

Chaque année, la promulgation de la nouvelle loi de finances est attendue avec impatience par le monde immobilier. Et pour 2024, peu de changements majeurs avaient été anticipés, suite aux propositions du gouvernement et aux échanges entre l'Assemblée nationale et le Sénat. Force est de constater que de nombreux dispositifs existants ont été maintenus, les nouvelles dispositions étant rares. Tour d'horizon des principales mesures de cette loi de finances millésime 2024.

Bonne lecture.



## Le bouclier tarifaire électricité maintenu... mais limité

Mis en œuvre par la loi du 30 décembre 2021, le bouclier tarifaire appliqué sur les Tarifs Réglementés de Vente de l'électricité (TRVe) a pour objectif de préserver le pouvoir d'achat des ménages de la hausse du prix de l'électricité. Il a limité l'augmentation pour les clients éligibles à 4% en 2022 et 15% en 2023. Dans un contexte qui demeure inflationniste, il est prolongé pour 2024 afin de maintenir l'augmentation à au plus 10%.

L'objectif est de maintenir un niveau inférieur de TRVe à celui issu de la réglementation. Dans le cadre de ce prolongement, le TRVe est élargi à tous les clients résidentiels, y compris ceux ayant opté pour les tarifs sous l'offre de marché, quel que soit le fournisseur d'électricité qu'ils auraient choisi.

À noter que le tarif de base a augmenté le 1<sup>er</sup> février de 8,6%, et de 9,8%, pour le tarif heures pleines-heures creuses, sous l'effet de la réévaluation de la taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité.

### RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## Les deux parcours de MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' reste toujours le dispositif clé de la rénovation énergétique. Pour 2024, son budget atteint 5 milliards, dont 1 milliard pour MaPrimeRénov' Copropriétés. C'est près de la moitié des 10 milliards budgétisés par la loi de finances 2024 pour la planification énergétique.

MaPrimeRénov' se divise maintenant en deux parcours : MaPrimeRénov' Décarbonation (pilier efficacité) et MaPrimeRénov' Accompagné (pilier performance) intégrant le volet copropriété (voir article page 2).

#### Des aides ciblées avec MaPrimeRénov' Décarbonation

MaPrimeRénov' Décarbonation est destinée aux ménages qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation partielle. Ceux-ci permettent de sortir de l'utilisation d'énergies fossiles en remplaçant les anciens systèmes de chauffage énergivores par des pompes à chaleur, des chaudières biomasse ou électrique, ou en se raccordant à des réseaux de chaleur. La réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est indispensable pour obtenir MaPrimeRénov' Décarbonation. Seuls les ménages aux revenus modestes et très modestes sont éligibles à ce parcours. Les primes versées correspondent à des forfaits fixes selon le type d'opération. Pour l'installation d'une pompe à chaleur, la prime augmente de 1000 euros pour atteindre 4000€.

#### Un soutien d'ampleur avec MaPrimeRénov' Accompagné

MaPrimeRénov' Accompagné vise à subventionner des travaux de rénovation plus ou moins importants, nécessitant un budget conséquent. La rénovation est dite d'ampleur lorsqu'on

obtient un gain de 2 classes du DPE. Elle est dite globale ou complète si le gain est de 4 classes. Quand la rénovation globale performante permet d'atteindre la classe A ou B, le logement devient classé Bâtiment Basse Consommation (BBC). Pour les logements classés E, F ou G les travaux peuvent être effectués en deux étapes, sur une durée maximale de 5 ans.

Le plafond des primes est en augmentation et varie selon le saut de classes du DPE. Une bonification de 10% est accordée pour les travaux qui permettent une sortie des classes E, F et G. À noter que MaPrimeRénov' Accompagné prend désormais en compte le confort d'été.



#### Conditions d'obtention MaPrimeRénov'

- Logement d'au moins 15 ans (exception pour le remplacement d'un chauffage fioul: 2 ans).
- Logement occupé en tant que résidence principale au moins 8 mois de l'année.
- Travaux réalisés par un professionnel labellisé Reconnu Garant de l'environnement (RGE).
- Audit énergétique préalable obligatoire.
- Recours obligatoire à MonAccompagnementRénov'.

#### BON À SAVOIR

- À partir du 1<sup>er</sup> juillet, la rénovation globale sera obligatoire pour les logements F et G.
- Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) sont exclues du dispositif MaPrimeRénov'.

## Pour les copropriétés une ambition globale avec MaPrimeRénov' Copropriétés

Dépendant de la réalisation d'un bouquet de travaux, MaPrimeRénov' Copropriétés relève naturellement du parcours accompagné. Ces travaux doivent permettre d'atteindre des économies d'énergie d'au moins 35%. Pour les copropriétés de plus de 20 lots, 75% des lots constituent des résidences principales, contre 65% pour celles de moins de 20 lots. Le chantier doit être effectué par une entreprise certifiée Reconnu Garant de l'environnement (RGE). L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. L'aide MaPrimeRénov' Copropriété finance 30% des travaux pour une rénovation permettant un gain énergétique d'au moins 35%, 45% pour une rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 50%.

Les primes versées dépendent du type de copropriété et du gain énergétique. Le plafond de dépenses éligible est fixé à 25 000 euros par logement, avec une prise en charge d'au maximum 75% des travaux. La prime effective maximale s'élève donc à 18 250 euros par logement. Le bonus « sortie de passoire » ou les primes destinées aux ménages modestes ou très modestes sont incluses dans le pourcentage maximal.

## L'utilisation du chèque énergie étendue

Délivré aux ménages les plus modestes, sous conditions de ressources et en fonction de la composition du ménage, le chèque énergie apporte une aide au paiement des factures d'énergie ou des petits travaux d'économie d'énergie. Pour 2024, son utilisation est étendue au règlement des charges locatives, à condition que le bénéficiaire habite dans un logement locatif social.

Directeur de la rédaction :

José de Juan MATEO

Rédaction : Luc Charbonnier

Réalisation : sic-agency.com

## SOCIAL

# MaPrimeAdapt' pour rester vivre chez soi

La loi de finances 2024 entérine la création de MaPrimeAdapt'. Son objectif est d'aider les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie à adapter leur logement afin de rester vivre chez elles. Elle remplace l'aide « Habiter Facile », distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), les aides de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (Cnav) pour l'adaptation du logement des personnes âgées et un crédit d'impôt attribué pour certains types de travaux.

### À qui s'adresse-t-elle ?

MaPrimeAdapt' est destinée aux personnes en situation de handicap justifiant d'un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50% ou éligibles à la prestation de compensation du handicap (PCH). Les personnes âgées de 60 à 69 ans en perte d'autonomie précoce, justifiant d'un niveau de GIR (groupe iso-ressources) de 1 à 6, peuvent également en bénéficier tout comme les personnes âgées de plus de 70 ans, quel que soit leur niveau de dépendance ou d'autonomie.

Les bénéficiaires doivent être propriétaires occupants ou locataires du parc privé de leur résidence principale, sans condition d'ancienneté. Les propriétaires bailleurs aux revenus modestes ou très modestes, possédant un logement de plus de 15 ans, ont aussi accès à MaPrimeAdapt'.

### Pour quels montants ?

MaPrimeAdapt' peut financer jusqu'à 50% ou 70% du montant des travaux d'adaptation, dans une limite d'un plafond de travaux de 22 000 euros hors taxes, en fonction des revenus

du ménage (21805 euros en province et 28657 euros en Île-de-France pour une personne seule, et respectivement 31889 euros et 42058 euros pour un couple). Il est obligatoire de faire appel à un assistant de maîtrise d'ouvrage pour réaliser le diagnostic logement autonomie préalable aux travaux.

### Les travaux pris en compte par MaPrimeAdapt'

#### Intérieurs

- Monte-escalier
- Aménagement de salle de bain
- WC surélevés et barre d'appui
- Aménagement de cuisine
- Éclairage à détection de mouvement

#### Extérieurs

- Rampe d'accès vers l'entrée du pavillon
- Place de parking PMR (personnes à mobilité réduite)
- Installation de volets roulants
- Élargissement de la porte d'entrée

## L'identifiant fiscal du logement devient obligatoire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, l'identifiant fiscal du logement, appelé aussi numéro invariant fiscal du logement, doit figurer sur tous les baux de location soumis à la loi du 6 juillet 1989. L'objectif : simplifier et moderniser les processus administratifs liés à la location immobilière.

Les logements loués nus ou meublés à usage d'habitation principale sont concernés par cette disposition. En revanche, les baux de mobilité, les baux commerciaux, les colocations avec par plusieurs contrats et les autres conventions d'occupation précaire en sont exclus. Pour les logements en copropriété avec plusieurs lots (appartement, cave, parking), il existe autant d'identifiants que de lots de copropriété. Le numéro fiscal d'un

logement se compose de 12 caractères numériques dont les 2 premiers chiffres correspondent au numéro du département où le logement est situé.

Pour trouver l'identifiant, il suffit de se rendre sur le site des impôts [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), et de cliquer sur l'onglet « biens immobiliers ». L'identifiant fiscal du logement est également mentionné sur l'avis de taxe foncière.