



Information PRO 2024 n°8 – 02012024 – Ce qui change au 1^{er} janvier 2024

Ce qui change au 1er janvier 2024

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Prêt à taux zéro. Les primo-accédants doivent répondre à de nouveaux critères pour accéder au prêt à taux zéro, dont la LFI 2024 a acté à la fois le recentrage géographique et l'élargissement de publics éligibles. Prolongé jusqu'en 2027, le PTZ se concentre désormais sur le logement neuf collectif dans les zones tendues, l'ancien rénové dans les zones B2 et C et ne financera plus les maisons individuelles dans le neuf. Le dispositif est aussi ouvert à un plus grand nombre de ménages, dont les ressources peuvent aller jusqu'à 49 000 euros pour une personne seule en zone tendue. La quotité de prêt à taux zéro passe également de 40 à 50 % pour les ménages issus de la première tranche de revenus (inférieurs à 31 000 euros pour une personne seule), et de 10 à 20 % pour les locataires du parc HLM souhaitant acquérir leur résidence principale.

Accession sociale. Les dispositifs d'accession sociale à la propriété voient leurs plafonds de ressources évoluer au 1er janvier 2024. Les plafonds de ressource déterminant l'éligibilité au PSLA et au bail réel solidaire sont ainsi revalorisés et alignés sur les plafonds du PLS accession. Cette mesure figure parmi les conclusions du CNR logement à l'issue duquel la Première ministre, Élisabeth Borne, avait promis le 5 juin une augmentation de "tous" les plafonds du BRS, afin que ce mécanisme, basé sur la dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti, bénéficie à davantage de ménages.

URBANISME

Village d'avenir. Les premiers lauréats de "Village d'avenir", qui constitue le volet ingénierie du plan France ruralités, peuvent bénéficier d'un accompagnement en ingénierie pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage et à maîtrise d'œuvre, financé par l'État, pour une durée de douze à dix-huit mois. Cent vingt chefs de projets (soit un à deux par département) ont été recrutés ou sont en cours de recrutement par les préfetures pour assister les collectivités après recensement de l'ingénierie déjà présente sur les territoires. Vingt postes sur ces 120 seront financés directement par le Cerema.

Exploitation commerciale. Les collectivités peuvent désormais expérimenter la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale sans passer par la commission départementale d'aménagement commercial, pour une période de six ans. Cette disposition, issue de la loi 3DS, concerne les territoires ayant signé une opération de revitalisation de territoire ou une grande opération d'urbanisme. La loi Industrie verte a, depuis, ajouté les villes menant une opération d'aménagement portant en tout ou partie sur la transformation d'une zone d'activité économique ainsi que les communautés urbaines, les métropoles, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, la métropole de Lyon et la métropole du Grand Paris aux candidats possibles.

ZAN. Les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre de l'objectif ZAN sont définies par le décret n°2023-1408 du 29 décembre. Les caractéristiques techniques des installations exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont par ailleurs précisées par arrêté du 29 décembre.

BÂTIMENT

Rénovation lourde. Les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2024 devront tenir compte du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 qui définit la rénovation lourde et les exonérations relatives à l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation sur toiture. Il précise, en outre, la superficie et la notion de rénovation lourde d'un parc de stationnement, ainsi que les critères relatifs aux exonérations de l'obligation d'installer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, et de l'obligation d'installer des dispositifs végétalisés ou des ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Retrait-gonflement des sols. Le contenu de l'attestation à fournir à la déclaration d'achèvement des travaux, à compter du 1er janvier 2024, pour certains projets de construction situés en zone d'aléa moyen ou fort au regard du phénomène de retrait gonflement des sols argileux est défini par arrêté du 21 décembre. Celui des attestations à fournir à la déclaration d'achèvement des travaux pour certains projets de construction soumis à la réglementation accessibilité est par ailleurs défini par arrêté du 26 décembre.

POLITIQUE DE LA VILLE

Nouvelle géographie prioritaire. Le nouveau zonage des quartiers prioritaires de la politique de la ville, précisé dans le décret n° 2023-1314 du 28 décembre, concerne 1 362 territoires métropolitains contre 1 296 en 2015 : 960 QPV voient leur périmètre évoluer, 291 conservent le même, 111 quartiers font leur entrée dans cette liste quand 40 en sortent "du fait d'une amélioration socio-économique et/ou d'une évolution démographique", précise le secrétariat d'État à la Ville.

RÉNOVATION

MaPrimeRénov. La nouvelle formule de MaPrimeRénov est recentrée autour de deux parcours de rénovation, avec un renforcement des barèmes de financement, l'objectif étant d'encourager les rénovations d'ampleur des passoires thermiques et le changement de vecteur énergétique. Le parcours de rénovation globale nécessite désormais obligatoirement l'intervention d'un "accompagnateur rénov", et doit se traduire par un gain de deux classes énergétiques a minima. Les nouvelles conditions d'éligibilité et de mise en œuvre de MaPrimeRénov sont définies par le décret n° 2023-1365 du 29 décembre, complété de deux arrêtés du même jour, sur les mentions qui doivent figurer sur les devis et factures relatifs aux travaux de rénovation énergétique, et sur les caractéristiques techniques de ces travaux. Ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2024 et s'appliquent aux demandes de prime déposées à compter de cette même date.

À noter, à compter du 1er juillet 2024, les propriétaires de maisons individuelles étiquetées F ou G ne pourront plus bénéficier de MaPrimeRénov pour des rénovations par geste et devront basculer sur un parcours de rénovation d'ampleur.

MaPrimeAdapt. L'aide à l'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap entre en vigueur le 1er janvier 2024. Ce dispositif est dédié aux personnes modestes et très modestes âgées de 70 ans ou plus, ou ayant entre 60 et 69 ans avec une attestation de GIR situé entre 1 et 6, ainsi que les personnes en situation de handicap (taux d'incapacité supérieur à 50 % ou bénéficiant de la PCH). Les travaux d'adaptation réalisés bénéficieront

d'une prise en charge de 50 à 70 % selon les ressources des ménages, dans la limite du plafond de subventions de 22 000 euros.

MaPrimeRénov Copropriétés. Le dispositif de soutien à la rénovation énergétique en copropriété est renforcé, avec un taux de financement passant de 25 % à 30 % si le projet de travaux permet un gain énergétique d'au moins 35 % (plafond de travaux de 25 000 euros) et jusqu'à 45 % si le gain énergétique minimum est de 50 % (25 000 euros de plafond également). Le seuil de résidences principales exigé pour les copropriétés de moins de 20 lots est également abaissé à 65 %, contre 75 % précédemment. Une expérimentation sera également lancée dans les petites copropriétés en centres anciens, qui pourront être exonérées du critère de gain énergétique minimal de 25 %.

Prêt avance rénovation. Les ménages très modestes peuvent désormais solliciter un prêt avance rénovation à taux zéro, dispositif créé par la loi de finances pour 2024 afin qu'ils n'aient que le capital emprunté à rembourser au moment de la mutation.

DPE Collectif. Les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 doivent désormais réaliser un DPE collectif. Ce DPE collectif deviendra également obligatoire à partir du 1er janvier 2025 pour les copropriétés comportant entre 50 et 200 lots, puis à partir du 1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots. En Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte, il sera imposé à compter du 1er janvier 2028.

CEE. Les chaudières individuelles à haute performance énergétique sont désormais exclues du dispositif des certificats d'économie d'énergie.

INFLATION

APL. Un arrêté du 15 décembre 2023 relatif au calcul des aides personnelles au logement pour l'année 2024 prévoit le montant forfaitaire de ressources applicable aux étudiants et le paramètre "R0" du barème pour le calcul des aides personnelles au logement applicables à compter du 1^{er} janvier 2024.

Chèque énergie. À compter du 1er janvier 2024, le chèque énergie pourra être utilisé pour le paiement des charges de chauffage collectif dans les résidences de logement social, une disposition obtenue dans le cadre de la loi de finances initiales pour 2024.

Bouclier tarifaire. Les boucliers tarifaires mis en place afin d'absorber l'impact de la hausse des prix de l'énergie subie par les ménages vivant en habitat collectif sont prolongés [pour les contrats signés au second semestre 2022], par le décret n°2023-1369 du 29 décembre en ce qui concerne l'électricité et par le décret n°2023-1970 pour le gaz. Les décrets fixent les modalités de calcul de ces aides pour 2024.

HABITAT PRIVÉ

Logement vacant. Dans le cadre du plan France ruralités, l'État met en place une prime pour la mise en location, dotée de 5 000 euros par logement, pour inciter les propriétaires à mettre en location un bien vacant ou une résidence secondaire dans des territoires ruraux.

Ma Prime logement décent. L'Anah acte à compter du 1er janvier 2024 la fusion de ses aides Habiter sain et Habiter serein au sein d'un même dispositif, "Ma Prime logement décent", visant le traitement des logements indignes ou insalubres. L'objectif étant d'améliorer le financement des travaux lourds, couplé à un objectif de performance énergétique correspondant à une étiquette E, a minima. Les propriétaires occupants bénéficieront ainsi d'une prise en charge comprise entre 60 % (ménages modestes) et 80 % (ménages très modestes, à laquelle s'ajoute une prime de sortie de passoire de 10 % pour un plafond de travaux de 70 000 euros, contre 25 000 euros auparavant).

Loyers de référence. Les données à retenir pour déterminer les plafonds de loyers appliqués dans le cadre des conventions Anah et du dispositif de réduction d'impôts Loc'Avantages pour l'année 2024 sont définies par arrêté du 28 décembre. Précisément, le texte décrit les données à utiliser pour établir la nouvelle estimation des loyers de marché hors charges,

données qui diffèrent selon que le bien loué se situe, ou non, dans une commune ou un arrondissement couvert par un observatoire local des loyers.

Dans les territoires couverts par un observatoire local, l'estimation du loyer de marché hors charges est déterminée par correspondance avec les loyers médians calculés par ces observatoires sur leur territoire d'observation, à partir des années 2020 à 2022, selon les observatoires. Dans autres territoires, l'estimation du loyer de marché hors charges correspond à l'indicateur des "loyers-appartements" exprimé en euros par mètre carré établi pour des appartements types servant à la confection de la carte des loyers publiée sur le site du ministère en charge du logement. Les plafonds ainsi définis sont publiés en annexes de l'arrêté, et s'appliquent aux baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2024.

Crédit immobilier. Le taux d'usure, qui était exceptionnellement révisée chaque mois pour répondre à l'évolution rapide des taux d'intérêt en 2023, fera de nouveau l'objet d'une révision trimestrielle.

PEL. Le taux d'intérêt du Plan épargne logement passe de 2 % à 2,25 %, soit une deuxième hausse consécutive après une première valorisation en janvier 2023 (de 1 % à 2 %).

FONCIER

Plus-values immobilières foncières. Un abattement exceptionnel sur la cession de terrains à bâtir ou de biens immobiliers bâtis est créé par la loi de finances pour encourager la libération du foncier dans les zones tendues. Cet abattement est conditionné à une promesse de vente signée entre le 1er janvier et le 31 décembre 2025, et à la réalisation de cette vente dans un court délai, ainsi qu'à une densification du bâti existant (art 9 de la loi de finances pour 2024)

LOGEMENT SOCIAL

QPV. Les bailleurs sociaux peuvent déroger aux conditions de ressources pour faciliter l'attribution de logements sociaux vacants, et la mixité sociale dans les quartiers de la politique de la ville, conformément au décret n° 2023-1364 du 29 décembre. Lequel harmonise et clarifie la rédaction des articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Le texte prolonge également jusqu'à leurs termes les dérogations en cours dans les actuels quartiers, ou parties de quartiers, prioritaires de la politique de la ville qui ne seront plus considérés comme prioritaires au 1er janvier 2024.

RLS. Les plafonds de ressources et des montants de réduction de loyer de solidarité applicables à compter du 1er janvier 2024 sont publiés par arrêté du 29 décembre.

Seconde vie. L'article 71 de la loi de finances créé, entre autres mesures, une exonération de TFPB d'une durée de quinze ans pour les logements sociaux faisant l'objet d'une rénovation lourde dans le cadre d'une opération "seconde vie des bâtiments". Ce type d'opération bénéficie par ailleurs de la TVA à 5,5 %.