en France ;
- fabriquent des ouvrages pour les mettre en œuvre sur leurs propres chantiers.

Oui, pour celles qui :

- fabriquent des produits de construction du bâtiment, listés dans l'avis aux producteurs, les vendent sous leur propre nom ou leur propre marque à des clients tiers et donc n'en assurent pas la pose ;
- importent des produits et matériaux de l'étranger.

## Qu'en est-il pour les entreprises qui fabriquent des ouvrages pour leurs propres chantiers ?

L'action de la FFB a permis de sortir du champ de la REP plusieurs métiers initialement concernés par la définition du producteur, puisqu'il n'y a pas de mise sur le marché. Il en va ainsi, par exemple, des charpentiers, des menuisiers, des constructeurs bois, des métalliers, des fabricants d'ouvrages en béton préfabriqué, des maçons, des staffeurs, qui fabriquent des ouvrages pour les mettre en œuvre sur leurs propres chantiers (charpentes, fenêtres, portes, murs à ossature bois, escaliers métalliques, pré-murs, béton coulé sur chantier...). Ces métiers n'ont donc pas l'obligation d'adhérer à un éco-organisme.

Par conséquent, leurs fournisseurs sont considérés comme producteurs avec les obligations qui s'ensuivent.

Ils appliqueront dès le 1<sup>er</sup> mai des écocontributions sur les PMCB qu'ils vendent ou importent.

## Qu'en est-il pour les entreprises qui fabriquent des PMCB qu'elles vendent à des clients tiers sous leur propre nom ou leur propre marque, ou qui importent directement des PMCB sur le marché français ?

Ces entreprises sont considérées comme producteurs et doivent alors adhérer à un éco-organisme au titre de la mise sur le marché de ces produits.

## Précision pour les entreprises qui importent des PMCB

Sont considérés comme importateurs (et donc producteurs au sens de la REP) :

- le maître d'ouvrage professionnel d'un chantier réalisé en France achetant directement des produits de construction à l'étranger pour, le cas échéant, les faire installer sur ce chantier ;
- l'entreprise achetant des produits de construction à l'étranger et, le cas échéant, les introduisant en France pour les installer sur un chantier ;
- le distributeur achetant des produits de construction à l'étranger, sauf s'ils sont en mesure de prouver que l'exportateur a lui-même contribué à la REP pour les produits concernés.

## Et en ce qui concerne les produits à double usage (exemple : bâtiment et TP) ?

Les entreprises qui seront en mesure de justifier que les PMCB n'ont pas été utilisés dans la construction de bâtiments seront remboursées par les éco-organismes des écocontributions versées.

Le type de justificatif demandé sera précisé par les éco-organismes concernés. ■

1. Art. R. 543-290 du Code de l'environnement.

## OBLIGATIONS DES PRODUCTEURS AU SENS DE LA REP

Le producteur doit :

- adhérer, dès que possible, à l'un des quatre éco-organismes agréés de la filière (Écominéro, Écomaison, Valdelia, Valobat) ;
- afficher son numéro d'identifiant unique (IDU) délivré à son adhésion, dans ses conditions générales de vente, ses documents contractuels et sur son site Internet ;
- déclarer à l'éco-organisme choisi les quantités de produits et matériaux mis sur le marché ;
- calculer et facturer à leurs clients des éco-contributions sur les produits et matériaux ;
- reverser périodiquement ces éco-contributions à l'éco-organisme choisi.



## ► PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

# MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV'

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, à partir d'un certain montant de travaux, le recours à un tiers de confiance sous la bannière « Mon Accompagnateur Rénov' » est obligatoire pour bénéficier des aides financières liées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement. Voyons quels sont les travaux concernés, les aides aux propriétaires conditionnées, les missions d'accompagnement et qui peut être accompagnateur.

**M**on Accompagnateur Rénov', nouvel acteur entrant dans le champ du service public de la performance énergétique de l'habitat, est chargé d'accompagner les ménages tout au long de leur projet de travaux. Recourir à ses services devient progressivement obligatoire pour bénéficier de certaines aides publiques à la rénovation.

Un décret et un arrêté<sup>1</sup> précisent le contenu des missions d'accompagnement, les travaux concernés, les conditions d'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' délivré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ainsi que les modalités de contrôle.

### Quels sont les travaux concernés par l'obligation d'un Accompagnateur Rénov' ?

Deux types de travaux doivent ou vont devoir faire l'objet d'un suivi par un Accompagnateur Rénov' « avant leur exécution :

- depuis le 1<sup>er</sup> janvier, les travaux visant une amélioration de la performance énergétique globale du logement, dont le coût est supérieur à 5000 € TTC et bénéficiant de l'aide MaPrimeRénov' Sérénité, destinée aux ménages modestes;
- à compter du 1<sup>er</sup> septembre, les projets de travaux de rénovation énergétique visant deux gestes ou plus, dont le montant est supérieur à 5000 € TTC et qui font l'objet d'une demande d'aide MaPrimeRénov' supérieure à 10000 €. Mais aussi les travaux faisant l'objet de demandes d'aide distinctes, mais qui, au cumulé, dépassent ces seuils et interviennent dans un délai de trois ans à compter de la première demande d'aide formulée.

### Quelles sont les missions de l'Accompagnateur Rénov' ?

L'accompagnement<sup>2</sup> porte sur les aspects financier, administratif, technique et social du projet de rénovation énergétique.

Il comprend obligatoirement<sup>3</sup> :

- une évaluation de l'état du logement et de la situation du ménage lors d'une visite initiale;
- la réalisation d'un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant;
- la préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet de travaux.

La sous-traitance des prestations d'accompagnement est interdite, à l'exception de la réalisation de l'audit énergétique et des prestations d'accompagnement renforcées.

Les travaux recommandés par l'accompagnateur sont doublement encadrés. Ils doivent être conformes aux recommandations de l'audit énergétique et permettre, au moins, d'améliorer le classement du bâtiment au regard de sa performance énergétique et environnementale.

### Qui sont les Accompagnateurs Rénov' ?

L'Accompagnateur Rénov' peut être l'un des acteurs publics ou privés suivants :

- architecte;
- professionnel titulaire d'une certification en offre globale RGE (Certibat ou NF Habitat);
- auditeur énergétique qualifié (par exemple : Qualibat 8731);
- société de tiers-financement;
- opérateur-conseil agréé (par exemple : Soliha, Urbanis, Cité-métrie...).

## UNE ENTREPRISE DE TRAVAUX NE PEUT PAS JOUER LE RÔLE D'ACCOMPAGNATEUR RÉNOV'.

### Comment obtenir l'agrément ?

L'accompagnateur doit obligatoirement être agréé par l'ANAH pour mener une mission d'assistance des ménages. À titre provisoire, certaines structures sont exonérées de cette obligation.

Les guichets France Rénov', les structures agréées pour des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et celles concourant à la mise en œuvre d'une OPAH ou d'un PIG (en cours de conventionnement valide avec une collectivité) sont réputés être agréés du 1<sup>er</sup> janvier au 1<sup>er</sup> septembre. À compter de cette dernière date, ils devront, comme tout accompagnateur, être agréés dans les conditions ci-après.

L'opérateur candidat à l'agrément « Mon Accompagnateur Rénov' » doit détenir les compétences techniques nécessaires listées par l'arrêté<sup>4</sup> et remplir des conditions de neutralité et d'indépendance.

À ce titre, il doit :

- établir qu'il n'est pas en mesure d'exécuter directement des travaux de rénovation énergétique;
  - être strictement neutre par rapport aux matériaux, équipements et scénarios de travaux proposés, ainsi que par rapport aux entreprises de travaux proposées.
- En conséquence, les entreprises de travaux ne peuvent pas être candidates à l'agrément et sont exclues du dispositif.

L'exécution d'un ouvrage ou l'absence de neutralité vis-à-vis d'une entreprise d'exécution d'ouvrage ou des solutions technologiques recommandées entraînerait un retrait d'agrément.

Juridiquement, rien n'interdit que la mission d'accompagnement se réalise au travers d'une filiale dédiée et agréée par l'ANAH, à condition de pouvoir prouver une neutralité totale vis-à-vis des entreprises de travaux proposées, ce qui empêche de proposer une entreprise de travaux du même groupe. Le décret précise que les activités de maîtrise d'œuvre sont, en revanche, compatibles avec ces conditions d'indépendance.

Sont exclus par principe :

- les personnes placées en état de redressement ou de liquidation judiciaire;
- les personnes qui ont fait l'objet d'une condamnation définitive (par ex. : crime, peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis)
- les personnes qui n'ont pas souscrit les déclarations leur incombant en matière fiscale ou sociale ou qui n'ont pas acquitté les impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales exigibles. ■

1. Décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et arrêté du 21 décembre 2022.

2. Le détail complet des prestations d'accompagnement obligatoires et de celles complémentaires figure en annexe I, II et III de l'arrêté du 21 décembre 2022.

3. Annexe III de l'arrêté du 21 décembre 2022.

4. Annexe IV de l'arrêté du 21 décembre 2022.



► PRIMES CEE  
« COUP DE POUCE »

HAUSSE DES FORFAITS  
POUR L'INSTALLATION  
DE PAC EAU/EAU  
ET DE SYSTÈMES  
SOLAIRES COMBINÉS



Le montant des primes « coup de pouce » augmente<sup>1</sup> pour les pompes à chaleur eau/eau (relevant des critères de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-104) et les systèmes solaires combinés (relevant de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-143<sup>2</sup>), lorsqu'ils viennent en remplacement d'une chaudière individuelle au charbon, au fioul ou au gaz. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> mars, le montant de la prime pour ces équipements sera de 5000 €, quelle que soit la catégorie de revenus du ménage. Il est actuellement de 4000 € pour les ménages modestes et de 2500 € pour les autres catégories de ménages.

Le « coup de pouce chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires » bonifie par un facteur 5 les forfaits attribués aux pompes à chaleur eau/eau (relevant des fiches d'opérations standardisées BAT-TH-113 et BAR-TH-166), lorsqu'elles viennent en remplacement d'une chaudière collective au charbon, au fioul ou au gaz. ■

1. Arrêté du 21 décembre 2022, publié au Journal officiel du 13 janvier 2023.  
2. L'arrêté crée une nouvelle version de la fiche BAR-TH-143 applicable aux demandes de primes effectuées à compter du 1<sup>er</sup> mars.

► RE 2020

PETITES CONSTRUCTIONS, EXTENSIONS  
ET CONSTRUCTIONS TEMPORAIRES :  
LES RÈGLES SONT CONNUES

Avec la publication d'un arrêté<sup>1</sup> et d'un décret<sup>2</sup> fin 2022, la date d'entrée en vigueur de la RE 2020 est décalée pour les constructions temporaires. Pour ces dernières, les petites constructions et les extensions, les exigences alternatives à celles de la RE 2020 sont précisées.

Les petites constructions et extensions

Les exigences alternatives à la RE 2020 pour les petites constructions et les extensions sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier.

Ces exigences prévues à l'article R. 172-2 du Code de la construction et de l'habitation peuvent être appliquées à la place des résultats minimaux fixés à l'article R. 172-4 du même Code.

Les exigences alternatives à la RE 2020 pour les petites constructions et extensions sont résumées dans le document à télécharger, en scannant le code QR.

Les bâtiments concernés sont :

- les constructions et extensions de bâtiments ayant une surface de référence inférieure à 50 m<sup>2</sup>;
- les extensions à usage de maison individuelle de surface de référence comprise strictement entre 50 et 80 m<sup>2</sup>;
- les extensions à usage autre que de maison individuelle ayant une surface de référence comprise strictement entre 50 et 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 30 % de la

surface de référence des locaux existants;

- les habitations légères de loisirs d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>. L'arrêté simplifie également les attestations de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale pour les petites constructions et les extensions.

Par exemple, pour les extensions de maison individuelle de surface comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup>, l'étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie et la vérification des systèmes de ventilation ne sont pas exigées dans l'attestation n° 1 à produire lors du dépôt de permis de construire.

En ce qui concerne l'attestation n° 2 demandée à l'achèvement des travaux, elle comprend uniquement : le calcul du Bbio, l'exigence sur les protections solaires des baies des locaux destinés au sommeil en fonction de l'exposition, le contrôle des systèmes de production d'énergie et le contrôle des protections solaires.

Les constructions temporaires

Initialement prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier, l'application de la RE 2020 est reportée au 1<sup>er</sup> juillet pour :

- la construction temporaire de bâtiments d'habitation, de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire, au sens de l'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme;
- celle de ces mêmes bâtiments implantés pour une durée n'excédant pas deux ans;
- ainsi qu'aux habitations légères de loisirs, mentionnées au b de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme.

Le décret prévoit, pour ces constructions temporaires, des exigences alternatives à celles prévues à l'article R. 172-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Les exigences alternatives sont résumées dans le document à télécharger, en scannant le code QR.

À noter : les bâtiments qui n'entrent pas à ce jour dans l'espace d'application de la RE 2020 restent soumis à l'ancienne réglementation, la RT 2012. ■

1. Arrêté du 22 décembre 2022.  
2. Décret n° 2022-1 516 du 3 décembre 2022.



Retrouvez le détail des principales évolutions, en scannant ce code QR.



## ► PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

# LE CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT DEVIENT OBLIGATOIRE

Prévu par la loi Climat et Résilience, le carnet d'information du logement (CIL) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier<sup>1</sup>. Son but est d'apporter au futur propriétaire les informations associées au logement en matière de performance énergétique. Cet éclairage facilitera aussi les travaux de rénovation énergétique des artisans et entrepreneurs, ainsi que l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie. Explications.

### Un carnet d'information pour quel logement ?

La notion de « logement » est entendue largement et vise les locaux destinés à l'habitation et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial.

### Qui constitue le carnet ?

Le carnet d'information du logement (CIL) doit être mis en place par le propriétaire du logement, lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique.

### Quels travaux sont concernés ?

Ce carnet est établi pour chaque logement dont la construction ou les travaux de rénovation font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier.

Lorsque les travaux de rénovation du logement ne font pas l'objet d'un permis de construire ou du dépôt d'une déclaration préalable, mais ont une incidence significative sur la performance énergétique du logement, le carnet d'information est établi par le propriétaire, lorsque les travaux font l'objet d'un devis qui est accepté à compter du 1<sup>er</sup> janvier ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1<sup>er</sup> janvier.

Sont considérés comme « ayant une incidence significative sur la performance énergétique » :

- l'isolation thermique des toitures;
- l'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur;
- l'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur;
- l'isolation thermique des planchers bas;
- l'installation, la régulation ou le remplacement de systèmes de chauffage ou de refroidissement, le cas échéant, associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire;
- l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Une définition précise des travaux visés par ces catégories est donnée par l'arrêté du 27 décembre 2022. Par exemple, pour les travaux d'isolation thermique des toitures, l'arrêté désigne l'ensemble des travaux qui mettent en œuvre un procédé d'isolation thermique des combles ou de la toiture, qu'il s'agisse de combles perdus, de rampants de toiture ou d'une toiture-terrasse.

Il est également précisé que pour les logements situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, ces travaux incluent également la mise en place d'une surtoiture ventilée ou d'un système de protection solaire de la toiture.

### LE CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT DEVRA ÊTRE ÉTABLI À LA CONSTRUCTION DE TOUT LOGEMENT NEUF OU, POUR LES LOGEMENTS ANCIENS, LORS DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX AYANT UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

### Que contient le CIL ?

Le carnet d'information du logement doit comporter :

- la liste et les caractéristiques des matériaux utilisés lors de la construction « lorsque ces matériaux ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement » (notice descriptive de la maison, devis détaillé des travaux...);
- les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des équipements qui sont installés « lorsqu'ils ont une incidence directe sur la performance énergétique du logement »;
- les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement et de connaître les moyens de l'améliorer prévus par les dispositions législatives et réglementaires, lorsqu'ils ont été établis.

Les documents permettant d'attester la performance énergétique du logement sont :

- le diagnostic de performance énergétique du logement;
- les attestations RT 2012 ou RE 2020;
- les attestations de délivrance de label ou de certification; les attestations d'entretien d'équipement de chauffage;
- l'audit énergétique du logement (dans le cas de la rénovation).

Pour les constructions, le CIL doit en outre comporter :

- les plans de surface et les coupes du logement;
- les plans, schémas et descriptifs des réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'aération du logement. Il est indiqué pour chaque plan, schéma et descriptif s'il correspond à la conception ou à l'exécution;
- les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages ayant une incidence directe sur la performance énergétique du logement.

Pour les travaux de rénovation énergétique, le carnet d'information du logement comporte également les dates et la description des travaux réalisés.

### Qui transmet les éléments d'information permettant d'établir le CIL et à qui ?

Les constructeurs, entrepreneurs et artisans doivent transmettre au maître d'ouvrage (propriétaire du logement), au plus tard à la réception des travaux de

construction ou de rénovation, les éléments à leur disposition que ce dernier devra faire figurer dans le carnet d'information.

**Dans le cas de la promotion immobilière**, les éléments que doit comporter le carnet d'information sont transmis par le promoteur à l'acquéreur, au plus tard à la livraison du logement ou à la réception des travaux. Le carnet d'information est également transmis à l'acquéreur lors de toute mutation du logement. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur en atteste la réception dans l'acte authentique. Il n'est aujourd'hui pas envisagé que l'absence de carnet d'information lors d'une mutation soit un élément bloquant cette dernière, mais cela dépendra en pratique de l'exigence des notaires.

Il est recommandé aux professionnels d'informer leurs clients, lorsque ces derniers sont concernés par l'obligation de mettre en place ou de compléter un carnet d'information du logement, au titre du devoir de conseil de professionnel.

### Comment transmettre ces éléments d'information ?

Les éléments du carnet d'information sont transmis au propriétaire dans un format numérique répondant à un standard ouvert (exemple : format PDF).

Si le propriétaire en fait la demande, ces éléments sont transmis dans un format autre que numérique.

**À noter :** à ce jour, aucune sanction n'est prévue dans le cas où le carnet d'information ne serait pas mis en place par le propriétaire du logement. La législation se veut incitative plutôt que coercitive en la matière. ■

1. Décret n° 2022-1674 du 27 décembre 2022 et arrêté du même jour.

## DÉROGER AU PLU EST DÉSORMAIS POSSIBLE

Pour favoriser l'installation de dispositifs de végétalisation sur les façades et les toitures, la loi Climat et Résilience et son décret d'application permettent de déroger, sous conditions, aux règles du plan local d'urbanisme (PLU).

**L**es constructions qui intègrent un dispositif de végétalisation des façades ou des toitures peuvent désormais<sup>1</sup> déroger aux règles contenues dans le règlement du PLU.

Cependant, deux conditions doivent nécessairement être remplies<sup>2</sup> :

- la commune ou l'intercommunalité doit disposer d'un PLU (document régissant l'utilisation des sols à l'échelon décentralisé) ;
- le projet de construction doit se situer dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

### Dérogations concernent les règles de hauteur et l'aspect extérieur des bâtiments

**Règles de hauteur :** il est possible de dépasser la hauteur maximale autorisée par le PLU, dans une limite d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du PLU, hors végétation.

**Aspect extérieur :** l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme peut autoriser que le projet ne respecte pas les dispositions du PLU relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures.

Dans les deux cas, la surélévation ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti-

ment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Cette limite risque de bloquer un certain nombre d'initiatives dans les zones protégées par le Code du patrimoine.

### Dans la pratique

Comme pour les autres demandes de dérogation aux règles d'un PLU, le dossier de permis de construire ou de déclaration préalable doit être complété par des pièces supplémentaires. Ainsi, le porteur de projet doit joindre à son dossier<sup>2</sup> :

- une demande de dérogation au titre de l'article L. 152-5-1 du Code de l'urbanisme ;
- une note précisant la nature de la dérogation demandée et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées par le décret (exemple : le non-dépassement de la limite maximale d'un mètre).

**À savoir :** le bénéfice de ces dérogations reste conditionné à l'accord de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

La FFB plaide pour que cette dérogation soit automatique, sans intervention du service instructeur. ■

1. Loi Climat et Résilience d'août 2021 et son décret d'application du 23 décembre 2022.  
2. Art. R. 152-5-1 du Code de l'urbanisme.  
3. Art. R. 431-31-2 du Code de l'urbanisme.



> COMPTABILITÉ, BANQUE ET ASSURANCES

**RETROUVEZ  
TOUT CE  
QU'IL FAUT  
SAVOIR  
SUR LE SITE  
DE LA FFB**

Connectez-vous sur [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr) et profitez de tous vos contenus adhérent.



## ➤ RÉSILIATION DU CONTRAT PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

# QUELS SONT VOS DROITS ?

L'envolée du prix des matériaux conduit de plus en plus de clients consommateurs à renoncer à leur chantier avant tout commencement des travaux. Quels sont vos droits en matière de résiliation unilatérale du client ? À quelles indemnités et remboursements pouvez-vous prétendre ?

**F**ace aux pénuries ou à l'envolée des prix de certaines matières premières, de nombreux clients consommateurs résilient, de manière unilatérale, les marchés signés, avant tout commencement des travaux, et réclament à l'entrepreneur ou à l'artisan le remboursement de l'acompte versé à la commande.

### Le maître d'ouvrage peut-il résilier le marché ?

En principe, il n'est pas possible d'annuler le marché. Or, si le client prend tout de même cette initiative, et à défaut d'accord amiable, il peut être condamné à verser des dommages-intérêts destinés à compenser le préjudice subi par l'entreprise.

L'acompte versé à la commande ne peut pas toujours être assimilé à des dommages-intérêts, car, selon son montant, un juge pourrait le considérer comme excessif.

### Quel sort pour les acomptes ?

Le montant de l'acompte doit figurer dans le devis, les conditions générales d'intervention (CGI) ou dans tout autre document contractuel, en tant que modalités de paiement.

L'entreprise de bâtiment peut librement négocier avec son client le versement d'un acompte à la commande, sans limite de pourcentage<sup>1</sup>.

Le montant demandé peut être relativement important si les fabrications en atelier sont coûteuses et si l'entreprise ne les met pas en œuvre immédiatement ou lorsqu'elle a des doutes sur la solvabilité du client. En pratique, le montant de 30 % de marché est souvent retenu.

L'acompte correspond à un premier versement sur le montant des travaux convenus entre le consommateur et le professionnel.



Il traduit un engagement ferme des deux parties: il est la preuve qu'un accord est intervenu et engage définitivement le professionnel et son client qui, sauf cas spécifiques (force majeure...), ne peuvent revenir sur leur engagement.

**Le versement d'un acompte équivaut à un engagement ferme des deux parties.**

### Quelle différence entre un acompte et des arrhes ?

Dans les contrats de consommation (travaux réalisés pour un particulier), sauf indication ou clause contraire du contrat, les sommes versées d'avance par le consommateur sont des arrhes et non des acomptes<sup>2</sup>.

Il est donc essentiel d'avoir un écrit, par exemple un devis, qui indique s'il s'agit d'arrhes ou d'acomptes.

Sauf clause contraire du contrat, si le client consommateur annule une commande ou se désiste, il perd les arrhes versées. Si l'annulation émane du professionnel, ce dernier devra régler au client le double des arrhes versées. L'engagement n'est pas définitif.

Ce mécanisme est peu fréquent dans les marchés de travaux: le versement d'arrhes à titre de

dédit intervient le plus souvent dans les promesses de contrat, de vente par exemple.

**À la différence de l'acompte, le versement d'arrhes offre une possibilité de dédit: le professionnel comme le consommateur peuvent se désengager du contrat.**

### L'entreprise peut réclamer des dommages-intérêts

Pour les marchés à prix global et forfaitaire, le maître d'ouvrage peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, même si l'ouvrage est déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise<sup>3</sup>.

C'est ce que prévoit l'article 8.6 du modèle de CGI établi par la FFB: « En cas de résiliation unilatérale du fait du maître d'ouvrage, avant ou pendant les travaux, et sauf cas de force majeure créant un empêchement définitif, l'entreprise sera en droit d'obtenir dédommagement de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'elle aurait pu gagner en exécutant le marché<sup>4</sup>. » Les conditions générales d'intervention ou le document contrac-

tuel de l'entreprise doivent donc prévoir le cas de la résiliation unilatérale du fait du maître d'ouvrage et reprendre cet article.

Vous pouvez demander, à condition de justifier le préjudice subi, le remboursement des fournitures commandées, de l'immobilisation de personnel et du matériel pour ce chantier, ainsi que l'indemnisation du manque à gagner.

### BON À SAVOIR Devis non réalisé dans un délai raisonnable: vous exposez à la résiliation

En l'absence de mention dans un devis signé d'un délai d'exécution ou d'une date de début des travaux, l'entrepreneur doit les exécuter ou, tout au moins, les commencer dans un délai raisonnable, lequel court à compter de la date du devis.

La Cour de cassation considère qu'au-delà d'un délai de trois mois entre la date du devis et l'exécution des travaux, le délai raisonnable étant dépassé, l'entrepreneur s'expose à la résiliation de son marché<sup>5</sup>. ■

1. Mais la loi interdit les acomptes à la commande en cas de contrat hors établissement.

2. Article L. 214-1 du Code de la consommation.

3. Article 1794 du Code civil.

4. Article 8.6 des CGI de la FFB disponible auprès de votre fédération.

5. Cour de cassation, civ. 3<sup>e</sup>, 29 septembre 2016.

» « LA CYBERSÉCURITÉ ET VOUS »

# RÉAGISSEZ EN CAS DE CYBERATTAQUE

Scannez le code QR et regardez la pastille vidéo réalisée par la FFB.



Identifier une attaque, c'est bien, savoir réagir, c'est mieux. Quelques réflexes simples et accessibles à tous permettent de ralentir, voire de contrer, une attaque qui pourrait avoir des conséquences dévastatrices pour votre entreprise. Tous les collaborateurs sont concernés et chacun peut, à son niveau, prévenir les risques et agir.

## Prudence est mère de sûreté

Le site [cybermalveillance.gouv.fr](http://cybermalveillance.gouv.fr) diffuse de nombreuses ressources et conseils pour vous informer sur les menaces numériques et les moyens de s'en protéger. Les chambres de métiers (CMA) et les chambres de commerce et d'industrie (CCI) mettent également à votre disposition des experts pour vous assister. Préparez des processus – plan d'action et plan de continuité – que vos collaborateurs devront suivre en cas d'incident.

## En cas d'incident...

- Déconnectez votre équipement du réseau Internet (câblé et Wi-Fi) sans l'éteindre.
- Alertez l'ensemble des collaborateurs.
- Prévenez votre banque si vous pensez que les coordonnées bancaires ont été exposées.
- Déposez plainte au commissariat ou à la gendarmerie: des services spécialisés en cybercriminalité vous accompagneront.
- Déclarez le sinistre auprès de votre assureur.
- Prévenez la CNIL si vous pensez que des données personnelles sont visées par l'attaque.
- Prévenez vos clients, vos fournisseurs et vos partenaires.

## Pour vous accompagner

De nombreux organismes publics et officiels fournissent des guides en ligne ou une assistance pour vous sensibiliser aux bonnes pratiques et vous accompagner. Ces informations sont fiables et régulièrement mises à jour. N'hésitez pas à les consulter aussi souvent que nécessaire et à vous abonner à leurs lettres d'information.

### Des guides en ligne La cybersécurité pour les TPE-PME en 13 questions

Ce guide propose des réponses accessibles à 13 questions essentielles pour la sécurité des entreprises.

**Vous pensez être victime d'un acte de cybermalveillance ? Un diagnostic en ligne est à votre disposition sur [cybermalveillance.gouv.fr](http://cybermalveillance.gouv.fr).**

**Répondez à quelques questions pour décrire votre problème. L'outil vous proposera un diagnostic et des conseils personnalisés. Si besoin, vous pourrez être mis en relation avec un prestataire spécialisé susceptible de vous aider.**



Pour accéder à l'autodiagnostic, scannez ce code QR.

### Guide cybersécurité à destination des dirigeants de TPE, de PME et d'ETI

Pratique et pédagogique, ce guide réunit des recommandations concrètes d'experts en sécurité numérique, des témoignages d'entrepreneurs et des récits de victimes de cyberattaques. On y retrouve également une présentation détaillée des principales attaques et de leurs caractéristiques, ainsi qu'un plan d'action en cas d'atteinte décrivant les étapes importantes pour reprendre l'activité.

### Un MOOC : formation à la sécurité du numérique

Vous y trouverez l'ensemble des informations pour vous initier à la cybersécurité, approfondir vos connaissances et ainsi agir efficacement pour la protection de vos outils numériques. Ce dispositif est accessible gratuitement. Son suivi intégral vous fera bénéficier d'une attestation de réussite. ■



Scannez le code QR et téléchargez le guide.



Scannez le code QR et téléchargez le guide.



Scannez le code QR et accédez au MOOC.



[www.cybermalveillance.gouv.fr](http://www.cybermalveillance.gouv.fr)  
[www.ssi.gouv.fr](http://www.ssi.gouv.fr)  
[www.francenum.gouv.fr](http://www.francenum.gouv.fr)

► ESCROQUERIE AU FAUX ORDRE DE VIREMENT

# COMMENT S'EN PRÉMUNIR ?

Les escroqueries au faux ordre de virement se multiplient ces derniers temps auprès des entreprises. Sans qu'il s'en aperçoive, un collaborateur peut être amené à virer des fonds sur un compte bancaire frauduleux. Généralement réalisée par téléphone et/ou par mail, cette manœuvre vise toutes les entreprises. Pour y échapper, nous vous proposons d'adopter quelques réflexes.



## Comment identifier les risques d'escroquerie au faux ordre de virement ?

Certains signes doivent vous alerter sur un risque d'escroquerie :

- courriels de partenaires commerciaux de l'entreprise avec des adresses électroniques différentes de celles utilisées habituellement ;
- ton insistant de l'interlocuteur au téléphone ;
- caractère urgent du paiement demandé, combiné à l'importance de la somme à payer ;
- demande de modifications de coordonnées bancaires, particulièrement lorsque le nouveau compte bancaire est situé dans un pays autre que celui dans lequel se trouve le bénéficiaire supposé du virement ;
- courriel contenant des fautes d'orthographe, un logo légèrement modifié, un préfixe téléphonique inhabituel, etc.

## Quelles mesures préventives adopter si vous devez recevoir une somme d'argent ?

Votre entreprise doit recevoir une somme d'argent :

- indiquez les coordonnées bancaires de paiement de l'entreprise dans les documents contractuels ;
- demandez à votre client de vérifier auprès de vous, personnellement, avant tout paiement, l'authenticité d'un message l'informant d'un changement de coordonnées bancaires.

## Quelles mesures préventives adopter si vous êtes le payeur ?

En tant que payeur : vérifiez systématiquement les demandes de changement de coordonnées bancaires de vos fournisseurs.

Pour ce faire, voici les mesures les plus simples à appliquer :

- réalisez un contre-appel avec le numéro de téléphone habituel connu en interne, et non celui fourni par l'escroc ;
- vérifiez sur <https://fr.iban.com> que la banque associée à l'IBAN bénéficiaire du paiement est bien celle qui est indiquée sur le RIB ;
- interdisez à vos salariés tous paiements sans votre autorisation, y compris en cas d'absence ou d'urgence ;
- vérifiez sur le site Internet de l'interlocuteur s'il signale avoir été victime d'une cyberattaque ;
- sécurisez vos installations informatiques et sensibilisez vos salariés aux dangers d'Internet ;
- si vous le pouvez, évitez les virements bancaires et favorisez d'autres moyens de paiement (chèques, lettres de change...);
- limitez la publication d'informations sur vos activités/chantiers (site Internet, réseaux sociaux...) susceptibles de faciliter le travail des escrocs (nom des collaborateurs habilités à réaliser des demandes de virement, liste des fournisseurs, communication sur vos chantiers en cours non encore soldés...);
- réalisez une veille régulière des évolutions des escroqueries et de leur fonctionnement.

**Un établissement bancaire ne sollicite jamais les informations de connexion de ses clients. Les mots de passe doivent être confidentiels, complexes et régulièrement renouvelés.**

## Comment réagir si vous êtes victime d'une escroquerie au faux ordre de virement ?

- Contactez immédiatement votre banque pour demander, selon le cas, une suspension du virement en cours ou un rappel des fonds. La rapidité de la réaction est primordiale. Si celle-ci est trop tardive, vous ne pourrez pas obtenir la suspension du virement et vos chances d'obtenir un rappel des fonds seront atténuées ;
- conservez toutes les preuves relatives au virement frauduleux (messages reçus, numéros de téléphone, factures et, plus globalement, tous les éléments pouvant permettre l'identification de la fraude) ;
- bloquez les coordonnées du compte destinataire frauduleux ;
- faites un test antivirus de vos ordinateurs et changez les mots de passe des messageries électroniques ;
- déposez plainte auprès des services de police, en fournissant l'ensemble des éléments de preuve à votre disposition. Vous pouvez également vous connecter à [www.cybermalveillance.gouv.fr](http://www.cybermalveillance.gouv.fr).

## La banque est-elle responsable en cas de virement frauduleux ?

Les établissements bancaires sont tenus à un devoir de vigilance qui leur impose de procéder à des vérifications concernant les opérations effectuées par leurs clients. Ils doivent aussi les mettre en garde contre les irrégularités formelles ou matérielles qu'ils pourraient constater.

Ces irrégularités sont notamment caractérisées lorsque l'opération présente un caractère inhabituel :

- changement soudain des coordonnées bancaires d'un fournisseur ;
- anomalies apparentes du RIB ;
- ordre de virement d'un montant inhabituel ou à destination d'un compte bancaire situé dans un pays inhabituel (exemple : si vous n'avez jamais adressé de virement aux Pays-Bas, la banque devrait s'interroger quant à la normalité de cette opération).

À défaut d'avoir attiré votre attention ou d'avoir sollicité une confirmation de votre part sur un ordre de virement suspect, la responsabilité de votre banque peut être engagée, et des dommages et intérêts peuvent lui être réclamés.

Avant d'envisager un recours à l'encontre de votre banque, l'accompagnement par un professionnel du droit est nécessaire.

## Peut-on s'assurer contre la fraude ?

Oui. Des contrats d'assurance permettent de couvrir les conséquences d'une fraude, qu'elle soit externe (comme la fraude au président, par exemple) ou interne (détournement de fonds par un salarié, falsification de chèque...). En fonction du contrat, l'assureur pourra prendre en charge les pertes financières consécutives à la fraude, mais également certains frais induits (recours, honoraires d'experts...).

Certaines mutuelles du bâtiment proposent de telles garanties. N'hésitez pas à les solliciter. ■

► LOI DE FINANCES POUR 2023

# CE QU'IL FAUT RETENIR POUR LES PARTICULIERS

La loi de finances pour 2023 prend en compte l'inflation et augmente les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu ainsi que les limites et seuils indexés sur ce barème. Par ailleurs, pour certaines dépenses de rénovation énergétique, elle double temporairement le montant des déficits fonciers imputables sur le revenu global.

## Les tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont à la hausse

Pour neutraliser les effets de l'inflation sur le niveau d'imposition des particuliers, la loi de finances revalorise de 5,4 % les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu.

Cette revalorisation s'applique également aux seuils associés à ces limites et aux limites des tranches de revenus du prélèvement à la source (PAS).

## La taxe d'habitation sur les résidences principales

La taxe d'habitation sur les résidences principales est définitivement supprimée depuis le 1<sup>er</sup> janvier. Elle reste due pour les résidences secondaires.

## Le prélèvement à la source (PAS) est aménagé

Le taux du PAS appliqué sur les salaires et retraites et celui appliqué sur les acomptes des titulaires de revenus non salariaux (bénéfices agricoles, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices non commerciaux, revenus fonciers...) peuvent être abaissés si le montant du prélèvement estimé par le contribuable est inférieur de plus de 10 % à celui du prélèvement appliqué.

La loi de finances pour 2023 abaisse de 5 % (au lieu de 10 %) le seuil requis pour demander une diminution du prélèvement à la source.

## Les taux moyen et marginal d'imposition sont indiqués sur l'avis d'imposition

La seconde loi de finances rectificative pour 2022 (1<sup>er</sup> décembre 2022) prévoit d'indiquer sur les

avis d'imposition sur le revenu le taux moyen et le taux marginal d'imposition des foyers fiscaux. Cette mesure vise à mieux informer les contribuables, qui font souvent la confusion entre les deux taux.

Rappelons que le taux marginal est le taux auquel est imposée la tranche la plus élevée du revenu (entre 11 et 45 %) ; le taux moyen correspond en principe au rapport existant entre l'impôt total du contribuable et son revenu imposable.

## La limite d'imputation d'un déficit foncier en cas de rénovation d'une passoire thermique est doublée

Pour inciter les bailleurs à engager des travaux de rénovation énergétique, la seconde loi de finances rectificative pour 2022 double la limite d'imputation sur le revenu global des déficits fonciers dus à des travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D.

Les travaux concernés devront être payés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 (pour un devis accepté à compter du 5 novembre 2022 au plus tôt) et le 31 décembre 2025. Le déficit foncier imputable sur le revenu global pourra ainsi s'élever à 21 400 € pour les travaux éligibles supportés au titre des années 2023 à 2025.

Le changement de classe énergétique constaté par un DPE (diagnostic de performance énergétique) devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2025. La nature des dépenses éligibles ainsi que leurs justifications seront précisées par décret.

## Le crédit d'impôt pour borne de recharge électrique est prorogé jusqu'en 2025

Ce crédit d'impôt concerne les contribuables qui équipent leur logement d'un système de charge pour véhicules électriques.

Il s'élève à 75 % des dépenses exposées, dans la limite de 300 € par système de charge (jusqu'à quatre systèmes pour un couple possédant une résidence secondaire).

Ce dispositif prévu pour s'éteindre le 31 décembre prochain est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025 par la loi de finances pour 2023.

## Le dispositif Censi-Bouvard s'arrête

Ce dispositif permettait aux investisseurs dans certaines structures sociales ou médico-sociales de bénéficier d'une réduction d'impôt dans le cadre des logements meublés non professionnels. Le régime prévu jusqu'au 31 décembre 2022 n'a pas été reconduit par le législateur.

## Le dispositif Pinel disparaît progressivement

Les réductions fiscales du dispositif Pinel classique changent : elles passent de 12 à 10,5 % pour une location de six ans, de 18 à 15 % pour une location de neuf ans et de 21 à 17,5 % pour une location de 12 ans.

Le dispositif Pinel+ est assorti de règles supplémentaires pour profiter des réductions fiscales inchangées : surface minimale imposée, balcon, terrasse ou jardin obligatoires, critères de performance énergétique et environnementale du logement imposés. ■



► ÊTRE DIRIGEANT, ARTISAN

**RETROUVEZ  
TOUTE  
L'INFORMATION  
UTILE  
SUR LE SITE  
DE LA FFB**

Connectez-vous sur [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr) et profitez de tous vos contenus.



# la FFB, un réseau sans équivalent!



Présente dans  
toutes les régions  
et tous les départements,  
la FFB rassemble  
50 000 adhérents,  
dont 35 000 artisans,  
dans 32 métiers.



Suivez la FFB sur les réseaux sociaux

