

Bâtiment actualité

Le journal des artisans et des entrepreneurs

29 OCTOBRE 2025

numéro
18



SOMMET DE LA CONSTRUCTION

DES BESOINS EN LOGEMENTS PARTOUT !



PAIEMENT DES TRAVAUX

QUELS DÉLAIS S'APPLIQUENT À VOS CLIENTS ?

PRIME DE PARTAGE DE LA VALEUR

QUELQUES POINTS DE VIGILANCE



> ÉDITORIAL

SOMMET DE LA CONSTRUCTION

DES BESOINS EN LOGEMENTS PARTOUT !

Voilà trois ans, en introduction du CNR logement, Bercy annonçait la fin des besoins en logements : avec une tendance estimée à 200 000 par an, bien en-deçà de la production, il fallait refroidir la machine de la construction.

S'appuyant sur une très récente et sérieuse étude des services statistiques du ministère du Logement, le 12^e Sommet de la construction de la FFB, organisé le 16 octobre, ont prouvé que ces chiffres étaient totalement faux.

De fait, la progression des ménages ressort plus rapide qu'anticisé et l'on dénombre 1,4 million de situations de non/mal-logement. Répondre à ces enjeux dans un horizon raisonnable conduit à un besoin en construction d'environ 420 000 logements par an pour les dix prochaines années. Il s'agit même d'un minimum, qui suppose d'engager aussi un réel effort de mobilisation de la vacance structurelle, là où cela s'avère utile.

Certes, les débats entre experts ont montré qu'il fallait maintenant approfondir : quels types de logements produire, où précisément, pour quelles catégories de ménages ?

Quant aux échanges avec les élus locaux, ils ont confirmé que la question des besoins et de leur satisfaction constituait un enjeu majeur des municipales à venir.

Il n'est plus temps d'attendre. En 2024 et 2025, la France aura mis en chantier à peine plus de 260 000 logements par an, le déficit s'est donc aggravé de plus de 130 000 logements sur ces deux années ! Résultat des courses : le parcours résidentiel des ménages est bloqué, les tensions sociales s'en trouvent exacerbées.

Reste qu'en l'état le PLF 2026 ne répond en rien à ces enjeux fondamentaux. Une prise de conscience s'impose.

Face à cette urgence et à la nécessité d'un véritable saut, la FFB mobilise tous les élus des territoires.

Olivier SALLERON
Président de la Fédération
Française du Bâtiment

AU SOMMAIRE

■ LOBBYING p. 3

■ ÉCHOS p. 4-5

SOCIAL

> Dédiction forfaitaire spécifique (DFS)
Pas d'impact du nouvel arrêté
sur les tolérances obtenues p. 6

> Prime de partage de la valeur (PPV)
Quelques points de vigilance p. 7

> Réductions de cotisations patronales

La refonte des allégements
de charges est confirmée p. 8

> Carte BTP

Un outil de contrôle indispensable
dans le bâtiment p. 9

MARCHÉS

> Paiement des travaux
Quels délais s'appliquent à vos clients ? p. 10-11

FISCALITÉ

> Exonération temporaire
des droits de donation
Coup de pouce fiscal pour le neuf
et la rénovation énergétique p. 12-13

URBANISME

> Zéro artificialisation nette (ZAN)
Précisions sur la garantie communale
d'un hectare et les objectifs d'artificialisation
des sols p. 14

INNOVATION

> Intelligence artificielle et bâtiment
Une charte éthique proposée
aux adhérents de la FFB 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 / @FFBatiment



Achèvé de rédiger le 17 octobre 2025, 49^e année.
Reproduction autorisée sous réserve de la mention
d'origine « © Bâtiment actualité, 29 octobre 2025 ».

Crédits photo : © Arthur MAIA - D.R. - Laëtitia Pavaux
- Le 7ème Artisan - CIBTP.
Adobe Stock : altitudrone - yoyonpujolino - Kenstocker
- JLCo - Julia Amaral - David - Wasan - Viacheslav Yakobchuk
- fizkes - Lotharingia.



> PARLEMENT

DEVANT L'ENSEMBLE DES SÉNATEURS DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, OLIVIER SALLERON EXPOSE LES ATTENTES DE LA PROFESSION



A l'invitation de la présidente de la commission des affaires économiques du Sénat, la sénatrice des Alpes-Maritimes Dominique Estrosi-Sassone, Olivier Salleron a répondu, le 8 octobre, aux questions des parlementaires. Dans une période décisive, cette tribune a permis au président d'exposer les grandes attentes de la profession à l'égard du législateur. Devant une cinquantaine de sénateurs, le président de la FFB a insisté sur l'urgence à instaurer un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans la loi de finances 2026. Le statut du bailleur privé, que la FFB défend depuis plusieurs années, doit impérativement obtenir l'appui de l'ensemble des élus pour s'ap-

pliquer dès le 1^{er} janvier prochain. Sans ce dispositif et le maintien du PTZ dans sa version 2025, non seulement la crise du logement ne pourra être enrayer mais, au surplus, le secteur risque de détruire 60 000 emplois supplémentaires. Interrogé par plusieurs sénateurs, Olivier Salleron a, en outre, rappelé la nécessité de défendre la rénovation énergétique et le dispositif MaPrimeRénov' : les accusations de fraude ou de dysfonctionnements ne sauraient justifier le détricotage de l'incitation. En revanche, les revirements à répétition, les stop and go dans la mise en œuvre du dispositif créent inévitablement une dégradation de la confiance des Français. En matière environnementale, le président a, par

ailleurs, alerté les sénateurs sur l'escroquerie de la REP bâtiment, qui n'a jamais fonctionné depuis sa mise en œuvre en mai 2023. À cet égard, la FFB exige une remise à plat totale du dispositif, dont l'objectif – celui d'une reprise gratuite et d'un recyclage des déchets de chantier – demeure incontournable. Enfin, il a exhorté les sénateurs à voter l'instauration d'une franchise de TVA spécifique aux microentreprises intervenant dans le champ du bâtiment, fixée à 25 000 € dans le projet de loi de finances 2026. Cette évolution est indispensable pour lutter contre la fraude et la concurrence déloyale : il faudra beaucoup de courage politique pour l'enterrer définitivement. C'est ce qu'attend la FFB des parlementaires. ■

La FFB
défend au quotidien
vos intérêts et ceux
de la profession.

FEDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT

INDICES	
ICC (indice du coût de la construction)	
FFB 2 ^e trimestre 2025	1180,8
Insee 2 ^e trimestre 2025	2 086
IRL (indice de référence des loyers)	
3 ^e trimestre 2025	145,77
Variation annuelle	+0,9 %
Index BT 01 (base 100 - 2010)	
Août 2025	133,7
Variation annuelle	+1,5 %
Indice des prix à la consommation	
Septembre 2025	
Ensemble des ménages y compris tabac	120,95
(-1,0 % ; +1,2 %)	
Ensemble des ménages hors tabac	119,91
(-1,0 % ; +1,1 %)	
Indice général des salaires BTP	
Juin 2025	613,5
Variation annuelle	+2,1 %
SMIC horaire	
1 ^{er} novembre 2024	11,88 €
Plafond mensuel sécurité sociale	
1 ^{er} janvier 2025	3 925 €
Taux d'intérêt légal (2 ^e semestre 2025)	
Créances des professionnels	2,76 %
Créances des particuliers	6,65 %
Ester mensuel (remplace l'Eonia)	
Septembre 2025	1,92 %
Euribor mensuel (ex-Pibor)	
Septembre 2025	1,90 %
Taux des opérations de refinancement (BCE)	
11 juin 2025	2,15 %

**BESOIN
D'ACTUALISER
OU DE RÉVISER
VOS PRIX ?
TOUS LES INDICES ET
INDEX SONT EN LIGNE
SUR LE SITE WEB
FFBATIMENT.FR**

> COULISSES DU BÂTIMENT

UNE EXPÉRIENCE DU TERRAIN POUR CONSTRUIRE SON AVENIR

La 23^e édition des Coulisses du bâtiment, qui s'est déroulée les 9 et 10 octobre partout en France, a connu un grand succès grâce à l'ouverture de chantiers à la hauteur de l'événement : du BIM, de la transition écologique, de la restauration de patrimoine... Tous les métiers et techniques du bâtiment étaient représentés, et ce, à différents stades d'avancement des travaux.

Grâce à une mobilisation forte de nos entreprises de tous les départements, plus de 250 chantiers, ateliers et CFA ont accueilli 71 000 scolaires venus découvrir les métiers du bâtiment.

Le partenariat signé avec France Travail, dans le cadre de la Semaine des métiers du bâtiment et des TP, a également permis d'ouvrir les Coulisses du bâtiment à de nombreux demandeurs d'emploi. ■



En chiffres

71000 visiteurs,
dont 1000 demandeurs d'emploi

260 chantiers et ateliers
ouverts dans 88 départements :

170 chantiers de bâtiment
et travaux publics

60 ateliers

30 autres types de sites
(CFA, lycées professionnels,
salons métiers, etc.)





> ALERTES ARNAQUES

DE FAUX COURRIELS DE L'ANAH...

Depuis quelques semaines, un message émanant de l'adresse courrier@suivianah.com arrive dans les boîtes mail. Il contient le texte ci-dessous (voir encadré). Si vous recevez ce mail, n'y répondez surtout pas. Les escrocs cherchent à usurper votre identité. La FFB a pris contact avec l'ANAH, qui a confirmé être informée de la situation.

Si vous avez donné suite:

- portez plainte;
 - faites annuler et renouveler vos pièces d'identité si nécessaire;
 - si vos moyens de paiement (ex.: cartes bleues) ont été compromis, faites opposition à titre préventif;
 - prévenez votre banque et surveillez les opérations suspectes. En cas de prélèvement indu, faites opposition;
 - en cas d'usurpation d'identité avérée, collectez tous les éléments prouvant l'infraction (captures d'écran, URL des pages concernées, etc.);
 - rédigez une attestation sur l'honneur faisant état du délit et envoyez-la aux organismes ou fournisseurs réclamant leur dû (joindre la plainte).
- N'hésitez pas à contacter la FFB pour être accompagné. ■

Madame, Monsieur,

Suite à l'adoption de la loi du 30 juin 2025 visant à lutter contre les fraudes aux aides publiques, l'ANAH est tenue de renforcer sa surveillance des entreprises détentrices du label RGE pour garantir leur conformité.

Une procédure de vérification d'identité est maintenant exigée pour l'ensemble des entreprises titulaires du label RGE. Cette procédure requiert l'intervention du représentant légal de votre société dans le but d'authentifier le titulaire du label, de préserver les intérêts des consommateurs et des artisans respectueux, et de prévenir les infractions observées (fraude au label RGE, fausses attestations, falsification d'identité). La procédure, entièrement numérique, dure moins d'une minute et se réalise via votre téléphone mobile.

Votre réactivité concernant cette procédure est importante pour éviter toute perturbation ou interruption de vos droits.

Procéder à la vérification

Vos informations feront l'objet d'un traitement sécurisé en application du RGPD.

Nous vous remercions de votre collaboration.

**Agence nationale de l'habitat (ANAH)
Direction de l'aide à la rénovation énergétique
8 avenue de l'Opéra
75001 Paris**

... ET UNE OFFRE D'ASSURANCE FRAUDULEUSE

La FFB alerte aussi sur une offre commerciale frauduleuse à destination des entreprises du bâtiment. La proposition porte l'en-tête de Novo Banco SA. Le document prend la forme d'une proposition classique d'assurance construction, accompagnée de documents d'information sur la compagnie. L'assureur serait la banque Novo Banco SA, dont le siège se situe à Porto Salvo, au Portugal. Alertée par la FFB, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) confirme que cette entreprise ne dispose d'aucune autorisation pour distribuer des assurances en France. Il s'agit d'offres frauduleuses avec usurpation d'identité de l'établissement portugais. Vous ne devez en aucun cas donner suite à ces offres ou réaliser quelque versement que ce soit.



Si vous êtes sollicité pour souscrire un contrat auprès de cet organisme, n'hésitez pas à faire remonter à votre fédération les éléments transmis par les escrocs, notamment l'IBAN pour le règlement de la prime. À notre connaissance, l'offre serait adressée par courriel

après démarchage téléphonique, depuis cette adresse: prénom.nom@nb-france.com ou prénom.initiale@novob-assurances.com. L'ACPR a donc ajouté ces adresses mail sur les listes noires AMF-ACPR. ■

> RENODAYS 2025

LA FFB Y ÉTAIT !



Olivier Salleron était présent à Renodays, le forum de la rénovation globale et performante des bâtiments, qui s'est tenu les 7 et 8 octobre à Paris.

Des masterclass autour des solutions et enjeux pour le logement collectif en matière d'ITE ou de rénovation BBC, des workshops sur le potentiel de la géothermie ou les rénovations globales, un stand de 72 m², des interventions d'Olivier Salleron: ce sont quelques-unes des contributions de la FFB à Renodays, le forum de la rénovation globale et performante des bâtiments, qui s'est tenu les 7 et 8 octobre à Paris. Les professionnels du bâtiment, de l'immobilier, les institutionnels et les territoires se sont mobilisés pendant deux jours autour d'un même but: répondre efficacement aux objectifs nationaux de rénovation énergétique. ■

Une question sociale ?

Valeurs, contrats de travail, frais pros, etc.

Contactez votre fédération.



06 | SOCIAL

› DÉDUCTION FORFAITAIRE SPÉCIFIQUE (DFS)

PAS D'IMPACT DU NOUVEL ARRÊTÉ SUR LES TOLÉRANCES OBTENUES

Les tolérances obtenues pour l'application de la déduction forfaitaire spécifique (DFS) sont maintenues, s'est fait confirmer la FFB. La publication de l'arrêté du 4 septembre dernier, actant la disparition progressive de la DFS, ne revenait pas sur les dispositions négociées.

A la suite de la publication de l'arrêté du 4 septembre 2025 relatif aux frais professionnels, la FFB a constaté que les modalités dérogatoires de la sortie progressive de la DFS pour le BTP n'étaient pas reprises. Lors du conseil d'administration de l'Urssaf Caisse nationale du 26 septembre dernier, elle a donc interrogé la direction de la Sécurité sociale (DSS), qui a confirmé que les dispositions spécifiques à notre secteur, incluses au Bulletin officiel de la Sécurité sociale (BOSS), demeuraient.

La consultation unique : confirmation de la tolérance

Ce nouvel arrêté vient, contrairement à ce qui nous avait été annoncé lors de nos échanges avec l'Administration, abroger l'arrêté du 20 décembre 2002. Il acte la disparition progressive de la DFS, mais sans reprendre l'ensemble des modalités de la sortie progressive.

Selon ce nouvel arrêté, l'employeur doit recueillir le consentement annuel du salarié lorsque la consultation est individuelle, alors que la FFB avait obtenu que soit inscrit dans le BOSS que l'acceptation valait jusqu'à ce qu'elle soit éventuellement remise en cause par le salarié.

La DSS nous a confirmé que l'arrêté ne reprenait pas le principe de la consultation unique, mais que cette possibilité demeurerait inscrite dans le BOSS. Par conséquent, elle reste applicable aux entreprises du bâtiment et est opposable aux Urssaf. En cas de contrôle, les employeurs ayant consulté individuellement les salariés ne pourront donc pas faire l'objet d'un redressement.

Cette consultation devra, comme auparavant, être préalable à toute pratique de la DFS.

La DFS sans frais

De même, dans le contexte de la suppression progressive, il a été convenu que même en l'absence de frais professionnels réellement supportés par le salarié, la DFS était applicable. Cette disposition n'a pas été reprise par l'arrêté. Lors du conseil d'administration de l'Urssaf Caisse nationale précédé, la DSS a également confirmé que l'arrêté ne remettait pas en cause la DFS sans frais pour les entreprises du bâtiment.

Par conséquent, lorsque les entreprises prennent en charge le repas (via l'indemnité conventionnelle de panier ou le remboursement de la note de restaurant) et/ou mettent à disposition un véhicule d'entreprise, la DFS pourra s'appliquer. Rappelons que la rémunération brute du salarié



après abattement ne pourra être inférieure au SMIC brut. La FFB reçoit avec satisfaction cette prise de position qui confirme les dispositions dérogatoires qu'elle avait négociées avec l'Administration. ■

CALENDRIER DE LA SORTIE PROGRESSIVE DE LA DFS

Année	Taux de DFS	Réduction (en points de pourcentage)
2023	10 %	1
2024	9 %	1
2025	8 %	1
2026	7 %	1
2027	6 %	1
2028	5 %	1
2029	4 %	1
2030	3 %	1
2031	1,5 %	1,5
2032	0 %	1,5

> PRIME DE PARTAGE DE LA VALEUR (PPV)

QUELQUES POINTS DE VIGILANCE

Rappels et précisions sur l'intégration de la PPV dans le calcul de la réduction Fillon (réduction générale des cotisations patronales) et sur les modalités et délai d'affectation de la prime aux plans d'épargne salariale ou de retraite.

La PPV est un dispositif simple et facile à mettre en place, notamment en vue de respecter vos obligations en matière de partage de la valeur¹ (entreprise à partir de 11 salariés). Pour autant, depuis le 1^{er} janvier dernier², la PPV doit être prise en compte dans la masse salariale servant au calcul de la réduction Fillon (qu'elle soit versée directement aux salariés ou affectée au plan d'épargne salariale ou de retraite, s'il existe dans l'entreprise), ce qui peut induire une diminution, voire une suppression, de la réduction. Cette précision est essentielle dans le choix des dispositifs lorsque vous souhaitez partager la valeur avec vos salariés, sachant que les autres dispositifs (intéressement, participation, abondement à un plan d'épargne salariale ou de retraite) ne sont, eux, pas intégrés au calcul.

Possibilité d'affectation de la PPV au plan d'épargne salariale ou de retraite

Si vous souhaitez verser une PPV et que vous disposez au sein de votre entreprise d'un plan d'épargne salariale ou de retraite, la tolérance permettant d'affecter la PPV à des plans d'épargne non encore modifiés pour prévoir cette possibilité a pris fin le 1^{er} juillet. Suivant votre situation, voici les conséquences de la fin de cette tolérance.

Vous adhérez au PEI-BTP et/ou au Perco-BTP

Les règlements du PEI-BTP et du Perco-BTP n'ayant pas été modifiés pour le moment, si vous êtes adhérent à l'un de ces plans et que vous versez une PPV, vos salariés ne pourront pas affecter la prime à

ces plans et ils devront la percevoir directement.

La FFB est à l'œuvre pour faire évoluer cette situation.

You adhérez à un plan d'épargne salariale ou de retraite³ autre que ceux de la branche

Là aussi, si le règlement de votre plan n'est pas modifié de manière à prévoir l'affectation de la PPV, celle-ci ne pourra pas être affectée au plan. En revanche, si le plan a été modifié en ce sens, la prime pourra y être affectée.

Lorsque le règlement du plan d'épargne prévoit l'affectation de la PPV, il est conseillé d'y vérifier les règles d'abondement applicables à celle-ci. Pour rappel, l'abondement n'est pas obligatoire. Toutefois, lorsqu'il est décidé, il doit faire l'objet d'une information auprès des salariés. Aucun abondement de la PPV n'est possible s'il n'a pas été prévu dans le règlement du plan d'épargne.

Pour rappel, le salarié bénéficie d'une exonération d'impôt sur le revenu pour le montant de la PPV affectée au plan, dans la limite

du plafond d'exonération des cotisations de la PPV (3000 € ou 6000 €)⁴.

Comment apprécier et gérer le délai des demandes d'affectation au plan ?

Vos salariés doivent être informés de leur possibilité d'affecter tout ou partie de leur PPV au plan d'épargne. Cette information prend la forme d'une fiche distincte du bulletin de paie, accompagnée d'un bulletin d'option, qui précise⁵ notamment le montant de la prime, les modalités d'affectation ainsi que le délai pour formuler une demande.

Les salariés disposent de 15 jours calendaires à compter de la réception du bulletin d'option pour faire connaître leur choix. Par conséquent, le moyen d'envoi de la fiche et du bulletin d'option devrait permettre de conférer une date certaine à leur réception. Ce délai débute le lendemain de la réception du document et expire le 15^e jour à minuit. Cependant, si ce dernier jour tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai sera prorogé au prochain jour ouvrable. Si le salarié ne répond pas dans le délai impartie, la prime lui est versée directement (pas d'affectation par défaut au plan, comme c'est le cas pour l'intérêsement).

Attention, le respect du délai peut avoir son importance pour éviter

tout risque de réclamation. Par exemple, si un abondement de la PPV est prévu lorsqu'elle est affectée au plan, le non-respect du délai pourrait priver vos salariés de l'abondement de la prime en plus de la possibilité de l'exonérer d'impôt sur le revenu⁶. Lorsque la PPV est versée en plusieurs fois, vous devez informer vos salariés :

- soit avant chaque versement ;
- soit avant le premier versement uniquement, en précisant bien que le choix effectué à ce moment vaut pour les autres versements, sauf si vos salariés manifestent le souhait de revenir sur leur décision initiale avant le versement des autres sommes. ■

1. Pour le détail des obligations, voir *Bâtiment actualité* n° 4 du 6 mars 2024.

2. Pour rappel, à titre de tolérance, cette mesure ne s'applique pas aux salariés dont le contrat de travail a pris fin avant le 1^{er} mars 2025. Voir *Bâtiment actualité* n° 8 du 30 avril 2025.

3. Pour la liste des plans d'épargne visés, voir *Bâtiment actualité* n° 3 du 19 février 2025.

4. Sur le régime social et fiscal, voir *Bâtiment actualité* n° 15 du 18 septembre 2024.

5. Pour les informations contenues dans la fiche, voir *Bâtiment actualité* n° 15 du 18 septembre 2024.

6. Seuls certains salariés bénéficient de cette exonération hors affectation de la prime sur un plan. Voir *Bâtiment actualité* n° 15 du 18 septembre 2024.

EXEMPLE D'APPRECIATION DE DELAI

Le bulletin d'option est reçu le vendredi 7 novembre 2005 par le salarié. Le délai commence à courir le lendemain, à savoir le samedi 8 novembre. Le délai de 15 jours est calendaire, il est donc censé expirer le samedi 22 novembre à minuit. Le dernier jour correspondant à un samedi, le délai est prorogé au prochain jour ouvrable, à savoir le lundi 24 novembre à minuit, sauf si ce jour est chômé par le salarié, auquel cas il est prorogé jusqu'au retour du salarié.



> RÉDUCTIONS DE COTISATIONS PATRONALES

LA REFONTE DES ALLÈGEMENTS DE CHARGES EST CONFIRMÉE

Un décret publié après la pause estivale confirme la fusion, au 1^{er} janvier 2026, des trois dispositifs actuels de baisse de charges : la réduction générale de cotisations patronales, les réductions de cotisation maladie et famille. Cette réforme simplifie les mesures existantes et devrait être favorable à notre secteur, même si toutes les entreprises ne seront pas gagnantes.

Jusqu'à cette année, trois dispositifs de réduction de charges patronales coexistaient :

- la réduction générale dégressive de cotisations patronales (dite réduction Fillon), qui s'appliquait aux rémunérations jusqu'à 1,6 SMIC;
- la réduction de la cotisation maladie pour les salaires jusqu'à 2,25 SMIC;
- la réduction de la cotisation famille pour les salaires jusqu'à 3,3 SMIC.

En 2026, sauf changement dans la LFSS¹, ces trois dispositifs devraient fusionner en un seul, d'après un récent décret². Si le plafond de la nouvelle réduction doit passer de 1,6 SMIC à 3 SMIC, le montant total de la réduction applicable pour un même salarié sera plus ou moins favorable par rapport aux exonérations 2025 en fonction de sa rémunération. En effet, la réduction générale dégressive est maximale pour un salaire équivalent à 1 SMIC (cf. tableau 1), puis elle diminue



progressivement pour s'annuler au niveau de 3 SMIC.

Nouvelle formule de calcul

La nouvelle formule de calcul comprend des évolutions importantes. Pour les entreprises qui effectuent les paies, vous pourrez vous rapprocher de votre

fédération départementale pour des explications plus détaillées.

Ce qu'il faut retenir

La réduction sera au moins de 2 % au niveau du plafond de 3 SMIC (au lieu de 1,6 SMIC pour la réduction générale actuelle).

Le SMIC à prendre en compte pour le calcul de ce plafond est le SMIC

en vigueur au cours de la période d'emploi (il n'est plus figé au SMIC 2025 comme précédemment).

En application de la nouvelle formule d'exonération, les entreprises seront plus ou moins gagnantes en fonction des tranches de rémunérations applicables dans l'entreprise à leurs salariés (cf. tableau 2). Pour résumer, voici les effets de la nouvelle formule sur les rémunérations par tranches de SMIC, selon l'Urssaf :

- moins favorables de 1,05 à 1,25 et de 1,75 à 2,25;
- plus favorables de 1,25 à 1,75 et de 2,25 à 3;
- plus d'allègements au-delà de 3. La rémunération prise en compte dans le calcul est, comme en 2025, l'assiette des cotisations, majorée le cas échéant de la PPV.

Ces changements s'appliquent aux périodes d'emploi à compter du 1^{er} janvier 2026. Les éditeurs de paie doivent donc adapter leurs logiciels avant la fin de l'année.

Dans le cadre du projet de loi de finances, le gouvernement a annoncé qu'il modifierait les éléments de calcul pour réaliser une économie de 1,5 milliard d'euros. Les paramètres modifiés n'ont pas encore été communiqués. ■

1. Loi de financement de la sécurité sociale.

2. Décret n° 2025-887 du 4 septembre 2025.

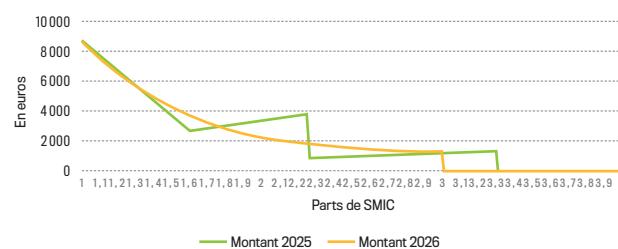
Tableau 1

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES		
Période d'emploi	2026	
Maximum des exonérations (rémunération = SMIC)	Ouvriers et cadres	ETAM*
Employeurs de moins de 50 salariés	0,3973	0,3948
Employeurs de 50 salariés et plus	0,4013	0,3988

* Il est tenu compte pour les ETAM de la valeur de la cotisation de retraite complémentaire à la charge de l'employeur dans le BTP, soit 5,76 % et non 6,01 %, dans le cas général (accord national interprofessionnel du 17 novembre 2017 sur la retraite complémentaire). Ces valeurs doivent être ajustées, le cas échéant, pour correspondre aux taux de cotisation effectivement à la charge des entreprises lorsqu'ils sont inférieurs au taux habituel pris en compte pour le calcul.

Tableau 2

Comparaison des allègements généraux 2025 et 2026 selon la rémunération en parts de SMIC



> CARTE BTP

UN OUTIL DE CONTRÔLE INDISPENSABLE DANS LE BÂTIMENT

Obligatoire depuis 2017, la carte BTP est devenue incontournable dans notre profession avec 2,950 millions¹ de cartes actives depuis son lancement. Destinée à identifier les salariés sur un chantier, c'est un outil efficace pour lutter contre le travail illégal, le dumping social et la fraude au détachement. Rappelons-en les règles d'utilisation.

Sont concernés tous les salariés qui accomplissent, dirigent ou organisent, même à titre occasionnel, accessoire ou secondaire, les travaux²:

- d'excavation;
- de terrassement;
- d'assainissement;
- de construction;
- de montage et de démontage d'éléments préfabriqués;
- d'aménagements ou équipements intérieurs ou extérieurs;
- de réhabilitation ou de rénovation;
- de démolition ou de transformation;
- de curage, de maintenance ou d'entretien des ouvrages;
- de réfection ou de réparation;
- de peinture et de nettoyage afférents à ces travaux;
- de toutes opérations annexes qui y sont directement liées.

La carte ne s'applique pas aux professions suivantes:

- architectes;
- diagnostiqueurs immobiliers;
- mètres;
- coordinateurs en matière de sécurité et de protection de la santé;
- chauffeurs et livreurs;
- géomètres-topographes;
- géomètres-experts.

Comment s'effectue la demande ?

L'employeur doit solliciter la carte BTP pour ses salariés auprès de la caisse Congés Intempéries BTP (CIBTP) via une déclaration dématérialisée sur www.cartebtp.fr. Pour les intérimaires, c'est l'entreprise de travail temporaire (ETT) qui en fait la demande. Pour les salariés détachés (le cas échéant, intérimaires),



c'est l'entreprise prestataire de services ou l'ETT située à l'étranger qui accomplit cette formalité³.

Avant de formuler la demande de carte, l'employeur informe les salariés de la transmission à la CIBTP de leurs données personnelles. La FFB propose un modèle de clause à insérer dans les contrats de travail mentionnant cette information et rappelant l'obligation pour le salarié de détenir cette carte sur lui en permanence afin de pouvoir la présenter, sans délai, en cas de contrôle. Dans l'attente de la carte, il est délivré une attestation provisoire par voie dématérialisée, qui doit être transmise aux salariés. Pour renforcer le sentiment d'appartenance à l'entreprise, l'employeur peut demander à la CIBTP de faire apposer son logo sur la carte BTP.

Combien ça coûte ?

Son coût est de 9,80 €, qui doivent être réglés au moment de la déclaration par télépaiement. À défaut de paiement, la carte ne peut pas être délivrée.

Nouveautés numériques

L'application mobile Gestion Carte BTP propose, depuis avril dernier, les principaux services du site

Web. Pour mémoire, le login et le mot de passe d'accès au site Web sont valables sur l'application.

Des discussions sont en cours avec la direction générale du Travail (DGT) au sujet d'un clone numérique de la carte en complément du support physique, lequel resterait obligatoire.

Que faire en cas de départ du salarié ?

Au terme de son contrat, le salarié doit remettre sa carte à son employeur, qui la remet lui-même à la CIBTP (adresse au verso de la carte) afin qu'elle soit détruite.

La durée de validité de la carte s'achève:

- au terme du contrat pour les CDI et les CDD (en cas de renouvellement du CDD ou de conclusion d'un nouveau contrat à son issue, il convient d'informer la CIBTP sur www.cartebtp.fr afin de prolonger la durée de validité de la carte);
- au bout de cinq ans pour les intérimaires, pour les salariés détachés et les intérimaires détachés. Entre deux périodes de mission ou de détachement, la carte est rendue inactive. Pour la réactiver, il convient de transmettre à la CIBTP les informations concernant la nouvelle mission ou le nouveau détachement. ■

IMPORTANT !

Rappelons que les salariés doivent signaler à leur employeur toute dégradation, perte ou vol de leur carte dans les 24 heures, afin que celui-ci puisse en informer la CIBTP⁶.

1. Données au 30 septembre 2025.

2. Article R. 8291-1 du Code du travail.

3. Article R. 8293-2 alinéa 1 du Code du travail.

4. Voir la liste complète des agents de contrôle à l'article R. 8294-5 du Code du travail.

5. Article L. 8291-2 du Code du travail.

6. Article R. 8294-3 du Code du travail.

QU'EN EST-IL DES CONTRÔLES ?

Ils sont opérés notamment par les inspecteurs du travail, mais également par les contrôleurs Urssaf ou les forces de l'ordre⁴.

Le code QR de la carte permet à l'agent de contrôle d'accéder aux données relatives à l'emploi du salarié à partir des informations déclarées par l'entreprise. Si les salariés ne sont pas en mesure de présenter la carte ou l'attestation provisoire, en raison d'une négligence de l'employeur (absence de demande ou non-paiement de la carte), ce dernier encourt une amende pouvant atteindre 4 000 € par salarié (8 000 € pour récidive dans le délai d'un an à compter de la première amende, dans la limite de 500 000 €)⁵.

> PAIEMENT DES TRAVAUX

QUELS DÉLAIS S'APPLIQUENT À VOS CLIENTS ?

Les délais de paiement diffèrent selon que l'on est en marché privé ou en marché public. Pour s'y retrouver, voici une vue synthétique des délais applicables.

MARCHÉS PRIVÉS ET CONTRATS DE SOUS-TRAITANCE

Délai de paiement de principe	<ul style="list-style-type: none"> Pour le maître de l'ouvrage privé professionnel (promoteur, SCI, industriel, commerçant, artisan, etc.) ou l'entreprise principale en cas de sous-traitance : 60 jours maximum à compter de la date d'émission de la facture. Pour le consommateur (personne physique ou morale n'agissant pas pour les besoins de son activité professionnelle) : délai contractuel ; à défaut, paiement comptant à compter de la date d'émission ou de réception de la facture (voir le devis, les CGI, le marché, etc.).
Dérogations	<p>Pour le maître de l'ouvrage privé professionnel ou l'entreprise principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> si accord express entre les parties et stipulé au contrat : possibilité de prévoir un délai maximal de 45 jours fin de mois après la date d'émission de la facture ; si le marché ne prévoit rien : 30 jours maximum à compter de la date d'exécution des travaux¹.
Point de départ du délai	<ul style="list-style-type: none"> Pour le maître de l'ouvrage privé professionnel ou l'entreprise principale : à la date de d'émission de la facture. Pour le consommateur : à la date d'émission ou de réception de la facture (voir le devis, les CGI, le marché, etc.).
Sanctions en cas de retard	<ul style="list-style-type: none"> Pour le maître de l'ouvrage privé professionnel ou l'entreprise principale : <ul style="list-style-type: none"> intérêts moratoires d'un montant minimal de trois fois le taux de l'intérêt légal ou, si le marché ne prévoit rien, taux de la BCE + 10 points de pourcentage¹ ; indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement : 40 € ; amende administrative : jusqu'à 75 000 € (2 millions d'euros pour les personnes morales) en cas de non-respect de ces délais de paiement² ou des taux des pénalités de retard sur les paiements. Pour le consommateur : pénalités contractuelles.

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

2. Article L. 441-16 du Code de commerce.



Quels sont les taux applicables ?

• Taux 2024

BCE: 5,07 % au 1^{er} semestre et 4,92 % au 2nd semestre.

Intérêt légal: 5,07 % au 1^{er} semestre et 4,92 % au 2nd semestre.

• Taux 2025

BCE: 3,15 % au 1^{er} semestre et 2,15 % au 2nd semestre.

Intérêt légal: 3,71 % au 1^{er} semestre et 2,76 % au 2nd semestre.

Au premier semestre, le taux applicable est celui en vigueur au 1^{er} janvier de l'année en question ; au second semestre, il s'agit du taux en vigueur le 1^{er} juillet de l'année en question¹.

Quelle formule pour calculer le montant des intérêts moratoires ?

$$I = \frac{M \times T \times J}{365}$$

I: montant des intérêts moratoires.

M: montant TTC des sommes payées avec retard.

T: taux des intérêts moratoires.

J: nombre de jours de retard de paiement.

Cette formule de calcul s'applique en marchés publics et en marchés privés (conclus entre professionnels ou avec des consommateurs). Un simulateur permet aux entreprises d'évaluer le montant des intérêts moratoires en marchés publics : <https://entreprendre.service-public.gouv.fr/simulateur/calcul/interets-moratoires>.

Comment cela s'applique-t-il en marchés privés ?

Il faut appliquer au minimum trois fois le taux d'intérêt légal² ou, si le marché ne prévoit rien, le taux BCE + 10 points de pourcentage.

Mise en situation : Le 17 mai 2025, le client professionnel paie le montant d'une facture de 40 000 € TTC avec 10 jours de retard.

À défaut de stipulations contractuelles, c'est le taux de la BCE qui s'applique, avec une majoration de 10 points.

Le taux applicable est celui en vigueur au 1^{er} janvier 2025, soit 3,15 % + 10 points, pour un taux final de 13,15 %.

$$40000 \times 10 \times 0,1315 = 144,11 \text{ €}$$

365

Le montant des intérêts moratoires s'élève donc à la somme de 144,11 €. ■

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

2. Taux semestriel fixé par arrêté du ministère de l'Économie qui permet de calculer le montant des pénalités à appliquer au débiteur en cas de retard du paiement d'une somme d'argent.

MARCHÉS PUBLICS	
Délai de paiement de principe	30 jours ¹ pour l'État, ses établissements publics administratifs (armée, école nationale, université, musée national, CCI, chambre d'agriculture, etc.); les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.
Exceptions	• 50 jours ² pour les établissements publics de santé et du service de santé des armées. • 60 jours ³ pour certaines entreprises publiques adjudicatrices (hors établissements publics locaux).
Point de départ du délai	À la réception par l'acheteur public de la situation mensuelle ou du décompte général définitif accepté. Si le maître d'ouvrage est soumis à Chorus Pro ⁴ : le jour du dépôt de l'une ou l'autre de ces demandes par l'entreprise. En principe, le projet de décompte mensuel est adressé avant la fin de chaque mois au maître d'œuvre ⁵ . En cas de transmission tardive, le maître de l'ouvrage reste tenu par les délais de paiement, il lui est interdit de rejeter ou de reporter une demande de paiement sur le mois suivant.
Suspension du délai	Possible une seule fois si la demande de paiement est incomplète ou erronée; un nouveau délai court à compter de la notification de suspension ⁶ .
Sanction en cas de retard de paiement	• Application d'intérêts moratoires automatiques (taux BCE + 8 points de pourcentage) ⁷ . • Paiement d'une indemnité forfaitaire obligatoire de 40 € pour frais de recouvrement ⁸ . Seulement lorsque le client est une entreprise publique: amende administrative pouvant s'élever jusqu'à 2 millions d'euros en cas de non-respect de ces délais de paiement ou des taux des pénalités de retard.

1. Article R. 2192-10 du Code de la commande publique (CCP).

2. Article R. 2192-11 du CCP.

3. Article L. 441-10 du Code de commerce.

4. Article L. 2192-5 du CCP: sont soumis à Chorus Pro l'État et les collectivités territoriales et leurs établissements publics; les entreprises ayant conclu un marché avec ces maîtres d'ouvrage et leurs sous-traitants admis au paiement direct.

5. Les articles 12.6 du CCAG Travaux et 11.10.2 du CCAG Maîtrise d'œuvre imposent au maître d'œuvre de se conformer au portail de facturation Chorus Pro pour la vérification de ses demandes de paiement. Le délai de vérification de sept jours est à intégrer dans le délai de paiement du maître de l'ouvrage (cf. Guide des bonnes pratiques de facturation et de règlement dans les marchés publics de travaux).

6. Articles R. 2192-27 à R. 2192-29 du CCP.

7. Article R. 2192-31 du CCP.

8. Article D. 2192-35 du CCP.

**À la FFB,
tout est
compris
dans la
cotisation!**

**Vous disposez
d'un soutien
au quotidien.**

FOCUS SUR LE PAIEMENT DES INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute renonciation au paiement d'intérêts moratoires est réputée non écrite¹. Les intérêts moratoires courent à compter du lendemain de l'expiration du délai de paiement ou de l'échéance prévue par le marché jusqu'à la date de mise en paiement du principal incluse². Les intérêts moratoires appliqués aux acomptes ou au solde sont calculés sur le montant total de l'acompte ou du solde toutes taxes comprises, diminué de la retenue de garantie, et après application des clauses d'actualisation, de révision et de pénalisation³. À ce montant TTC, il faut appliquer le taux BCE + 8 points de pourcentage⁴.

- Taux BCE 2024 : 5,07 % au 1^{er} semestre et 4,92 % au 2nd semestre.
- Taux BCE 2025 : 3,15 % au 1^{er} semestre et 2,15 % au 2nd semestre.

Exemple : si des intérêts moratoires sont dus au titre de l'année 2025, le taux de la BCE applicable sera celui en vigueur au 1^{er} janvier 2025, soit 11,15 % (taux BCE de 3,15 % + 8 de pourcentage). Les intérêts moratoires et l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement sont payés dans

un délai de 45 jours suivant la mise en paiement du principal⁵.

Lorsque les sommes dues au titre des intérêts moratoires et de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement ne sont pas mandatées dans les 30 jours suivant la date de paiement du principal, le créancier (l'entreprise) signale à la préfecture la difficulté de recouvrir sa créance.

Le représentant de l'État dans le département adresse alors à l'ordonnateur (maître d'ouvrage), dans un délai de 15 jours après signalement par le créancier, le comptable public ou tout autre tiers, une mise en demeure de mandatement. À défaut d'exécution dans un délai d'un mois à compter de cette mise en demeure, le représentant de l'État procède d'office, dans un délai de 10 jours, au mandatement de la dépense⁶.

1. Art. L. 2192-14 du CCP.

2. Art. R. 2192-32 du CCP.

3. Art. R. 2192-33 du CCP.

4. Art. R. 2192-31 du CCP.

5. Art. R. 2192-36 du CCP.

6. Art. L. 1612-18 du Code général des collectivités territoriales.



› EXONÉRATION TEMPORAIRE DES DROITS DE DONATION

COUP DE POUCE FISCAL POUR LE NEUF ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le gouvernement a mis en place un dispositif fiscal incitatif pour encourager les donations familiales orientées vers le logement neuf ou la rénovation énergétique. Si la mesure va dans le bon sens, elle exclut injustement la construction de maisons individuelles.

L'administration fiscale a publié le 4 septembre ses commentaires doctrinaux (BOI-ENR-DMTG-20-20-20, § 730 et suivants), apportant des précisions attendues par les professionnels sur l'application de l'exonération des droits de mutation en faveur des donations affectées à l'acquisition d'un logement neuf ou à des travaux de rénovation énergétique. Avec l'adoption de la loi de finances pour 2025, le Code général des impôts prévoit à l'article 790 A bis une exonération temporaire de droits de mutation de dons de sommes d'argent effectués entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026, et consentis dans le cadre familial, sous réserve que ces sommes d'argent soient affectées dans un délai de six mois:

- à l'acquisition d'un immeuble acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, destiné à devenir la résidence principale du donataire ou celle de son locataire;
- ou à des travaux et des dépenses éligibles à l'aide MaPrime-Rénov' effectués dans l'habitation principale du donataire.

Le dispositif est réservé aux dons de sommes d'argent effectués au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, en l'absence d'une telle descendance, au profit d'un neveu ou d'une nièce. Il est précisé que, par neveu ou nièce, il convient d'entendre les seuls enfants des frères et sœurs du donneur, à l'exclusion, le cas échéant, de ceux du conjoint de ces derniers.

Quels sont les principaux apports ?

Affectation à l'acquisition d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement

L'immeuble acquis peut être un logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif ou une maison individuelle. Dans sa doctrine, l'administration fiscale confirme la possibilité pour le donataire d'acquérir plusieurs immeubles avec la somme donnée. Cependant, cette acquisition doit impérativement porter sur un immeuble acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Sont donc exclus:

- la construction par le donataire de sa résidence principale;
- l'achat d'un terrain à bâtir destiné à la construction de sa résidence principale.

LA FFB DÉPLORE QUE LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE SOIT EXCLU DU DISPOSITIF D'EXONÉRATION, ALORS MÊME QUE CELUI-CI VISE À RELANCER LA CONSTRUCTION NEUVE.

Immeuble acquis à l'état neuf

En préambule, par date d'acquisition d'un immeuble neuf, il faut entendre celle de la signature de l'acte authentique d'achat. Un immeuble doit être considéré comme neuf lorsque la construction a été achevée à la date de son acquisition, c'est-à-dire lorsque l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective de l'immeuble en cause: autrement dit, lorsque

les locaux sont habitables. Cet achèvement peut résulter d'une construction nouvelle, ou de travaux qui ont consisté en une surélévation, ou qui ont rendu à l'état neuf soit la majorité d'au moins un des trois lots du gros œuvre, soit l'ensemble des éléments de second œuvre dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux.



Retrouvez le guide TVA (fiche 6 « Rénovation lourde », p. 35).

Immeuble en l'état futur d'achèvement

L'administration fiscale indique que la date d'acquisition à retenir est celle de la signature de l'acte authentique d'achat, et non de celle du contrat de réservation. En outre, cette acquisition ne peut pas porter sur des droits démembrés ou indivis exercés sur cet immeuble. L'administration fiscale admet en revanche

RÉCAPITULATIF POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT NEUF OU EN VEFA

Opérations éligibles au dispositif d'exonération temporaire des droits de donation	Opérations non éligibles au dispositif d'exonération temporaire des droits de donation
L'acquisition d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement: <ul style="list-style-type: none"> • acquisition d'une maison individuelle ou d'un logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif; • VEFA portant sur une maison individuelle ou d'un logement situé dans un bâtiment d'habitation collectif 	En revanche, la construction par le donataire de sa résidence principale n'est pas éligible, ni même l'acquisition d'un terrain à bâtir pour y faire construire une maison affectée ultérieurement à la résidence principale. Autrement dit, lorsque le particulier possède déjà le terrain et y fait construire son habitation via un contrat de marché de travaux, l'opération ne sera pas éligible. Sont ainsi exclus les contrats de marchés de travaux (CCMI, CPI...).
Détention directe du bien par le donataire	Exclusion des détentions par l'intermédiaire d'une société (ex. : SCI)
Résidence principale du propriétaire ou du locataire	Sont donc exclus: <ul style="list-style-type: none"> • les locaux à usage industriel, commercial ou professionnel; • les logements servant de résidences secondaires; • les garages et emplacements de stationnement; • les logements inoccupés.



que les sommes données soient affectées par le donataire:

- à l'acquisition de l'usufruit d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement, sous réserve qu'il soit affecté à la résidence principale du donataire ou à la location à usage d'habitation principale;
- à l'acquisition en indivision soit d'un immeuble neuf ou en l'état futur d'achèvement, soit des droits d'usufruit exercés sur un tel immeuble, sous réserve qu'il soit affecté à l'usage de sa résidence principale ou qu'il soit donné en location à usage de résidence principale.

Le donataire ne peut pas apporter ou prêter cette somme à une SCI, et ce, même si cette société achète ensuite la résidence principale du donataire. En revanche, la doctrine confirme la possibilité d'acquérir plusieurs immeubles avec la somme donnée.

Affectation à des travaux de rénovation énergétique effectués dans l'habitation principale du donataire

Contrairement à l'acquisition d'un logement neuf, le dispositif d'exonération portant sur les sommes d'argent affectées aux travaux de rénovation énergétique est limité à la résidence principale du donataire située en

France. Les biens mis en location par le donataire ne sont pas éligibles, et ce, même s'il s'agit de la résidence principale du locataire. Cette affectation à la résidence principale du donataire constitue une condition qui doit être respectée dès la date d'achèvement des travaux. Elle doit ensuite être maintenue pendant un délai de cinq ans à compter de cette date. Sont exclus du dispositif:

- les logements mis en location par le donataire en tant que bailleur;
- les logements détenus par une société, y compris lorsque le donataire en est l'associé.

Ce dispositif d'exonération concerne les sommes affectées au financement de travaux et dépenses éligibles à l'aide MaPrimeRénov', réalisés par des professionnels qualifiés RGE. Pour de plus amples informations sur les travaux éligibles à MaPrimeRénov', consultez le site de l'ANAH ou scannez le code QR renvoyant au guide MaPrimeRénov'.



MaPrimeRénov' 2025 : critères d'éligibilité et barèmes¹.

L'administration fiscale rappelle ainsi que les travaux de rénovation énergétique réalisés par le donataire lui-même ne permettent pas de bénéficier du dispositif d'exonération. Enfin, cette exonération ne s'applique pas non plus aux dons affectés à des travaux qui ont déjà permis au donataire de bénéficier d'un crédit d'impôt, d'une déduction de charges pour la détermination de l'impôt sur le revenu ou encore de l'aide MaPrimeRénov'. Autrement dit, les dons de sommes d'argent affectés aux travaux éligibles à l'aide MaPrimeRénov' sont exonérés, à condition que le donataire ne bénéficie pas de cette prime pour ces mêmes dépenses.

Montant de l'exonération

Il s'applique dans la double limite suivante:

- 100 000 € par un même donateur à un même donataire;
- 300 000 € par donataire.

Le don peut être versé plusieurs fois par un même donateur à un même donataire lorsque les limites précitées sont respectées.

Justificatifs du donataire

Preuve de versement du don

À défaut de pouvoir faire la preuve de la date du versement effectif, seule fait foi la date de la révélation en cas de don manuel. L'administration fiscale admet toutefois que la date de versement mentionnée sur la déclaration fait foi dès lors que celle-ci est déposée avant le 31 janvier 2027, afin de permettre au donataire de déclarer les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2026 dont il ne peut prouver la date effective. En ce qui concerne les donations constatées par acte authentique, la date du versement est réalisée à la date de rédaction de l'acte qui la constate entre le 15 février 2025 et le 31 décembre 2026, à moins qu'elle soit expressément stipulée dans l'acte à une autre date. Le fait qu'il soit fait mention que le versement ait été effectué en dehors de la présence du notaire est sans incidence.

Preuve d'affectation du don

La preuve de l'affectation des sommes d'argent versées est apportée dès lors que le montant de l'apport personnel effectué par l'acquéreur tel qu'il est mentionné dans l'acte d'acquisition est supérieur ou égal au montant du versement exonéré.

Remise en cause de l'exonération

Le dispositif d'exonération est remis en cause en cas de vente dans le délai de cinq ans de l'immeuble acquis ou dans lequel ont été achevés les travaux et dépenses de rénovation énergétique, mais également lorsque les conditions d'affectation ne sont plus respectées (ex.: logement utilisé comme résidence secondaire). ■

1. Susceptible d'évoluer en fonction de l'actualité.

IMPORTANT !

À noter que le décès du donataire ne remet pas en cause le bénéfice de l'exonération, et ce, même si les héritiers ne maintiennent pas le respect des conditions de conservation ou d'affectation.

› ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

PRÉCISIONS SUR LA GARANTIE COMMUNALE D'UN HECTARE ET LES OBJECTIFS D'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Le dispositif zéro artificialisation nette (ZAN) continue de soulever de nombreuses questions pour les collectivités et porteurs de projet.

Le Conseil d'État et le gouvernement apportent des précisions utiles.

Le dispositif ZAN¹ vise à supprimer l'artificialisation nette des sols d'ici à 2050, avec un objectif intermédiaire : réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période comprise entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente. Ce dispositif implique le respect par les autorités compétentes d'un calendrier prédefini d'intégration de ces objectifs dans les documents d'urbanisme et de planification :

- novembre 2024 : intégration dans les schémas régionaux (SRADDET) ;
- février 2027 : intégration dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- février 2028 : intégration dans les plans locaux d'urbanisme (PLU/PLUi).

Pour permettre aux communes de poursuivre leurs projets dans les territoires malgré la contrainte de ce dispositif, une loi de 2023² a introduit une garantie communale : afin de maintenir une dynamique urbanistique, chaque commune dispose du droit de consommer un hectare d'ENAF entre 2021 et 2031. Cette garantie peut être utilisée à l'échelle communale ou mutualisée à l'échelle intercommunale.

Précisions du Conseil d'État³

Saisi par une association contestant la circulaire ministérielle de janvier 2024⁴, le Conseil d'État a clarifié deux points :

port aux plafonds fixés dans les documents supérieurs. Cette souplesse sera appréciée par les autorités déconcentrées au cas par cas.

Précisions du gouvernement⁵

Le sénateur Clément Pernot a interrogé le ministre de l'Aménagement du territoire sur l'application concrète de cette garantie d'un hectare. La réponse ministérielle précise :

- la garantie s'applique quelle que soit la consommation d'ENAF passée (2011-2021) de la commune. Même si une commune a déjà beaucoup consommé, elle conserve ce droit minimal ;
- elle n'est pas automatique : avant d'ouvrir un nouvel hectare à l'urbanisation, la commune doit

réaliser une étude de densification (obligatoire en vertu du Code de l'urbanisme). Cette étude doit prouver que les possibilités de construire dans les zones déjà urbanisées (friches, logements vacants, terrains libres...) ont été exploitées. ■

1. Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
2. Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.
3. Décision du Conseil d'État n° 493126.
4. Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols ».
5. Question écrite n° 02268, 17^e législature, réponse publiée dans le JO Sénat du 4 septembre 2025, p. 4780.



› INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ET BÂTIMENT

UNE CHARTE ÉTHIQUE PROPOSÉE AUX ADHÉRENTS DE LA FFB

L'IA ouvre un champ infini de possibilités pour améliorer la qualité, renforcer la prévention, alléger les contraintes et gagner en productivité. Mais cette innovation pose également des questions en matière de transformation d'emplois, de consommation énergétique et de cybersécurité. C'est pourquoi la FFB propose aux dirigeants un cadre opérationnel à décliner dans leur propre structure.

Ni plaidoyer en faveur de l'IA, ni rejet par principe, les travaux menés par la FFB montrent qu'il faut mettre cette technologie à sa juste place et ne pas la condamner pour ce qu'elle ne fait pas. Il s'agit d'exploiter les systèmes d'intelligence artificielle dans ce qu'ils offrent d'opportunités, tout en protégeant les données des entreprises, en rappelant que l'IA permet des montées en compétences sans remplacer les humains et en prévenant les usages contraires à l'éthique.

La charte: un cadre à adapter aux activités

La charte, élaborée par le comité IA de la FFB, vise à rappeler les principes qui doivent guider l'usage de l'IA dans les entreprises du bâtiment. En respectant ces recommandations, il s'agit de s'engager dans l'utilisation d'une IA de confiance au service des clients comme des équipes. Ce document constitue un cadre et peut être ajusté aux spécificités des entreprises concernées, quelle que soit leur taille. Le document comprend deux annexes. L'une rappelle les valeurs de la FFB. L'autre constitue un résumé des grands principes à retenir et peut être affichée dans les locaux de l'entreprise.

L'IA transforme les environnements de travail

La bonne compréhension du cadre d'emploi des technologies utilisées et l'accompagnement du changement s'avèrent nécessaires pour un usage maîtrisé de l'IA. Ainsi, des procédures doivent être mises en place afin de respecter le dialogue social et de s'assurer d'une connaissance suffisante de ces technologies. À titre d'exemple, quelques recommandations:

- s'assurer que les salariés et les clients sont informés lorsqu'un système d'IA est mis en place dans un service ou une solution interactive qui leur est destinée;
- en cas d'usage de données personnelles pour le développement de systèmes d'IA, déterminer la responsabilité de l'entreprise au sens du RGPD;
- compte tenu de l'importance du travail sur les données, mettre à plat l'ensemble des processus de l'entreprise et instaurer une démarche collégiale d'appréhension des enjeux comme de modification des approches;
- associer les salariés aux réflexions menées, dans le respect de leur savoir-faire et en anticipant les évolutions de compétences;
- évaluer les outils utilisés à l'aune de leur impact environnemental;



riés. Il sera important de réviser régulièrement la charte et de la compléter si nécessaire, en lien avec les retours d'expérience et selon les évolutions technologiques comme règlementaires. Votre fédération reste à votre disposition pour toute question. ■

Des mises à jour seront nécessaires

Une fois adaptée à l'entreprise, cette charte doit être largement diffusée aux équipes, car elle ne sera pleinement fonctionnelle que si elle est connue des sala-



Accédez à la charte IA.

20 NOVEMBRE 2025 — DÈS 18H00
📍 LE CLACQUESIN | 92240 MALAKOFF

LA NUIT DE L'INNOVATION

BOOSTER LES TRADITIONS,
RÉVEILLER NOS AMBITIONS



Innover
pour bâtir

Anticiper - Performer - Se développer - Se différencier