

ACTUS JURIDIQUES

Plafonds de loyer Loc'Avantages

La loi de finances pour 2025 a prorogé jusqu'en 2027 le dispositif d'investissement locatif « Loc'Avantages », mis en place par la loi de finances pour 2022, par lequel le bailleur s'engage entre autres à louer son logement à un niveau de loyer inférieur au marché local. L'arrêté du 30 janvier 2025 publie les valeurs des plafonds de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable, applicables pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2025.

 Arrêté du 30 janvier 2025

ACTUS JURISPRUDENTIELLES

Travaux affectant les parties communes générales et spéciales : tous les copropriétaires votent

Lorsque des travaux affectent à la fois des parties communes spéciales et générales, ils doivent être autorisés par tous les copropriétaires réunis en assemblée générale sans avoir à être autorisés, en plus, par les copropriétaires des parties communes spéciales.

Chiffre du mois : L'IRL du trimestre 4 de l'année 2024

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) a été publié par l'Insee le 15 janvier 2025. Il s'agit de l'IRL du 4ème trimestre 2024. En métropole, il s'établit à 144,64. Il est en hausse (+1,82 %) par rapport à l'IRL du 4ème trimestre 2023.

EDITO

Ce mois-ci nous vous informons sur la loi de finance 2025 qui a été promulguée le 14 février 2025 et publiée au Journal officiel du 15 février 2025.

Promulgation de la loi de finances de 2025

10 octobre 2024	10 octobre 2024	6 février 2025	13 février 2025	14 février 2025
Conseil des ministres	Dépôt au parlement	Examen et adoption	Décision du Conseil Constitutionnel	Promulgation de la loi

La loi de finances pour 2025 comporte différentes mesures en lien avec le logement, voici quelques-unes des mesures que nous avons retenues pour vous :

Prêt sans intérêts - Extension du Prêt à taux zéro (PTZ)

Le Prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété. Il permet à des ménages à revenus modestes et intermédiaires d'acquérir leur première résidence principale et est accordé, notamment, sous conditions de ressources.

Le PTZ peut être délivré pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, en fonction de la nature et des caractéristiques du projet, de son coût, de la localisation du logement, ...

Lorsque le logement est neuf, le PTZ peut être délivré en zone A ou B1, à condition que le logement soit situé dans un bâtiment d'habitation collectif (au sens CCH : L.111-1, 6°).

Pour les offres de prêts émises entre le premier jour du deuxième mois suivant la promulgation de la loi et le 31 décembre 2027, la loi de finances pour 2025 modifie les conditions de distribution du PTZ neuf.

Le PTZ peut être accordé pour l'acquisition d'un logement neuf sur tout le territoire, qu'il s'agisse d'un projet en habitat collectif ou individuel.

Prorogation du « Loc'Avantages »

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, "Loc'Avantages" permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre, sous conditions, jusqu'à 65 % des revenus bruts du logement.

Ce dispositif s'appliquait aux demandes de conventionnement enregistrées par l'Anah entre le 1er avril 2022 et le 31 décembre 2024. Conformément à la loi de finances pour 2022, le Gouvernement devait remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation du dispositif Loc'Avantages.

La LF proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et reporte au 30 septembre 2025 la remise du rapport au Parlement.

TVA : Exclusion des chaudières à énergie fossile du taux réduit de TVA

La loi de finances pour 2023 et l'arrêté du 4 décembre 2024 ont fait évoluer à compter du 1er janvier 2025 le régime de la TVA applicable aux travaux de rénovation énergétique.

La LF précise que sont exclus du taux réduit de TVA la fourniture ou l'installation d'une chaudière susceptible d'utiliser des combustibles fossiles tant pour les prestations (5,5 %) que les travaux (10 %) à compter du 1er mars 2025, à l'exception des opérations ayant fait l'objet d'un devis daté, accepté par les deux parties et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant le 1er mars 2025.

Baisse du taux de TVA applicable aux panneaux photovoltaïques

Pour rappel, les installations photovoltaïques inférieures à 3 kilowatt-crête (kWc) étaient soumises à une TVA de 10 %. Au-delà, la TVA applicable était de 20 %.

La LF modifie, à compter du 1er octobre 2025, la TVA applicable aux installations photovoltaïques en appliquant le taux de TVA réduit de 5,5 % aux travaux de livraison et d'installation d'équipements de production photovoltaïque d'une puissance inférieure ou égale à 9 kilowatt-crête associés à un dispositif de stockage ou de pilotage de la consommation.

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



Loc'Avantages

Le dispositif "Loc'Avantages" est une incitation fiscale à l'investissement locatif qui permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu, à condition de mettre en location le bien et de signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Loc'Avantages est subordonné à la condition que le loyer du logement donné à bail n'excède pas certains plafonds et à la condition supplémentaire que les ressources du locataire n'excèdent pas certains montants. Ces différents plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} janvier. Les plafonds annuels de ressources des locataires pour les logements donnés en location dans le cadre d'une convention à loyer intermédiaire (Loc 1), d'une convention à loyer social (Loc 2), et d'une convention à loyer très social (Loc 3).

LOC 1 :

Zones				
	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	43 953 €	43 953 €	35 825 €	32 243 €
Couple	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 779 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	102 812 €	94 585 €	69 454 €	62 510 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	122 326 €	111 972 €	81 705 €	73 535 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	137 648 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 272 €	+ 9 242 €

LOC 2 :

Zones				
	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	32 177 €	32 177 €	26 227 €	23 604 €
Couple	48 094 €	48 094 €	35 026 €	31 523 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	63 043 €	57 809 €	42 119 €	37 907 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	75 270 €	69 247 €	50 849 €	45 763 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	89 556 €	81 975 €	59 817 €	53 836 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	100 777 €	92 250 €	67 416 €	60 674 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 11 230 €	+ 10 280 €	+ 7 521 €	+ 6 768 €

LOC 3 :

Zones				
	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	17 697 €	17 697 €	14 425 €	12 982 €
Couple	28 857 €	28 857 €	21 016 €	18 914 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	37 827 €	34 687 €	25 272 €	22 745 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	41 625 €	38 294 €	28 119 €	25 308 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	49 257 €	45 088 €	32 901 €	29 611 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	55 428 €	50 738 €	37 079 €	33 371 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 6 175 €	+ 5 653 €	+ 4 135 €	+ 3 722 €