

### Réduction d'impôt sur le revenu et mise en location d'un logement neuf

Un contribuable qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, faisant partie d'une résidence de tourisme classée dans une zone de revitalisation rurale et qui le destine à une location, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu (CGI : article 199 decies E). Doit être regardé comme neuf, au sens et pour l'application de ces dispositions, un logement n'ayant fait l'objet au préalable d'aucune utilisation, occupation, location ou exploitation. En l'espèce, l'appartement acquis par les requérants, bien que résultant d'une construction neuve achevée depuis moins de cinq ans, avait été donné en location avant leur achat et ne pouvait être considéré comme neuf.

📖 Pour en savoir plus : Conseil d'Etat décision n°463003 du 17.10.2023

### ACTUS

### JURISPRUDENTIELLES

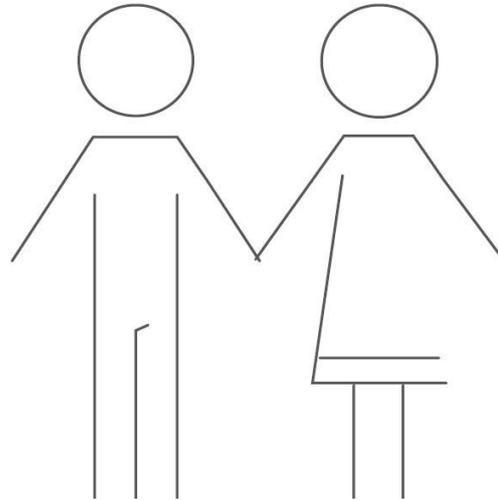
### Reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

L'arrêté du 25 juillet 2023 établit une liste de communes dont les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été acceptées en application du Code des assurances, pour des dommages causés par des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La liste des communes dont les demandes ont été acceptées concerne notamment les départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes.

📖 Pour en savoir plus : Arrêté du 25.7.23: JO du 4.10.23

### Crise du logement et diagnostic de performance énergétique

Une proposition de loi visant à atténuer la crise du logement par une modification rationalisant la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique a été déposée au Sénat le 11 octobre 2023.



### Avant-propos

Les propriétaires occupants peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour réaliser des travaux dans leur logement. Différents types d'aides sont mobilisables en fonction des travaux envisagés (travaux d'assainissement, de performance énergétique etc)

Concernant l'amélioration de la performance énergétique, les propriétaires occupants peuvent bénéficier de :

- MaPrimeRénov' attribuée sans condition de ressources
- MaPrimeRénov' Sérénité destinée à la rénovation énergétique globale des logements des propriétaires aux ressources modestes et très modestes.

## Les ajustements relatifs au dispositif MaPrimeRénov'

### LES DEUX GRANDS AXES D'AJUSTEMENT

L'ANAH annonce au 11 octobre 2023 une série d'ajustements relative au dispositif MaPrimeRénov' selon une structuration en deux piliers distincts :

**Le pilier "efficacité"** comprenant des financements "par geste" visant à la décarbonation de logements bénéficiant de conditions d'isolations suffisantes sera à destination exclusive des logements **qui ne sont pas considérés comme des passoires thermiques**. Ce pilier ciblera donc un changement obligatoire du système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire.

- d'un parcours réservé au logement individuel dont l'étiquette énergie est à **minima E** (un DPE valide sera obligatoire) ;
- d'une amélioration des forfaits pour l'installation d'une PAC (air/eau ou géothermique) ;
- d'une obligation d'installation d'un équipement de chauffage renouvelable en complétant le cas échéant par une isolation.

**Le pilier "performance"** concernant des financements à la rénovation globale visant les rénovations performantes en une ou plusieurs étapes sera à destination des logements **considérés comme des passoires thermiques**. Ce pilier bénéficiera de modalités financières largement améliorées. Ainsi, chaque ménage en fonction de sa situation bénéficiera :

- d'un parcours unique, ouvert à tous, sans condition de ressources
- d'un accompagnement MAR (mon accompagnateur rénov') obligatoire ;
- d'une aide unique avec la constitution d'un seul dossier.
- d'un renforcement des aides attribuées avec une assiette de travaux éligible comprise entre 40 000 et 70 000 € HT selon le projet envisagé
- d'une prime, sous la forme d'une majoration de 10 % de l'aide attribuée, sera octroyée lorsque le projet permet le passage d'une passoire thermique à une étiquette D après travaux ;
- de dispositifs facilitant l'aide au paiement du reste à charge par la mobilisation de l'éco-PTZ reconduit jusqu'en 2027, du prêt avance rénovation ou encore le bénéfice d'avance d'aide de l'Anah.

### Nos horaires :

Du lundi au jeudi  
08h30-12h00  
13h30-17h30

Vendredi  
09h00-14h00 non-stop

Tél. : 04 92 21 05 98

66, bd Georges Pompidou  
Résidence « L'Eden »  
05000 GAP

--  
87 Ave Henri Jaubert  
04000 Digne-Les-Bains

Retrouvez nos  
permanences sur notre  
site internet :

[www.adil04-05.org](http://www.adil04-05.org)



## Communes reclassées en zones B1 : ce que cela change pour le dispositif Pinel et le PTZ

### CHANGEMENT DE ZONE POUR GAP, BRIANCON ET EMBRUN

Suite à la publication d'un arrêté au Journal officiel du 3 octobre 2023, plus de 150 villes françaises sont passées en zone tendue. Ce qui a un impact immédiat sur le dispositif Pinel et le PTZ (Prêt à Taux Zéro).

Afin de faciliter l'accès à la propriété et **soutenir la production de logements neufs**, le Gouvernement vient de reclasser 209 communes au sein du zonage A, B ou C, qui caractérise le déséquilibre entre l'offre et la demande locative et détermine ainsi le niveau de tension immobilière des villes françaises. Parmi elles, nous retrouvons les villes de GAP, BRIANCON et EMBRUN qui passent en « zone tendues » (Zone B1), alors qu'elles étaient précédemment en zone B2. Ces communes, en fort développement ou à forte attraction touristique, sont confrontées depuis plusieurs années à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, ainsi qu'à une augmentation rapide des prix de l'immobilier et des loyers.

La mesure, qui s'applique au lendemain de la publication au Journal officiel, donc le 4 octobre, augmente le nombre de villes éligibles à la loi Pinel. Elle permet également à plus de personnes d'être bénéficiaires du prêt à taux zéro (PTZ) dans ces mêmes communes.

### LES IMPACTES DU CHANGEMENT DE ZONE SUR L'OCTROI DU PTZ

En 2023, la modification du zonage permet aux acquéreurs d'obtenir un montant maximum de prêt à taux zéro (PTZ) supérieur, puisque ce prêt sans intérêt à rembourser, destiné aux primo-accédants, peut financer, sur l'achat d'un logement neuf, jusqu'à 40% du coût total de l'opération en zone B1, contre 20% en zone B2 et C. Et les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour être éligible sont augmentés suite au passage en zone tendue.

À partir de 2024, le PTZ sera recentré sur les communes où les besoins de logements sont les plus forts excluant les zones B2 et C. Et il ne pourra financer que l'achat d'un logement neuf en collectif. Ainsi, le reclassement permettra aux ménages qui souhaitent acquérir un logement neuf dans l'une de ces communes de solliciter un PTZ. Seuls les logements anciens sous conditions de rénovation seront éligibles en zone détendue (B2 et C).

À savoir, le Gouvernement planche sur une simplification des barèmes du PTZ et sur une hausse des plafonds de revenus pour rendre le dispositif encore plus accessible qui, par ailleurs, devrait être prorogé jusqu'en 2027.

### LE PERIMETRE D'APPLICATION DE LA LOI PINEL ELARGI

Le zonage A, B ou C conditionne l'éligibilité des villes au dispositif d'investissement locatif Pinel. Le reclassement étend ainsi le nombre où il peut s'appliquer. En effet, le dispositif Pinel offre une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé en zone tendue (A, A bis et B1). En s'engageant à louer leur bien pendant 6, 9 ou 12 ans, les investisseurs bénéficient d'un avantage fiscal de respectivement 10,5%, 15% ou 17,5% pour un achat en 2023 et de 9%, 12% ou 14% pour un achat en 2024, année qui marquera la fin du dispositif.

Votre ADIL vous accompagne tout au long de votre parcours de propriétaires-bailleurs, n'hésitez pas à nous contacter

# Une question logement ? Pensez à l'ADIL !