

7 FÉVRIER 2024

# Bâtiment actualité

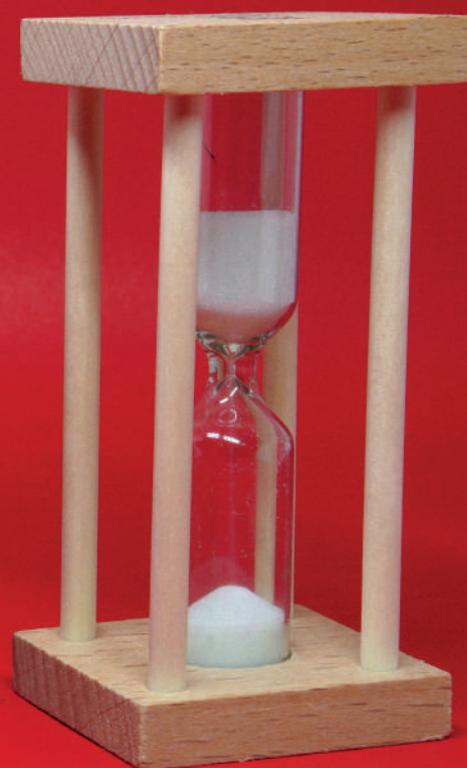
Le journal des artisans et des entrepreneurs

numéro 02



ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

## POUR UNE VÉRITABLE POLITIQUE DU LOGEMENT



MAPRIMEADAPT'

**DES RETOMBÉES POSITIVES  
ATTENDUES POUR LES  
ENTREPRENEURS ET ARTISANS**

LOI DE FINANCES POUR 2024

**PAS DE MESURES STRUCTURANTES  
POUR LE LOGEMENT !**



> ÉDITORIAL

ALLIANCE POUR LE LOGEMENT

## POUR UNE VÉRITABLE POLITIQUE DU LOGEMENT

**B**locage des parcours résidentiels, freins à la mobilité professionnelle et à la réindustrialisation, difficulté d'acquérir son logement pour ceux qui souhaitent être propriétaires, réduction de l'offre locative privée, nombre d'agréments HLM au plus bas et de demandeurs au plus haut, complexification de MaPrimeRénov'... les Français rencontrent bien des difficultés avec leur logement.

L'Alliance pour le logement - qui réunit la FFB, Pôle Habitat FFB, l'USH<sup>1</sup>, la Fnaim<sup>2</sup>, la FPI<sup>3</sup>, Pro Civis<sup>4</sup>, l'UNIS<sup>5</sup>, l'UNNE<sup>6</sup>, l'UNSFA<sup>7</sup> et l'Untec<sup>8</sup> - alerte depuis des mois et, encore dernièrement, lors d'une conférence de presse commune, le 24 janvier.

Elle a une nouvelle fois insisté sur l'indispensable évaluation des besoins en logements, sur les plans tant qualitatif que quantitatif. C'est un impératif majeur pour répondre correctement aux enjeux en matière de stratégie nationale bas carbone, d'aménagement du territoire et de lien emploi-logement.

Parmi les mesures d'urgence, la FFB continue à demander le rétablissement du prêt à taux zéro (PTZ) à 40 % partout, pour les maisons comme pour les appartements, dans le neuf et dans l'ancien, la réelle mise à l'étude du statut du bailleur privé pour remplacer le Pinel, ainsi qu'une adaptation des règles du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) pour limiter les refus de crédit.

L'Alliance ne se satisfera pas d'un vague projet de décentralisation. C'est une véritable politique du logement qu'attendent nos concitoyens. Le gouvernement doit prendre ses responsabilités !

Convaincue de l'importance et de l'urgence de son combat, l'Alliance est déterminée à poursuivre ses actions cette année et les déclinera en région, au plus près des territoires, avec le soutien des élus locaux.

Défendons ensemble la politique du logement !

**Olivier SALLERON**  
Président de la Fédération Française du Bâtiment

1. Union sociale pour l'habitat. 2. Fédération nationale de l'immobilier. 3. Fédération des promoteurs immobiliers. 4. Union d'économie sociale pour l'accès à la propriété. 5. Union des syndicats de l'immobilier. 6. Union nationale des notaires employeurs. 7. Union des architectes. 8. Union nationale des économistes de la construction.

## AU SOMMAIRE

### + SUPPLÉMENT

RÉFORME MAPRIMERÉNOV' :  
COMMENT ADAPTER L'OFFRE DE MON ENTREPRISE ?

■ LOBBYING	p. 03
■ ÉCHOS	p. 04-05
> La FFB fête ses 120 ans • Épisode 2 Quand le bâtiment va, tout va !	p. 04
■ SOCIAL	
> Autoentrepreneur • Microentrepreneur De qui parle-t-on ?	p. 06
> Demande d'activité partielle La FFB monte au créneau	p. 07
> Index d'égalité professionnelle : entreprises de 50 salariés et plus Calcul et publication avant le 1 <sup>er</sup> mars, n'oubliez pas !	p. 08-09
> Appointements minimaux des IAC du bâtiment Un nouveau barème à compter du 1 <sup>er</sup> février	p. 09
> Réduction de cotisations maladie et allocations familiales Gel du plafond des rémunérations éligibles	p. 10
■ MARCHÉS	
> MaPrimeAdapt' Des retombées positives attendues pour les entrepreneurs et artisans	p. 11
■ CONSTRUCTION • URBANISME	
> Agrandissement significatif d'une construction Extension ou construction nouvelle ?	p. 12
■ TECHNIQUE • ENVIRONNEMENT	
> Matériaux et produits de construction Le réemploi dans le bâtiment	p. 13
■ FISCALITÉ	
> Loi de finances pour 2024 Pas de mesures structurantes pour le logement !	p. 14-15



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 / @FFBatiment



Achevé de rédiger le 26 janvier 2024, 48<sup>e</sup> année.  
Reproduction autorisée sous réserve de la mention  
d'origine « © Bâtiment actualité, 7 février 2024 ».

Crédits photo : © Timothée Chambovet,  
Adobe Stock : Mayur/peopleimages.com, Olena,  
Getty Images : Kittinit Yassara, Izabela Habur, FreshSplash,  
bluecinema, PeopleImages.

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



> PARLEMENT

# ÉCHANGES À LA FFB AVEC ÉRIC CIOTTI, PRÉSIDENT DES RÉPUBLICAINS



Le 17 janvier, Éric Ciotti, président du parti Les Républicains, était reçu à la FFB pour échanger avec une délégation d'entrepreneurs. Face à l'aggravation de la crise du logement neuf et à l'inertie des pouvoirs publics sur cette question depuis de nombreux mois, il apparaît essentiel de mobiliser les partis d'opposition. Comme ils ont pu le faire sur le projet de loi immigration ou sur la loi de finances 2024, les Républicains comptent bien utiliser leur

rôle pivot face à une majorité relative pour obtenir des avancées sur le logement. Les complexités nouvelles ajoutées au dispositif MaPrimeRénov' et les dysfonctionnements sans fin de la REP ont également été abordés au cours de cette rencontre. Des difficultés concrètes qu'Éric Ciotti a pu présenter dès le lendemain matin, lors de son entretien avec le nouveau Premier ministre, Gabriel Attal. Dans un climat social chahuté, la FFB s'emploie à faire entendre

les préoccupations de ses adhérents par l'ensemble des responsables politiques. ■

**LES RÉPUBLICAINS COMPTENT BIEN UTILISER LEUR RÔLE PIVOT POUR OBTENIR DES AVANCÉES SUR LE LOGEMENT.**

## L'ALLIANCE POUR LE LOGEMENT APPELLE LE GOUVERNEMENT À PRENDRE SES RESPONSABILITÉS

Dix organisations professionnelles de la filière, dont la FFB, se sont réunies, le 24 janvier, pour une conférence de presse. L'objectif des dix présidents : interpeller l'État sur sa politique en matière de logement et proposer des mesures d'urgence face à la crise qui s'est installée. Sur ce sujet essentiel pour nos concitoyens, l'Alliance pour le logement demande que le nouveau gouvernement précise sa stratégie pour les trois ans à venir. La filière a également besoin de visibilité. ■



83 % des Français pensent qu'il y a une crise du logement aujourd'hui en France. Les trois quarts estiment que le gouvernement n'a pas pris la mesure de la crise et ne fait pas le nécessaire pour la résoudre.

Enquête réalisée par ViaVoice entre les 5 et 8 janvier auprès d'un échantillon représentatif de 1005 personnes de plus de 18 ans.

«Le gouvernement doit agir... Nous avons besoin de mesures d'urgence et d'un cap clair !»

Olivier Salleron, président de la FFB.

INDICES

ICC (indice du coût de la construction)

FFB 3<sup>e</sup> trimestre 2023 1153,7

Insee 3<sup>e</sup> trimestre 2023 2106

IRL (indice de référence des loyers)

4<sup>e</sup> trimestre 2023 142,06

Variation annuelle + 3,5 %

Index BT 01 (base 100 - 2010)

Novembre 2023 130,3

Variation annuelle + 2,4 %

Indice des prix à la consommation

Décembre 2023

Ensemble des ménages y compris tabac 118,39 (+ 0,1 % ; + 3,7 %)

Ensemble des ménages hors tabac 117,50 (+ 0,1 % ; + 3,6 %)

Indice général des salaires BTP

Octobre 2023 591,0

Variation annuelle + 2,3 %

SMIC horaire

1<sup>er</sup> janvier 2024 11,65 €

Plafond mensuel sécurité sociale

1<sup>er</sup> janvier 2024 3 864 €

Taux d'intérêt légal (1<sup>er</sup> semestre 2024)

Créances des professionnels 5,07 %

Créances des particuliers 8,01 %

€ster mensuel (remplace l'Eonia)

Décembre 2023 3,90 %

Euribor mensuel (ex-Pibor)

Décembre 2023 3,86 %

Taux des opérations de refinancement (BCE)

20 septembre 2023 4,50 %

**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**

## LA FFB FÊTE SES 120 ANS • ÉPISODE 2

# QUAND LE BÂTIMENT VA, TOUT VA !

Si le secteur du bâtiment répond aux intérêts élémentaires de l'homme, il répond aussi aux intérêts « supérieurs » de la nation en termes d'emplois, de production et de logements.

### Le bâtiment est au cœur du redressement de la France

Mais encore faut-il qu'il soit reconnu comme tel par l'État. C'est une évidence, avec le besoin de reconstruction à la suite des deux guerres mondiales. Le bâtiment est au cœur du redressement de la France. Ce sera encore vrai par la suite pour répondre d'urgence à la demande en logements, accrue par l'exode rural lié à l'industrialisation, au baby-boom et au retour des rapatriés d'Algérie... Le mouvement des HLM s'accélère alors avec la planification, les ZUP (zones à urbaniser en priorité) puis les ZAC (zones d'aménagement concerté). L'État prend en main la construction de masse.

Face à ce client omnipotent, la mission de la FFB est claire : obtenir un budget suffisant pour le logement. Elle se bat pour la continuité de l'exécution des travaux face aux aléas des adjudications et des annualités budgétaires. Car éviter toute éventuelle récession suppose des carnets de commandes sûrs, étalés et adaptés à la structure des entreprises. Le souci : un déphasage entre les crédits attribués et le rythme de construction prévu.

De leur côté, les entreprises de bâtiment fournissent un formidable effort, preuve de l'élasticité de la production : 215 000 logements construits en 1955 et 515 000 en 1975, contre seulement 86 000 par an entre 1919 et 1939.

Si, durant toutes ces années, la FFB n'a aucun mal à convaincre les pouvoirs publics de l'intérêt du bâtiment dans la vie économique du pays, après 1975, c'est une tout autre histoire.

### COMME UN AIR DE DÉJÀ VU...

#### L'État se désengage peu à peu du secteur

L'État se désengage progressivement du secteur et la crise économique qui fait son apparition n'arrange rien. Les carnets de commandes se dégarnissent et annoncent la récession.

La FFB cherche dès lors à dégager des crédits publics pour inciter les Français à consommer de la pierre. À côté des besoins de logements qui ne sont pas épuisés, elle met en avant l'amélioration du cadre de vie. Elle prône le développement de l'entretien, créneau privilégié des TPE-PME et des artisans. Le VII<sup>e</sup> plan (1976-1980) retient ses thèses, et l'État s'oriente vers une politique d'amélioration qualitative de l'habitat.

Au début des années quatre-vingt, chacun se demande si la crise va s'arrêter un jour et si il y aura encore des entreprises quand l'économie reprendra.

#### Développer l'activité devient une question de vie ou de mort pour les artisans et les entrepreneurs

Des entrevues sont organisées entre le président de la FFB et le président de la République. Mais la situation ne s'améliore pas.

En 1982, fait inhabituel, qui témoigne de la colère et du désespoir de la profession, les entrepreneurs et artisans du bâtiment descendent dans la rue pour alerter l'opinion publique.

Les fédérations départementales de la FFB mènent également des actions locales de sensibilisation pour convaincre de la nécessité d'agir.

Le CNPF (Medef actuel), convaincu par la FFB de l'importance de la relance économique du secteur, apportera son soutien. En 1992, c'est la « journée de la colère » et 30 000 entrepreneurs défilent dans toute la France. En 1995, la FFB saisit l'occasion de la campagne présidentielle pour interroger les trois principaux candidats sur l'avenir du bâtiment et présenter leurs propositions aux médias.

En 1996, une nouvelle manifestation rassemble les chefs d'entreprise à Paris sur le thème « Bâtiment-emploi, même combat ! ».

**Mettre en évidence le poids incontestable du bâtiment dans la croissance de la France est un combat de tous les instants pour la profession. Et cela est plus vrai que jamais aujourd'hui, où la récession frappe à notre porte !**



En 1982, les artisans et entrepreneurs descendent dans la rue, une première... comme ici à Nantes.



En 1993, les appels affluent de toute la France, lors d'un multiplex organisé par la FFB, pour interroger les élus sur la relance du bâtiment.

## TAUX D'INTÉRÊT LÉGAL

### VALEUR POUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

Le taux d'intérêt légal sert de référence dans différents domaines pour calculer les intérêts de retard sur des sommes dues (loyers, crédit, surendettement, retards de remboursement par un professionnel à la suite de l'exercice d'un droit de rétractation, somme due à la suite d'une décision de justice...).

Au 1<sup>er</sup> semestre, pour le créancier particulier (qui n'agit pas pour des besoins professionnels), le taux est de 8,01 % (6,82 % au 2<sup>e</sup> semestre 2023).

Si le créancier est un professionnel, le taux est de 5,07 % (4,22 % au 2<sup>e</sup> semestre 2023).

Les différents taux de l'intérêt légal servent de base de calcul des pénalités dans les marchés privés, dès lors que le maître d'ouvrage (le client) n'a pas respecté les délais de paiement prévus : pour les marchés passés avec un client privé professionnel (autre qu'un particulier)<sup>1</sup> et pour les marchés se référant à la norme Afnor NF P03-001<sup>2</sup> : au minimum trois fois le taux de l'intérêt légal, soit 15,21 %. Et, si le marché ne prévoit aucun taux, le taux de la Banque centrale européenne sera appliqué, majoré de dix points de pourcentage<sup>1</sup>, soit 14,5 % au premier semestre.

Ces règles s'appliquent aux sous-traitants.

Dans les marchés publics soumis au Code de la commande publique (État, collectivités territoriales, hôpitaux civils et militaires, ESH et OPH...), le taux des intérêts moratoires est celui de la Banque centrale européenne en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage, soit 12,5 % au 1<sup>er</sup> janvier<sup>3</sup>.

1. Art. L.441-10 du Code de commerce.

2. Édition octobre 2017 - article 20.6.

3. Art. R. 2192-31 du Code de la commande publique.



► **CONCOURS DES DÉCIBELS D'OR**

**LE KIT 1/4 D'HEURE BRUITS DE CHANTIER DE LA FFB PRIMÉ**



**L**e 10 janvier, la FFB a été primée, lors de la 19<sup>e</sup> édition du concours des Décibels d'or, qui s'est tenue au Conseil économique, social et environnemental, dans la catégorie « santé, environnement et travail ». Son kit d'animation Quart d'heure Bruits de chantier, destiné à sensibiliser les compagnons et conducteurs de travaux aux risques engendrés par les nuisances sonores et aux bonnes pratiques à adopter sur les chantiers pour s'en protéger, a retenu toute l'attention du jury.

Créé par le Conseil national du bruit (CNB), le concours des Décibels d'or récompense les initiatives et réalisations remarquables en matière d'amélioration de l'environnement sonore.

**Le kit Quart d'heure Bruits de chantier**

Cet outil clés en main permet d'animer deux sessions de 15 minutes. Il comprend une vidéo, des affiches, deux supports de présentation et un livret d'accompagnement. ■

Pour voir la vidéo de présentation du kit, scannez ce code QR.



Pour télécharger gratuitement le kit, scannez ce code QR.



► **SALON INTERMAT**

**LA FFB SERA PRÉSENTE DU 24 AU 27 AVRIL À PARIS-NORD VILLEPINTE**

**A**près six ans d'absence, le salon Intermat fait son grand retour du 24 au 27 avril au parc des expositions de Paris-Nord Villepinte.

Pour cette édition, le salon phare des matériels, équipements et solutions pour le bâtiment et les travaux publics est placé sous le thème de la décarbonation.

Il fera donc la part belle aux nouvelles générations de machines et engins, mais aussi, et c'est nouveau, aux nouvelles technologies et énergies.

Au total, 1 000 exposants accueilleront les 180 000 visiteurs attendus, sur leurs stands ou dans les zones de démonstration, qui permettent de découvrir les machines en condition réelle d'utilisation.

La FFB est présente dans le comité de pilotage du salon aux côtés de quatre autres organisations professionnelles: FNTP, DLR (loueurs), Evolis (fabricants de machines et de biens d'équipement) et Seimat (fabricants et importateurs de matériel). ■

► **PGE**

**LES PGE POURRONT ÊTRE RÉÉCHELONNÉS JUSQU'EN 2026**

**U**ne nouvelle soupape de trois ans vient d'être accordée aux entreprises en difficulté pour rembourser leurs prêts garantis par l'État. Il était censé s'arrêter le 31 décembre 2023.

Face aux difficultés persistantes de certaines TPE-PME, Bercy a prorogé le dispositif d'accompagnement jusqu'à fin 2026, en accord avec la Banque de France et la Fédération bancaire française. ■

► **REPRISE SANS FRAIS DES DÉCHETS**

**LA FFB VOUS AIDE À FAIRE LE TRI**

**U**n certain nombre de déchets de chantier peuvent désormais être repris gratuitement dans les points de collecte partenaires des REP qui concernent le secteur.

Il s'agit des déchets issus de matériaux et produits de construction du bâtiment (REP PMCB), de produits chimiques (REP DDS), d'outillage du peintre (REP ABJ), d'équipements électriques et électroniques (REP DEEE) et d'ameublement (REP DEA).

Cette reprise sans frais est possible à condition que les déchets soient triés correctement selon des consignes bien précises.

Pour vous aider, la FFB vient de publier sur son site Déchets de chantier, en complément de sa collection de pictos actualisée récemment, un poster et une signalétique enrichie reprenant l'essentiel des consignes de tri des différentes REP. ■

Pour télécharger le poster et la signalétique, scannez ce code QR.



**14 COMPÉTITEURS DU BTP POUR DÉFENDRE LE SAVOIR-FAIRE FRANÇAIS**

L'équipe de France du BTP est créée pour la compétition des métiers WorldSkills 2024 qui se déroulera à Lyon.

Ces jeunes talents de la construction sont coachés par Christophe Urios, ancien joueur de rugby et entraîneur de l'ASM Clermont Auvergne.



MINISÉRIE

**BATIR SON RÊVE**

Suivez l'aventure de l'équipe de France du BTP lors des finales nationales qui se sont déroulées à Lyon en septembre dernier.

Scannez le code QR pour découvrir les coulisses de la compétition au travers d'une minisérie en 9 épisodes.



► AUTOENTREPRENEUR • MICROENTREPRENEUR

# DE QUI PARLE-T-ON ?

Les autoentrepreneurs ont laissé place, en 2016, aux microentrepreneurs. Aujourd'hui, ils représentent 56 % des travailleurs indépendants. Mais qui sont-ils exactement ? Le microentrepreneur est un chef d'entreprise, travaillant essentiellement seul, ayant opté pour un régime fiscal et social simplifié. Explications.

## Qu'est-ce qu'un microentrepreneur ?

Créé en 2008, le régime de l'autoentrepreneur a fusionné en 2016 avec celui de microentrepreneur. De fait, il ne reste plus aujourd'hui qu'un régime appelé microentreprise.

Il vise à simplifier la création et la gestion administrative en remplaçant toutes les cotisations sociales et tous les impôts et taxes par un versement unique et proportionnel au chiffre d'affaires.

## Le microentrepreneur est un travailleur indépendant

Le micro-entrepreneur est un travailleur indépendant, entrepreneur individuel, bénéficiant d'un régime social et fiscal simplifié.

Contrairement à ce que l'on peut croire, la microentreprise n'est pas un statut juridique à proprement parler. Il s'agit d'un régime simplifié de l'entreprise individuelle.

## Qui peut être microentrepreneur ?

Les salariés, les demandeurs d'emploi, les étudiants, les retraités, les fonctionnaires peuvent créer une activité en microentreprise.

La microentreprise est un régime qui peut être intéressant pour le démarrage d'un projet professionnel, notamment lors du passage du statut de salarié à celui de travailleur indépendant. Cependant, le régime se révèle ensuite moins adapté pour développer son activité et croître.

La microentreprise permet l'exercice d'une activité artisanale en tant qu'indépendant, sous réserve de respecter des plafonds de chiffre d'affaires.

## Quelles sont les règles à respecter ?

Le chef d'entreprise doit se conformer aux obligations liées à son activité, notamment avoir la qualification d'artisan attribuée par la chambre de métiers et de l'artisanat (CMA), pour les métiers du bâtiment relevant du Code de l'artisanat.

Il doit aussi observer les règles d'accès à la profession au même titre que les travailleurs indépendants relevant du régime classique :

- assurance professionnelle;
- respect de la réglementation, des normes techniques et des qualifications professionnelles;
- formation professionnelle;
- règles de facturation;
- droit du travail en cas d'embauche d'un salarié, etc.

C'est un entrepreneur individuel comme un autre.

## Un chiffre d'affaires à ne pas dépasser

Pour pouvoir être éligible au régime de la microentreprise, le chiffre d'affaires réalisé pour une année civile ne doit pas dépasser un plafond :

- 77 700 € hors taxes pour les prestations de services relevant des BIC;
- 188 700 € hors taxes pour une activité d'achat-revente de fourniture; en cas d'activité mixte, ce même plafond incluant un chiffre d'affaires maximal de 77 700 € au titre des prestations de services.

## Quel régime microsocial ?

Si ces plafonds sont respectés, l'artisan bénéficie d'un taux forfaitaire de cotisations sociales de :

- 12,3 % au titre des activités d'achat-revente;

- 21,2 % au titre des activités de prestations de services.

Sont englobées dans le forfait :

- les cotisations d'assurance vieillesse des régimes de retraite de base et complémentaire obligatoire;
- les cotisations d'assurance maladie, maternité et indemnités journalières;
- la cotisation assurance invalidité-décès;
- la CSG/CRDS.

Il y faut ajouter la cotisation formation de 0,30 %.

Si le chiffre d'affaires est de zéro euro, il n'y aura pas de cotisations sociales (indemnités journalières, droit à la retraite...).

Il est loisible à l'artisan, sous le régime microsocial, d'opter pour des cotisations sociales minimales lui permettant d'améliorer sa protection sociale, notamment en validant automatiquement trois trimestres de retraite de base. Ce faisant, l'artisan sort du régime microsocial.

## Quel régime microfiscal ?

### Régime fiscal simplifié

Son imposition se fait sur son chiffre d'affaires, après déduction d'un abattement forfaitaire pour frais professionnels.

Au lieu de déduire chacune de ses charges de son chiffre d'affaires, il applique un abattement indépendant du montant des charges réellement supportées.

Le taux de l'abattement varie selon la nature de l'activité :

- prestation de service : 50 %;
- vente de marchandise : 71 %;
- libérale : 34 %.

## DANS LE PROCHAIN NUMÉRO

Les avantages et inconvénients d'être microentrepreneur.

Les difficultés soulevées par ce régime.



Le microentrepreneur est soumis au barème progressif de l'IR sur le montant ainsi déterminé.

Il est aussi possible au chef d'entreprise d'opter pour un prélèvement libératoire de l'impôt à hauteur de :

- 1 % au titre de l'activité d'achat-revente de fourniture;
- 1,7 % au titre de l'activité de prestation de services.

Cette option n'est possible que dans la mesure où le revenu fiscal de référence du foyer ne dépasse pas 27 478 € par part, majoré de 50 % par demi-part supplémentaire.

## Quelle franchise de TVA ?

L'artisan bénéficie de la franchise de TVA, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de facturation de la TVA au client ni, en contrepartie, de récupération de la TVA par l'entreprise, lorsque son chiffre d'affaires global (livraisons et prestations) ne dépasse pas un autre plafond fixé à 91 900 € et que les prestations incluses sont inférieures à 36 800 €. ■

► DEMANDE D'ACTIVITÉ PARTIELLE

# LA FFB MONTE AU CRÉNEAU

L'activité partielle est refusée par l'Administration aux entreprises touchées par la crise de la construction neuve. La FFB se mobilise : elle a rencontré la DGEFP<sup>1</sup> et écrit à la ministre du Travail.

Dans le cadre de la crise actuelle, certaines entreprises font face à une baisse d'activité. Or, leurs demandes d'activité partielle faites sur le motif de la conjoncture économique sont, dans de nombreux cas, refusées par l'Administration<sup>2</sup>.

## Désaccord entre l'Administration et la FFB

Lors d'une réunion avec la DGEFP, celle-ci a informé la FFB qu'aucune consigne n'avait été donnée au niveau national, mais que les DDETSPP<sup>3</sup> se prononçaient sur la base d'une grille d'aide à la décision. Entre autres motifs de refus, la baisse d'activité dans le bâtiment serait, selon l'Administration, structurelle et non conjoncturelle, et donc les entreprises du secteur ne pourraient bénéficier de l'activité partielle. Une interprétation que la FFB réfute. Car, si notre secteur connaît des difficultés, en particulier dans la construction neuve, celles-ci sont liées à la mauvaise conjoncture économique (hausse des taux des crédits immobiliers, hausse du coût des matériaux, hausse de l'inflation...). Par ailleurs, le besoin en logement est toujours présent<sup>4</sup>. La FFB se bat au sein de l'Alliance pour le logement afin qu'un plan d'urgence soit pris pour relancer l'activité.

## Comment motiver une demande d'autorisation ?

Avant toute chose, rapprochez-vous de la DDETSPP pour échanger avec elle sur la situation de l'entreprise et les pistes à mettre en œuvre.

L'activité partielle n'intervient en effet qu'en dernier recours, lorsque toutes les autres solutions ont été mises en œuvre (congrés payés, formation, prêt de main-d'œuvre...).

Au moment de remplir le formulaire de demande en ligne<sup>5</sup>, il est vivement recommandé de joindre un fichier pour détailler les motifs de votre demande, l'espace qui leur est consacré sur le site Internet étant très réduit.

Dans les motivations, vous pourrez mettre en avant le fait que votre entreprise subit directement une baisse d'activité, et que celle-ci est extérieure et irrésistible, et qu'elle n'est que temporaire. Vous pourrez notamment mentionner la baisse de votre chiffre d'affaires par rapport à l'année précédente.

**À noter :** dans les courriers de refus dont la FFB a eu connaissance, le report ou la perte de chantier(s) n'ont pas été considérés comme suffisants pour obtenir une autorisation. La FFB a contesté ce point auprès de la DGEFP. Car, si la non-obtention d'un marché est bien le résultat du jeu de la concurrence, la perte d'un marché déjà obtenu, du fait notamment des difficultés du donneur d'ordre, devrait ouvrir droit à l'activité partielle pour laisser le temps à l'entreprise de se réorganiser.

## Comment contester un refus d'autorisation ?

L'Administration dispose de 15 jours pour répondre à une demande d'autorisation, après quoi la demande est réputée acceptée<sup>6</sup>.

La décision de refus doit être motivée.

En cas de refus, les entreprises ont le choix entre plusieurs types de recours, notamment auprès de la ministre du Travail. La contestation devra être effectuée dans le délai de deux mois. ■

**La FFB met tout en œuvre pour obtenir un assouplissement de la position ministérielle : accepter les demandes futures et, pour les entreprises qui ont essuyé un refus, un recours gracieux ou hiérarchique doit être possible.**

**Dans le cas où la DGEFP assouplirait sa position, ce que la FFB espère, les entreprises ayant conclu un accord d'APLD<sup>7</sup> avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023<sup>8</sup> pourront alors demander un renouvellement de l'autorisation de mise en œuvre de l'activité partielle.**

1. Délégation générale à l'emploi et à la formation professionnelle.
2. Cf. *Bâtiment actualité* n° 15 du 13 septembre 2023.
3. Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations.
4. Entre 370 000 et 518 000 logements par an entre 2024 et 2040 selon différentes études.
5. <https://activitepartielle.emploi.gouv.fr/aparts>
6. Article R. 5122-4 du Code du travail.
7. Activité partielle de longue durée.
8. Conformément à l'article 53 de la loi n° 2020-734 du 17 juin 2020 relative à diverses dispositions liées à la crise sanitaire, le dispositif APLD est applicable aux accords transmis à l'autorité administrative au plus tard le 31 décembre 2022.



Contactez votre fédération.

En adhérant à la FFB, Vous êtes entouré d'un réseau en rencontrant des collègues et des partenaires lors de moments conviviaux.



## › INDEX D'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE : ENTREPRISES DE 50 SALARIÉS ET PLUS

# CALCUL ET PUBLICATION AVANT LE 1<sup>er</sup> MARS, N'OUBLIEZ PAS !

Les entreprises de 50 salariés et plus doivent calculer et publier chaque année un index d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes sur 100 points, détaillé par indicateurs. Lorsque cette note est inférieure à certains seuils, des mesures correctives et/ou des objectifs de progression doivent être pris et publiés. Attention, si rien n'est fait ou si l'obligation de publication n'est pas remplie, l'entreprise encourt des sanctions pécuniaires.

**Cet index d'égalité professionnelle pourrait être révisé afin de tenir compte de la nouvelle directive européenne<sup>1</sup> sur la transparence des rémunérations, qui sera transposée en droit français début 2025.**

### Calcul de la note sur 100 points

Les entreprises de 50 salariés et plus doivent publier chaque année, sur leur site Internet, au plus tard le 1<sup>er</sup> mars, une note globale sur 100 points, appelée index d'égalité professionnelle. Elle est calculée à partir de quatre (entreprises de 50 à 250 salariés), cinq (entreprises de 251 à 999 salariés) ou six indicateurs (entreprises d'au moins 1 000 salariés).

Dans les entreprises de 50 à 250 salariés<sup>2</sup>, les indicateurs sont :

- l'écart de rémunération femmes/hommes à poste et âge équivalents (40 points);
- l'écart des taux d'augmentation individuelle femmes/hommes (35 points);
- le taux de salariés augmentés à leur retour de congé maternité ou d'adoption (15 points);
- la répartition sexuée des 10 salariés ayant les plus hautes rémunérations (10 points).

### Publication de la note sur 100 points, détaillée par indicateurs

La note globale et les résultats obtenus à chaque indicateur sont publiés tous les ans, sur le site Internet de l'entreprise, de manière visible et lisible.

Ces informations doivent y rester consultables au moins jusqu'à la publication, l'année suivante, de la nouvelle note globale et des nouveaux résultats par indicateurs.

**À savoir :** à défaut de site Internet, ces informations sont portées à



la connaissance des salariés par tout moyen (par exemple, par affichage dans l'entreprise).

Elles sont également tenues à la disposition du comité social et économique (CSE) par le biais de la base de données économiques, sociales et environnementales (BDESE).

Elles doivent aussi être transmises à la DREETS<sup>3</sup>, via un formulaire en ligne<sup>4</sup>.

Elles seront ensuite rendues publiques sur le site du ministère du Travail.

**Remarque :** lorsque la note est dite « incalculable<sup>5</sup> », vous n'aurez pas à la publier et aucune pénalité financière ne pourra vous être appliquée. Toutefois, vous devrez publier les résultats obtenus aux indicateurs calculables et les présenter au CSE.

Le défaut de publication de la note de l'entreprise et du détail de chaque indicateur est susceptible d'être sanctionné par une pénalité financière pouvant aller jusqu'à 1 % de la masse salariale, versée aux salariés au cours de la période au titre de laquelle l'entreprise ne respecte pas son obligation.

### Que faire si la note est comprise entre 75 et 84 points ?

Dans ce cas, vous devez fixer et publier des objectifs de progression pour chaque indicateur pour lequel la note maximale n'a pas été atteinte.

Cette publication s'effectue sur le site Internet de l'entreprise, lorsqu'il en existe un, sur la même page que la note globale et les résultats obtenus à chaque indicateur.

Les objectifs de progression doivent y rester consultables jusqu'à ce que l'entreprise atteigne une note globale de 85 points.

### RAPPEL

Les entreprises de 50 salariés et plus doivent également être couvertes par un accord ou, à défaut, par un plan d'action en matière d'égalité professionnelle.

Cette publication doit intervenir dès que l'accord ou la décision unilatérale instituant les mesures est déposé sur le site TéléAccords du ministère du Travail.

À défaut de site Internet, vous devez porter ces mesures à la connaissance des salariés par tous moyens (courrier, mail, affichage...).

### Que faire si la note est inférieure à 75 points ?

Si la note de l'entreprise est inférieure à 75 points, vous devez :

- mettre en place immédiatement, par accord collectif ou, à défaut, par décision unilatérale (c'est-à-dire via le plan d'action de l'entreprise sur l'égalité professionnelle), des mesures correctives afin d'atteindre, dans un délai de trois ans, la note de 75 points;
- fixer et publier des objectifs de progression pour chaque indicateur pour lequel la note maximale n'a pas été atteinte (voir « Que faire si la note est comprise entre 75 et 84 points ? »).

Les mesures correctives sont publiées sur le site Internet de l'entreprise, lorsqu'il en existe un, sur la même page que la note

globale et les résultats obtenus à chaque indicateur.

Elles doivent y rester consultables jusqu'à ce que l'entreprise atteigne une note globale de 75 points.

Cette publication doit intervenir dès que l'accord ou la décision unilatérale instituant les mesures est déposé sur le site TéléAccords du ministère du Travail.

En outre, vous devez porter ces mesures à la connaissance des salariés par tous moyens (courrier, mail, affichage...).

En l'absence de prise ou de publication des mesures correctives, l'entreprise s'expose à une pénalité pouvant aller jusqu'à 1 % de la masse salariale sur un mois (due pour chaque mois entier jusqu'à la mise en place des mesures correctives).

Si la note de 75 points n'est toujours pas atteinte à l'issue des trois ans, l'entreprise s'expose à une seconde pénalité financière pouvant aller jusqu'à 1 % de la masse salariale sur un an.

**Pour vous aider...**

- Votre fédération dispose d'un guide avec des exemples chiffrés de calcul des indicateurs et vous accompagne dans la mise en place de ces obligations.
- Le site du ministère du Travail propose:
  - un questions-réponses;
  - une autoformation en ligne<sup>6</sup>;
  - un tableur de calcul des indicateurs<sup>7</sup>;
  - l'accès au formulaire de transmission de l'index d'égalité à l'inspection du travail<sup>7</sup>.

1. Directive UE 2023/970 du 10 mai 2023.

2. Pour les indicateurs applicables aux entreprises de plus de 250 salariés, contactez votre fédération.

2. Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités.

3. <https://egapro.travail.gouv.fr/index-egapro>.

4. <https://travail-emploi.gouv.fr/droit-du-travail/egalite-professionnelle-discrimination-et-harcelement/indexegapro>.

5. C'est le cas lorsque le nombre de points pouvant être obtenus au total est inférieur à 75 points du fait de la neutralisation de certains indicateurs.

6. <https://www.fun-mooc.fr/cours/tout-savoir-sur-lindex-de-legalite-professionnelle-femmes-hommes/>

7. <https://egapro.travail.gouv.fr/index-egapro>.

**> 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 17 janvier dernier, un avenant de revalorisation des appointements minimaux des IAC<sup>1</sup> du bâtiment a été ouvert à signature jusqu'au 26 janvier. 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	2 283
65	2 473
70	2 655
75	2 766
80	2 944
85	3 100
90	3 251
95	3 398
100	3 513
103	3 588
108	3 722
120	4 027
130	4 286
162	5 317

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.



**Semaine de la prévention**  
25 > 29 mars 2024

Un programme de plusieurs webinaires

#SDLP2024





› Devis, publicités et relation client

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.



› RÉDUCTION DE COTISATIONS MALADIE ET ALLOCATIONS FAMILIALES

# GEL DU PLAFOND DES RÉMUNÉRATIONS ÉLIGIBLES

La détermination des plafonds maximums de rémunération pour pouvoir bénéficier des réductions de cotisations maladie et allocations familiales a changé au 1<sup>er</sup> janvier<sup>1</sup> : désormais, le SMIC figé au 31 décembre 2023 devient la référence.



Les employeurs bénéficient d'une réduction des cotisations d'assurance maladie et d'allocations familiales pour les salariés dont la rémunération est inférieure à certains plafonds, qui étaient jusqu'à présent fixés en multiple du SMIC de l'année en cours. Or, l'inflation a entraîné plusieurs revalorisations successives du SMIC qui ont eu pour conséquence une augmentation des plafonds de rémunération permettant d'appliquer la réduction des cotisations d'assurance maladie et d'allocations familiales. Résultat : une diminution du montant des cotisations entrant dans les caisses de la Sécurité sociale.

Face à cette situation, le gouvernement a décidé de modifier les modalités de calcul afin de diminuer le nombre de salariés éligibles et ainsi de réduire les dépenses de l'État.

### Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Jusqu'à présent, les plafonds de rémunération pour bénéficier des réductions des cotisations patronales étaient pour :

- l'assurance maladie de 2,5 SMIC de l'année en cours ;

- les allocations familiales de 3,5 SMIC de l'année en cours.

Pour cette année, le SMIC 2024 aurait donc dû être retenu. Mais c'est celui du 31 décembre 2023 qui sera applicable.

### Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Avec le changement imposé par le gouvernement, depuis le 1<sup>er</sup> janvier, la réduction s'applique aux rémunérations inférieures ou égales au montant le plus élevé entre :

- **pour la cotisation maladie :**
  - 2,5 fois le SMIC applicable au 31 décembre 2023, soit 4368,10 € par mois ;
  - et 2 fois le SMIC de l'année en cours, soit, en 2024, 3 533,84 €, dans la limite de 2,5 SMIC de l'année en cours.
- **pour la cotisation allocations familiales :**
  - 3,5 fois le SMIC applicable au 31 décembre 2023, soit 6 115,33 € par mois ;
  - et 2 fois le SMIC de l'année en cours, dans la limite de 3,5 SMIC de l'année en cours.

C'est donc 3,5 fois le SMIC au 31 décembre 2023 qui est retenu. En pratique, cette modification limitera l'importance des exonérations dans les années à venir, puisque les plafonds de rémunération pourront être gelés à leur niveau atteint au 31 décembre 2023 (sans toutefois pouvoir être inférieurs à 2 SMIC de l'année en cours).

Par ailleurs, les réductions de taux maladie et allocations familiales font désormais l'objet d'une régularisation qui peut être progressive ou effectuée en fin d'année<sup>2</sup>.

1. Décret n° 2023-1329 publié au Journal officiel du 30 décembre 2023.  
2. Articles D. 241-12 rétabli et D. 241-9 du Code de la sécurité sociale.

TAUX DE COTISATIONS PATRONALES				
	Niveau	Plafond de rémunération		
		Jusqu'au 31 décembre 2023	À partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	
Assurance maladie	2,5 SMIC	de l'année en cours	applicable au 31 décembre 2023	soit 4 368,10 €
Allocations familiales	3,5 SMIC			soit 6 115,33 €

► MAPRIMEADAPT'

# DES RETOMBÉES POSITIVES ATTENDUES POUR LES ENTREPRENEURS ET ARTISANS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, l'aide MaPrimeAdapt' finance la réalisation des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap, pour répondre à leur désir de rester le plus longtemps possible à domicile.



**EN 2060, LES PERSONNES ÂGÉES DE 75 ANS DEVRAIENT ATTEINDRE LES 11,9 MILLIONS, SELON L'INSEE<sup>3</sup>, CONTRE 7,1 MILLIONS AUJOURD'HUI.**

**La FFB vous accompagne sur ce nouveau marché**

Afin d'aider les artisans et les entrepreneurs à se préparer à ce nouveau marché, la FFB met en place une démarche simplifiée qui sera très prochainement accessible sur son site [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr).

Elle se compose :

- d'un parcours de sensibilisation à distance d'environ 4 à 6 heures, à répartir sur plusieurs semaines;
- de la signature, en ligne, d'une charte d'engagement;
- et d'un guide technique sur les travaux d'adaptation des logements existants rappelant les normes.

Gratuite, la démarche est accessible dans l'espace personnel des adhérents FFB et permet d'attribuer le droit d'usage de la marque ProAdapt, créée par la FFB.

Si, à ce jour, l'Administration n'impose pas de marque ni de label pour bénéficier du financement de MaPrimeAdapt, il y a fort à parier que lorsqu'une répartition géographique et quantitative des entreprises labellisées sera significative sur le territoire, une marque de compétence sera demandée. Alors mieux vaut prendre les devants! ■

1. L'APA (allocation personnalisée d'autonomie), la PCH (prestation de compensation du handicap), l'aide Bien vieillir chez soi de la Carsat ou encore l'aide Habiter facile de l'ANAH.  
2. Selon le barème de l'ANAH.  
3. Institut national de la statistique et des études économiques.

**M**aPrimeAdapt' est la fusion de plusieurs aides<sup>1</sup> qui coexistaient pour adapter le logement et l'aménager à la perte d'autonomie.

Introduite dans le cadre du projet de loi de finances 2023, la mesure a été adoptée fin octobre dernier. Le budget alloué est de 1,5 milliard d'euros, avec pour objectif d'adapter 50 000 logements par an d'ici à 2027 et d'augmenter ensuite la cadence pour atteindre un total d'environ 680 000 logements en 2032.

**Quel est le montant de MaPrimeAdapt' ?**

Construite sur le modèle de MaPrimeRénov', cette aide est gérée par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) et va permettre de prendre en charge de 50 à 70 % du montant HT des travaux pour adapter les logements, dans la limite de 22 000 € de travaux, soit un plafond de subventions de 15 400 €.

**Quels sont les bénéficiaires ?**

- Cette subvention s'adresse aux :
- personnes âgées de plus de 70 ans;
  - personnes âgées de 60 à 69, sous condition de perte d'autonomie (GIR 1 et 6 de la grille AGGIR);
  - personnes en situation de handicap.

**Quelles conditions de ressources faut-il respecter ?**

Le montant alloué à chaque senior est conditionné par le niveau de ressources totales du ménage. Le calcul s'effectue en fonction du revenu fiscal de référence du dernier avis d'imposition, de son département de résidence et du nombre de personnes vivant au sein du ménage.

Pour les revenus modestes, la prise en charge sera de 50 % sur le coût total du montant HT des travaux. Pour les revenus très modestes elle sera de 70 %<sup>2</sup>.

La demande d'aide doit être effectuée auprès de l'ANAH en joignant un devis.

**Quels sont les travaux pris en charge ?**

Différents travaux d'accessibilité et d'aménagement du domicile sont financés :

- remplacement d'une baignoire par une douche senior;
- installation d'un lavabo PMR ou d'un W.-C. surélevé;
- pose d'une baignoire avec porte;

- installation d'un monte-escalier avec fauteuil ou d'un monte-escalier debout;
- installation d'un ascenseur privatif;
- installation d'une plateforme élévatrice PMR;
- pose de barres d'appui ou de mains courantes;
- pose de volets roulants électriques;
- élargissement des portes pour permettre la circulation fauteuil roulant;
- installation d'une rampe d'accès fixe ou amovible;
- aménagement d'une cuisine adaptée;
- installation de chemins lumineux ou d'un éclairage intelligent
- tous les travaux induits (cloisons, revêtements sol et murs, les portes...).

Un accompagnateur AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) accompagne obligatoirement le demandeur pour l'aider à définir son projet de travaux ainsi que dans sa réalisation.

Le choix de l'entreprise est, quant à lui, à la discrétion de l'utilisateur.

► **AGRANDISSEMENT SIGNIFICATIF D'UNE CONSTRUCTION**

# EXTENSION OU CONSTRUCTION NOUVELLE ?

Dans un arrêt du 9 novembre<sup>1</sup>, le Conseil d'État précise la définition de l'extension à une construction existante au regard du droit de l'urbanisme, en répondant à la question de savoir si un agrandissement significatif est une extension ou une construction nouvelle.

Dans la mesure où la qualification d'extension permet de déterminer si le projet nécessite un permis de construire ou une déclaration préalable, cette précision était attendue.

## 266 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire, c'est bien trop pour une extension...

Dans cette affaire, le maître d'ouvrage avait obtenu un permis de construire pour des travaux d'extension et de surélévation, faisant passer la surface de plancher d'une maison d'habitation de 63 à 329 m<sup>2</sup>.

Ce projet a été considéré comme étant une extension, ce qui lui a permis de bénéficier de dérogations prévues par le PLU, par rapport aux constructions nouvelles (notamment des dérogations aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives).

Le voisin a demandé l'annulation de ce permis, estimant que l'agrandissement était tel qu'il devait tomber dans la catégorie des constructions nouvelles, rendant le projet illégal au regard du PLU. La cour administrative d'appel de Versailles avait rejeté cette demande, en considérant qu'il s'agissait bien d'une extension, dans la mesure où le PLU ne limitait pas la surface des extensions.

## ... ainsi en a jugé le Conseil d'État

Le Conseil d'État retient que lorsque le PLU ne précise pas la notion d'extension, cette dernière se définit comme un agrandissement présentant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ainsi que des dimensions inférieures à celle-ci.

Il censure donc l'arrêt d'appel et confirme le principe selon lequel

une extension doit prendre appui sur la construction existante ou la prolonger tout en participant à son fonctionnement d'ensemble. Par exemple, pour une maison, il pourra s'agir de la construction d'un garage ou d'une piscine.

## En matière d'extension, le PLU est déterminant

Concernant la superficie maximale, le Conseil d'État intègre un nouveau critère, dont l'application dépendra du contenu du PLU :

- si le PLU fixe une limite chiffrée (40 m<sup>2</sup>, par exemple) ou une proportion par rapport à l'existant à ne pas dépasser (50 % de la surface existante, par exemple), c'est cette disposition (librement fixée par les rédacteurs du PLU) qui s'appliquera ;
- si le PLU ne précise pas les dimensions maximales d'une extension (ou si la commune n'est pas couverte par un PLU), la surface de l'extension devra être inférieure à celle de la construction existante.

**Si l'agrandissement à une surface inférieure à la construction existante, il s'agira d'une extension.**

**Si l'agrandissement à une superficie supérieure à la construction existante, il s'agira d'une construction nouvelle.**

Cette qualification a toute son importance.



## Permis de construire ou déclaration préalable ?

Le Code de l'urbanisme opère une distinction selon qu'il s'agit de travaux sur existant ou de construction nouvelle<sup>2</sup>.

En zone dite « urbaine » d'un PLU, un permis est nécessaire, notamment pour les constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, alors qu'une déclaration préalable suffit pour les extensions créant au maximum 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (si l'ensemble ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>).

Si le PLU ne précise pas ce qu'est une extension, un agrandissement de 35 m<sup>2</sup> en zone « urbaine » devra faire l'objet :

- d'un permis si la construction initiale fait 30 m<sup>2</sup>, car l'agrandissement sera regardé comme une construction nouvelle ;
- d'une déclaration préalable si la construction initiale fait 40 m<sup>2</sup>, puisque l'agrandissement entrera bien dans la catégorie des travaux sur existant.

## Une dérogation est-elle possible ?

Cette qualification est décisive pour savoir si le projet peut bénéficier des dérogations prévues pour les extensions, par la loi ou par le PLU.

Par exemple, l'article L. 111-4 du Code de l'urbanisme prévoit, à titre dérogatoire, que l'extension des constructions existantes peut être autorisée en dehors des parties urbanisées de la commune. L'article R. 151-23 du même code prévoit, de son côté, une dérogation permettant les extensions des bâtiments d'habitation, en zones dites « agricoles ».

**Avec l'objectif zéro artificialisation nette des sols (ZAN), il serait pertinent que les auteurs des PLU intègrent dans ces documents une définition des extensions permettant de faciliter l'implantation des agrandissements, même significatifs, en vue de favoriser la densification urbaine.**

1. Arrêt n°469300 du 9 novembre 2023.

2. Articles R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

► **MATÉRIAUX ET PRODUITS DE CONSTRUCTION**

# LE RÉEMPLOI DANS LE BÂTIMENT

Le marché de la seconde main s'impose aujourd'hui à de nombreux secteurs : automobile, habillement, ameublement, high-tech, luxe... Recyclage, réutilisation, réemploi... qu'en est-il pour les produits et matériaux du bâtiment ?

**E**n France, 46 millions de tonnes de déchets sont produites annuellement par le secteur du bâtiment, soit 19 % de la production de déchets du BTP. À côté du recyclage, une alternative se développe : le réemploi.

## Qu'est-ce que le réemploi ?

Le réemploi consiste à donner une seconde vie au matériau sans étape de transformation ni passage systématique par la case déchets.

Le réemploi dans le bâtiment contribue ainsi à la préservation des ressources naturelles tout en diminuant le volume des déchets du secteur, en particulier ceux alimentés par les activités de réhabilitation et de déconstruction. C'est aussi un moyen de contribuer aux objectifs de décarbonation.

## Pourquoi faire du réemploi dans le bâtiment ?

L'État ambitionne une approche pleinement circulaire en faisant du parc des bâtiments la banque de matériaux des constructions futures.

La loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (loi AGEC) acte quatre dispositions visant à développer le réemploi dans le bâtiment :

- la filière REP bâtiment, dont le cahier des charges des éco-organismes prévoit d'atteindre 4 % de matériaux réemployés en 2027 et 5 % en 2028 ;
- un diagnostic déchets avant démolition et réhabilitation plus ambitieux et intégrant la dimension réemploi (diagnostic produit, équipements, matériaux et déchets – PEMD) ;
- des objectifs de réemploi dans les achats des collectivités ;
- la sortie du statut de déchets pour les matériaux à destination du réemploi.

Par ailleurs, la RE 2020 encourage l'utilisation de matériaux et produits de réemploi ou de réutilisation dans les bâtiments neufs. L'impact carbone de ces produits étant considéré comme nul dans le calcul ACV (analyse de cycle de vie) du bâtiment, leur utilisation contribue à l'atteinte des seuils imposés par cette réglementation.

## De l'intérêt du réemploi pour les entreprises de travaux

Les projets incluant des prescriptions de réemploi se multiplient sous l'impulsion de maîtres d'ouvrage désireux de construire de manière plus vertueuse.

De leur côté, les entrepreneurs et artisans perçoivent positivement le développement du réemploi dans leurs activités. Dans certains métiers (taille de pierre, charpente, couverture...), c'est d'ailleurs une pratique ponctuelle courante, maîtrisée et historique. Ils voudraient pouvoir s'engager dans les activités liées au réem-

ploi sur les chantiers. Certains sont également intéressés par les activités amont à l'introduction des produits et équipements de réemploi dans l'ouvrage.

Le marché de la déconstruction constitue un gigantesque gisement de ressources, pourvu que l'on apprenne à récupérer, trier, nettoyer et remettre dans le circuit de distribution un maximum de composants (par exemple, éléments de plomberie, équipements électriques, menuiseries, sanitaires, revêtement de sols...). La filière se structure progressivement, avec l'apparition de quelques spécialistes, aptes à proposer au maître d'ouvrage des matériaux fiables, validés par les bureaux de contrôle et acceptés par les assureurs.

Cependant, le modèle économique n'est pas encore trouvé et des contraintes restent fortes : gisement hétérogène et dispersé, caractérisation des produits et matériaux, responsabilité juridique des acteurs.

## Les réponses aux questions que vous vous posez

Les artisans et entrepreneurs ont besoin de visibilité pour se lancer sereinement. Car, si les projets incluant du réemploi se multiplient, il est important d'en connaître les enjeux et de prendre quelques précautions.

Pour vous accompagner sur ce sujet, la FFB a publié sur son site, [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr), un dossier donnant les principales clés du réemploi : responsabilité de l'entrepreneur, aspects juridiques et assurantiels, où trouver des matériaux de construction de réemploi, recommandations pratiques pour répondre aux appels d'offres (chiffrage, assurance, TVA). La FFB présente également dans ce dossier les actions qu'elle mène pour le réemploi des matériaux de construction. ■

Pour accéder au dossier FFB sur le réemploi, scannez ce code QR.



## QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE RÉEMPLOI, RÉUTILISATION ET RECYCLAGE ?

**Réemploi** : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus. Par exemple : une cloison mobile est démontée, reconditionnée et réemployée dans sa même fonction, dans le même ouvrage rénové ou dans un autre ouvrage.

**Réutilisation** : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau. Par exemple : la cloison mobile est réutilisée comme mobilier (changement de fonction).

À noter que, dans la pratique, les termes réemploi et réutilisation sont souvent utilisés sans distinction pour faire référence à ces deux pratiques.

**Recyclage** : toute opération de valorisation par laquelle les déchets, y compris les déchets organiques, sont retraités en substances, matières ou produits aux fins de leur fonction initiale ou à d'autres fins. Par exemple : la cloison mobile en bois est broyée et traitée et la matière réutilisée dans la fabrication d'un autre composant.

Source : Code de l'environnement (art. L. 541-1-1)

► LOI DE FINANCES POUR 2024

# PAS DE MESURES STRUCTURANTES POUR LE LOGEMENT !

Si l'on relève quelques avancées en matière de rénovation avec MaPrimeRénov' ou sur l'adaptation des logements à l'âge ou au handicap avec MaPrimeAdapt', cette loi de finances ne comporte aucune mesure générale et structurante pour le logement susceptible de résoudre la crise (PTZ amoindri, absence de statut du bailleur privé...). Par ailleurs, la fiscalité écologique contraignante sur les véhicules se poursuit.

## DANS LE PROCHAIN NUMÉRO

La fiscalité des véhicules (bonus-malus, taxes annuelles, TVA, crédit d'impôt pour les bornes de recharge).

## Fiscalité du bâtiment

### TVA à 5,5 % sur la rénovation énergétique: des changements attendus avant le 1<sup>er</sup> octobre

La loi de finances pour 2023 a modifié les règles de TVA applicables aux travaux de rénovation énergétique.

Un arrêté devait être publié l'année dernière pour fixer la liste des équipements éligibles au taux réduit de 5,5 % et les critères techniques à respecter.

Le gouvernement a reporté sa publication au plus tard au 1<sup>er</sup> octobre, afin de consulter tous les acteurs du bâtiment, dont la FFB.

En attendant, la liste des équipements éligibles au taux réduit de 5,5 % reste inchangée.

### Prorogation et recentrage du PTZ accession à la propriété

Le PTZ, destiné à soutenir les primo-accédants à la propriété, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2027.

Le dispositif est, par ailleurs, recentré sur l'achat de logements neufs en zone tendue (zones A, A bis, B1), et uniquement pour les

logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs, et sur l'achat de logements anciens avec travaux en zone détendue (zones B2 et C).

Le coût total de l'opération pouvant être financé par le PTZ est porté de 40 % à 50 %.

Ces nouvelles dispositions sont applicables aux offres de prêt émises à compter d'une date fixée par décret et au plus tard à compter du 1<sup>er</sup> avril.

### Prorogation de l'éco-PTZ et création d'un prêt à avance mutation à taux zéro (PMATZ)

L'éco-PTZ finançant les travaux de rénovation énergétique dans les logements anciens est prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Parallèlement, le nouveau PMATZ « Avance rénovation » bénéficie au financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique globale des logements achevés depuis plus de deux ans. Cette mesure permet à l'emprunteur de rembourser ce prêt lors de la mutation du bien (vente ou succession).

Le financement s'obtient grâce à une hypothèque sur le bien immobilier, garantissant ainsi le capital emprunté.

### Création de l'aide MaPrimeAdapt' et prorogation du crédit d'impôt autonomie

L'aide MaPrimeAdapt' permet de financer la réalisation de travaux d'adaptation du logement pour les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Elle subventionne le coût des travaux à hauteur de 70 % pour les ménages aux revenus très modestes et à 50 % pour les ménages aux revenus modestes, dans la limite d'un plafond de travaux de 22 000 € HT (soit une aide maximale de 15 400 €). Cette aide est exclusivement réservée aux ménages modestes et très modestes, propriétaires de leur logement ou locataires dans le parc privé.

Les ménages intermédiaires peuvent bénéficier du crédit d'impôt autonomie, qui est prorogé jusqu'au 31 décembre 2025.

Cependant, il ne bénéficie désormais qu'aux personnes les plus fragiles, et uniquement pour l'installation d'équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap.

### Aménagement des exonérations de taxe foncière des logements économes en énergie

**Pour les logements neufs :** à compter de cette année, les collectivités peuvent, sur délibération, mettre en place une exonération de taxe foncière pendant cinq ans, à concurrence de 50 à 100 % sur la base d'imposition

de logements neufs satisfaisant à des critères de performance énergétique et environnementale supérieurs à ceux fixés par la RE 2020.

### Pour les logements anciens (achevés depuis plus de 10 ans) :

à compter de 2025, les collectivités pourront, sur délibération, introduire une exonération de taxe foncière pendant trois ans pour les logements ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique éligibles à la TVA réduite de 5,5 %.

### Révision du régime micro-BIC pour les loueurs en meublés de tourisme attendue cette année

Le gouvernement affirmait, initialement, souhaiter aligner le régime des locations de meublés de tourisme classés, jugé trop favorable, sur le régime des locations de meublés. Avec cette révision, les locations en meublés de tourisme classés devaient en principe bénéficier d'un abattement de 50 % sur les recettes locatives pour le calcul de l'IR (contre 71 % avant).

Cependant, par erreur, il a accepté un amendement visant à aligner le régime des locations de meublés de tourisme non classés sur le régime des locations nues, conduisant à réduire cet abattement à 30 %. Une modification du texte est donc attendue dans le courant de l'année.

### Nouveautés pour les bornes de recharge électrique

Pour l'installation d'une borne de recharge électrique pilotable à distance, les contribuables bénéficieront d'un crédit d'impôt plafonné à 500 € (300 auparavant) pour

PTZ POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ		
	Achat dans le neuf	Achat dans l'ancien
2023	40 % du montant de l'opération en A et B1 20% en B2 et C	40 % en B2 et C
2024	50 % du montant de l'opération en A et B1, uniquement pour les logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs	50 % en B2 et C

les dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier.

Pour l'installation d'une borne de recharge non pilotable, il faudra justifier d'un devis signé et du versement d'un acompte sur 2023 pour bénéficier du crédit d'impôt, version 2023, pour les dépenses payées en 2024.

Les contribuables peuvent également bénéficier du taux réduit de 5,5 % sur l'installation des systèmes de charge (borne de charge et prise renforcée), sous conditions.

### Aménagements favorables pour le logement locatif intermédiaire (LLI)

Pour relancer les investissements dans le logement locatif intermédiaire, le gouvernement étend le bénéfice du taux de 10 % à tout investisseur personne morale pour les livraisons de logements locatifs et résidences de services, en élargissant le périmètre des zones géographiques et le champ des opérations éligibles.

Désormais, outre les constructions neuves, le taux de 10 % s'applique à toute opération d'acquisition-amélioration dans des bâtiments à usage résidentiel conduisant à une amélioration de la performance énergétique ainsi qu'aux travaux d'amélioration réalisés par l'acquéreur sur ces immeubles.

### Plus-values des particuliers : prorogation et élargissement de l'abattement exceptionnel

Ce dispositif a été mis en place pour inciter les propriétaires à libérer le foncier, en limitant fortement l'impôt dû sur les plus-values de cession.

Avant cette réforme, l'abattement exceptionnel était applicable aux plus-values de cession des immeubles bâtis dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou dans celui d'une opération de revitalisation du territoire (ORT), sous condition de démolition-reconstruction par l'acquéreur.

Désormais, l'abattement exceptionnel bénéficie également aux biens situés dans le périmètre des opérations d'intérêt national (OIN) ainsi qu'aux cessions d'un terrain à bâtir ou d'un bien

immobilier bâti dans les zones tendues (A, A bis, B1).

Par ailleurs, cet abattement ne se limite plus aux opérations de construction, mais il est étendu aux opérations de réhabilitation complète.

Il est fixé à :

- 60 % dans le cas général (cessions de terrains à bâtir ou d'immeubles bâtis situés en zones tendues);
- 75 % dans les périmètres des opérations d'aménagement complexes ou d'envergure nationale;
- 85 % lorsque l'acquéreur s'engage à ce que le logement soit affecté à du logement social ou intermédiaire pour au moins 50 % de la surface totale des constructions.

Cette mesure s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Plus-values des particuliers : exonération pour la cession de biens immobiliers destinés au logement social et au logement locatif intermédiaire

La loi de finances proroge les exonérations des plus-values immobilières lors de cessions d'immeubles destinés au logement social jusqu'au 31 décembre 2025.

Elle étend l'application de ce dispositif dans les zones tendues (A, A bis, B1) aux cessions d'immeubles destinés aux logements locatifs intermédiaires (sous conditions).

Ce dispositif est applicable aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### Plus-values professionnelles : taux réduit d'IS de 19 % sur les cessions de locaux professionnels destinés à être transformés en logement

Le taux réduit d'IS de 19 % bénéficie aux plus-values de cession de locaux professionnels et de terrains à bâtir situés dans les zones les plus tendues (A, A bis et B1) en vue de réaliser des logements, et ce, jusqu'au 31 décembre 2026.

## Fiscalité des entreprises

### Aménagement du régime de la franchise en base de TVA

Les microentreprises bénéficient de plein droit d'un régime de franchise en base de TVA lorsqu'elles ne dépassent pas certains seuils fixés par la loi. Ce régime leur permet de facturer leurs prestations sans TVA. En contrepartie, elles ne peuvent pas récupérer la TVA sur leurs achats.

Par la transposition d'une directive européenne, les seuils de la franchise seront réduits en 2025 à 85 000 € pour les activités de vente (contre 91 900 € aujourd'hui) et passeront à 37 500 € pour les prestations de services (au lieu de 36 800 €). De plus, les entreprises établies dans un État membre de l'UE pourront bénéficier du régime de la franchise en base, non seulement dans leur État membre d'établissement, mais également dans les autres États membres, à condition de ne pas dépasser un CA européen fixé à 100 000 €.

**La FFB est opposée à une telle mesure, qui permet à des entreprises européennes de venir travailler en France pour des particuliers sans TVA. Elle rappelle que cette mesure risque de créer une nouvelle distorsion de concurrence, et milite au moins pour une division par deux du seuil retenu par le gouvernement.**

### Prorogation de plusieurs dispositifs zonés

La loi de finances proroge plusieurs dispositifs zonés pour lesquels des exonérations d'impôt sur les bénéfices, de CFE et de TFPB sont prévus, sous réserve de respecter certaines conditions (cf. tableau ci-dessous). Par ailleurs, cette loi prévoit de remplacer les dispositifs ZRR, BER et Zorcomir, prorogés jusqu'au 30 juin 2024, par un zonage unique simplifié dénommé « France ruralités revitalisation » (ZFRR). Ce nouveau régime entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet. Il permet, au titre de la création ou de la reprise d'une activité dans ces zones, de bénéficier d'une exonération totale et dégressive sur cinq à huit ans d'impôt sur les sociétés, de taxe foncière ainsi que de cotisation foncière des entreprises (CFE).

### Suppression progressive de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

Le gouvernement prévoit d'échelonner sur quatre années la suppression de la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE), avec une fin effective prévue pour 2027. En revanche, la cotisation minimale de CVAE est supprimée dès cette année. ■

#### DISPOSITIF PROROGÉ : EXONÉRATION D'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES DE CFE<sup>1</sup> ET DE TFPB<sup>2</sup>

2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>30 juin</b> : dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), les bassins d'emploi à redynamiser (BER) et les zones de revitalisation des commerces en milieu rural (Zorcomir).</li> <li>• <b>31 décembre</b> : dans les zones franches urbaines - territoires entrepreneurs (ZFU-TE) et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV)</li> </ul>
2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>31 décembre</b> : dans les zones de développement prioritaires (ZDP), les bassins urbains à dynamiser (BUD) et les zones de revitalisation du commerce en centre-ville (ZRCV)</li> </ul>
2027	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>31 décembre</b> : dans les zones d'aide à finalité régionale (ZAFR) ; entreprises nouvellement implantées.</li> </ul>

1. Cotisation foncière des entreprises.

2. Taxe foncière sur les propriétés bâties.

# L'Alliance pour le logement

Une filière mobilisée  
pour une véritable  
politique du logement

