



Information PRO 2023 n°6 – 03012023 – Nouveaux dispositifs et évolutions des dispositifs existants en 2023

L'année 2023 est marquée par l'entrée en vigueur de nouveaux dispositifs ou l'évolution des dispositifs existants

Habitat privé

Pinel plus. Pour bénéficier de l'intégralité des réductions d'impôt liées au dispositif Pinel, les logements devront respecter des critères de qualité d'usage et environnementaux prévus par le Pinel plus. Les réductions d'impôt liées au Pinel conventionnel commenceront à diminuer dès 2023, jusqu'à la disparition du dispositif de défiscalisation au 31 décembre 2024.

Information. Le carnet d'information du logement devra désormais être créé dès la construction d'un logement par son propriétaire ou à l'occasion de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique du logement. Ce document, qui constitue le carnet de santé du logement, devra également être transmis à l'acquéreur au moment de la mutation du bien.

Encadrement des loyers. La ville de Paris se saisira, dès le 1er janvier, du pouvoir de contrôle et de sanction dans le cadre de l'encadrement des loyers suite au transfert de compétences opéré par le préfet. Une disposition rendue possible par la loi 3DS.

Intermédiation locative. Les plafonds de loyer du dispositif d'intermédiation locative "Loc'avantages", piloté par l'Anah, seront augmentés en 2023 de 3,6 %, soit la variation de l'IRL calculée au 2e trimestre 2022. La prime de 1 000 euros pour l'intermédiation locative sociale est par ailleurs pérennisée, alors qu'elle devait prendre fin au 31 décembre 2022.

Accession à la propriété

PTZ. Les prêts à taux zéro émis à compter du 1er janvier 2023 devront être appréciés sur la base des revenus fiscaux de référence de l'avant-dernière année précédant l'émission de l'offre de prêt. Le mécanisme "anti-spéculatif" est par ailleurs réintroduit, de sorte à retenir alternativement le coût total de l'opération divisé par neuf dès lors que celui-ci excède la totalité des ressources considérées.

Crédit immobilier. Les taux d'usure seront relevés à 3,57 % pour les crédits immobiliers de plus de 20 ans et à 3,53 % pour les crédits immobiliers de 10 à 20 ans.

PEL. Le taux d'intérêt nominal annuel de rémunération des plans d'épargne-logement est fixé à 2 % à compter du 1er janvier 2023.

Urbanisme et aménagement

Exemplarité environnementale. Les constructions considérées comme exemplaires d'un point de vue environnemental peuvent désormais déroger aux règles du PLU en matière de hauteur dans la limite d'un dépassement de 2,5 mètres de la hauteur autorisée. Cette dérogation, introduite par la loi Climat et résilience, doit être justifiée par des contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale. Ce mode de construction doit également avoir pour conséquence une hauteur par étage plus importante que dans d'autres modes de construction.

Végétalisation. Les constructions intégrant l'installation de dispositifs de végétalisation sur les toitures pourront déroger aux règles du plan local d'urbanisme. Ainsi, les règles de hauteur sont assouplies de sorte à intégrer un dépassement limité à 1 mètre pour permettre "techniquement d'installer ce type de dispositif tout en limitant les possibilités d'augmenter la hauteur de la construction", précise le décret correspondant. En sachant que le porteur de projet devra soumettre une demande de dérogation en complément de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

Risques naturels. À compter du 1er janvier 2023, le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier concerné par un ou plusieurs risques naturels ou technologiques ou par un secteur d'information sur les sols devra en informer le potentiel acquéreur ou locataire à chaque étape de la vente ou de la location, cela dès l'annonce immobilière. Cette disposition avait été introduite par l'article 236 de la loi Climat et résilience.

Logement social et intermédiaire

Plafonds de ressources. Les plafonds de ressources pour les logements locatifs sociaux (Plus et PLAI) sont réévalués en fonction de la variation sur douze mois de l'IRL au 3e trimestre 2022. Ces derniers doivent ainsi augmenter de 3,49 % en France métropolitaine hors Corse et de 2 % en Corse.

Regroupements HLM en Île-de-France. À partir du 1er janvier 2023, les établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris devront être rattachés à un seul et unique office public de l'habitat.

Loyers HLM. En fonction des arbitrages pris au sein des conseils d'administration des organismes HLM, les quittances de loyers pourront subir une augmentation allant jusqu'à 3,6 % à partir du 1er janvier 2023. Un taux qui reflète l'évolution de l'IRL constatée au 2e trimestre de l'année 2022.

SRU. Comme le prévoient les dispositions de la loi 3DS sur les exemptions de communes aux objectifs de la loi SRU, les communes exemptées au titre de l'inconstructibilité de la moitié des espaces artificialisés devront se plier, dès le 1er janvier 2023, à une servitude de mixité sociale correspondant à 25 % de logements sociaux dans toute opération de plus de 12 logements ou

de plus de 800 m² de surface de plancher. Sur demande de la commune, le préfet peut octroyer une dérogation pour "tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération". Cette obligation de mixité sociale n'est pas opposable aux opérations tendant à la réalisation de logements destinés aux agents du ministère des Armées.

Logement intermédiaire. La créance d'impôt sur les sociétés, à la charge de l'État, se substitue à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont les logements intermédiaires bénéficiaient jusqu'à présent. En contrepartie de ces dispositions, introduites par la LFI 2022 et inspirées par les travaux de la commission Rebsamen, les professionnels du secteur se sont engagés, dans le cadre d'un protocole signé le 15 novembre 2021 avec l'État, à développer 55 000 logements intermédiaires sur la période 2021-2023.

Collectivité

Fonds vert. Créé par la loi de finances initiale pour 2023, le Fonds vert vise à soutenir les projets des collectivités en matière de rénovation des bâtiments publics, de renaturation des villes, de prévention des risques naturels comme les inondations et les incendies, d'adaptation au changement climatique et au recul du trait de cote et de traitement des friches (il prend en cela le relais du fonds friches). Doté de 2 milliards d'euros pour 2023, il sera géré localement par les préfetures de département et a vocation à être pérennisé chaque année.

Amortisseur électricité. Les collectivités bénéficieront à partir du 1er janvier 2023 d'un amortisseur électricité, qui vise la prise en charge par l'État de 50 % du dépassement des factures. L'aide sera calculée sur la part "énergie" du contrat (prix annuel moyen hors coûts d'acheminement et hors taxes), et prendra en charge l'écart entre le prix d'énergie du contrat et une base de 180 €/MWh. Le montant d'amortisseur versé ne pourra excéder 320 euros/MWh.

CVAE. Le PLF 2023, en attente de promulgation, supprime la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises en deux temps, en 2023 et en 2024. À titre de compensation, les collectivités locales se verront affecter une fraction de TVA déterminée sur la moyenne quadriennale de leurs recettes issues de la CVA entre 2020 et 2023. L'État prévoit également d'affecter le dynamisme issu de cette fraction de TVA à un fonds national d'attractivité économique des territoires.

Taxe d'habitation. Plus aucun foyer ne sera concerné par le versement de la taxe d'habitation pour sa résidence principale, supprimée progressivement depuis 2018. Les 20 % de foyers fiscaux aux revenus fiscaux les plus élevés avaient bénéficié, pour l'année 2022, d'une diminution de 65 % de leur taxe d'habitation.

Deal Mayotte. La Deal de Mayotte devient Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer à compter du 1er janvier 2023, marquant l'intégration des enjeux maritimes et portuaires à ses compétences. Ce service déconcentré relève ainsi des ministres chargés de l'environnement, de l'énergie, du développement durable, de l'équipement, du logement, de l'urbanisme, des transports et de la mer, mis à disposition du ministre chargé de la pêche maritime et de l'aquaculture et en tant que de besoin du ministre chargé de la ville.

Natura 2000. Les régions se voient transférer certaines compétences de l'autorité administrative en matière de gestion de sites Natura 2000, exclusivement terrestres, comme le prévoyait l'article 61 de la loi 3DS.

Bâtiment

Déchets du bâtiment. La filière REP des déchets du bâtiment démarre au 1er janvier 2023, et obligera les producteurs des produits et matériaux de construction du bâtiment à adhérer à un éco-organisme agréé pour assurer leurs responsabilités sur le cycle de vie de leurs produits et matériaux. Les entreprises doivent, en outre, intégrer les éco-contributions de leur éco-organisme dans leur système d'information. Le gouvernement a toutefois concédé une période de "tolérance" de quatre mois pour la mise en conformité des entreprises du secteur.

Décarbonation. Lancée au printemps à l'initiative du gouvernement, l'élaboration de la feuille de route de décarbonation du bâtiment [copilotée par le Plan bâtiment durable et le CSTB] doit être finalisée au 1er janvier 2023. Après avoir achevé leurs concertations locales en novembre dernier, le Plan bâtiment durable et le CSTB envisagent de livrer leur feuille de route dans le courant du mois de janvier. Ce document vise à alimenter la future stratégie française sur l'énergie et le climat ou encore le plan France 2030.

Rénovation énergétique

Passoires thermiques. Les pires logements étiquetés "G", à savoir ceux dont la consommation d'énergie primaire excède 450 kWh/m²/an, sont interdits à la location. Ces derniers ne remplissant plus les critères du décret "décence" du 11 janvier 2021.

MaPrimeRénov. La prime de transition énergétique connaîtra des changements à la fois sur le volet des copropriétés et des particuliers. Jusqu'à présent plafonnée à 15 000 euros par logement, l'aide socle de MaPrimeRénov copropriétés est relevée à 25 000 euros à compter du 1er janvier 2023. S'y ajoutent deux bonus. L'un de 500 euros par logement, si les travaux permettent une sortie de l'étiquette F ou G sur les DPE. L'autre de 500 euros également, en cas d'atteinte de l'étiquette A ou B. L'Anah double également les financements pour les copropriétaires aux ressources très modestes et modestes selon les critères de l'Anah, qui s'élèveront respectivement à 3 000 et 1 500 euros.

Les propriétaires occupants éligibles à MaPrimeRénov Sérénité bénéficieront pour leur part d'un relèvement du plafond des travaux subventionnables de 30 000 à 35 000 euros hors taxes. Une mesure visant à augmenter la part de rénovations performantes.

Mon accompagnateur Rénov. Les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique globale du logement, financés par MaPrimeRénov Sérénité, sont désormais conditionnés à l'intervention d'un accompagnateur Rénov, jusqu'ici présents au sein des espaces conseil France Rénov, et des services l'Anah et de Soliha. Autre changement attendu au 1er janvier 2023, l'extension de la liste des accompagnateurs à des acteurs privés, qui devront solliciter un agrément en ce sens.

Plan pluriannuel de travaux. La loi Climat et résilience oblige les copropriétés de plus de 200 lots, livrées il y a au moins 15 ans, à élaborer un plan pluriannuel de travaux à compter du 1er janvier 2023.

Inflation

APL. Au 1er janvier 2023, les aides personnelles au logement seront rehaussées. Un arrêté du 26 décembre 2022 met ainsi à jour le paramètre "R0" du barème du calcul des APL et "instaure les montants des paramètres applicables pour le calcul de l'aide personnalisée au logement des logements-foyers situés en Guadeloupe, Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Mayotte". Il supprime également le plafonnement de 6 personnes à charge pour le calcul du barème en outre-mer.

Bouclier tarifaire. Le bouclier tarifaire est prolongé par le PLF 2023, mais limite cette fois la hausse des prix du gaz et de l'électricité à 15 % en 2023, contre 4 % durant l'année 2022. Les décrets afférents ont été publiés au JO du 31 décembre. Dans le parc social, l'Union sociale pour l'habitat a dénoncé la prise en charge partielle de la hausse des prix énergétique pour l'habitat collectif.