

ACTUS JURIDIQUES

La taxe d'habitation est recentrée sur les seules résidences secondaires
 La taxe d'habitation est désormais recentrée sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non destinés à l'habitation principale. L'article 110 de la loi de finances pour 2025 redéfinit son champ d'application et étend l'exonération aux logements temporaires pour les personnes en difficulté. Elle ne s'applique plus aux locaux meublés à usage exclusivement professionnel. Les locations meublées saisonnières restent imposables si le propriétaire en garde la jouissance une partie de l'année. Par ailleurs, le dégrèvement de taxe pour les non-résidents rentrant d'urgence en France est élargi aux agents de l'État et aux fonctionnaires en mission à l'étranger, à condition qu'ils aient leur domicile fiscal en France.

[Loi fin. 2025 n° 2025-127, 14 févr. 2025, art. 110 : JO, 20 févr.](#)

ACTUS JURISPRUDENTIELLES

Preuve Congé pour motif légitime et sérieux : les travaux n'ont pas à être indispensables

Dans un arrêt rendu le 6 janvier 2025, la Cour d'appel de Bordeaux a souligné que lorsqu'un congé était délivré pour la réalisation de travaux au sein d'un immeuble, le bailleur n'avait pas à établir le caractère indispensable desdits travaux.

En l'espèce, une rénovation globale entreprise, afin d'améliorer la rentabilité énergétique ou l'acoustique des logements, légitimait lesdits travaux même si le logement des locataires congédiés était en parfait état.

[Cour d'appel de Bordeaux, 6 janvier 2025, n°22/05642](#)

EDITO

C'est déjà le mois de mars, changement d'heure mais aussi fin de la trêve hivernale ! Il faut anticiper le 31.

Entre le 1^{er} novembre 2024 et jusqu'au 31 mars 2025, les mesures d'expulsion des occupants de locaux d'habitation sont suspendues.

Attention ! Si la trêve hivernale suspend les expulsions des locataires, la trêve hivernale n'interrompt pas la procédure en résiliation de bail, ni celle relative au recouvrement des dettes locatives.

Si vous êtes concernés par un problème d'impayés de loyer, vous pouvez nous contacter : **04 92 21 05 98** ou **N° vert SOS Loyers Impayés : 0 805 16 00 75** du lundi au vendredi, appel gratuit depuis un poste fixe. Nous sommes là pour vous accompagner (propriétaires & locataires) !

Le PTZ s'appliquera à toutes les opérations d'acquisition de logements neufs sur tout le territoire à compter du 1^{er} avril 2025

Dispositif de soutien à l'accession à la propriété, octroyé sous conditions de ressources en année N-2 et d'éligibilité à certaines opérations, le PTZ permet de financer une partie de l'acquisition de la résidence principale. Ce prêt obligatoirement complémentaire au prêt immobilier principal est sans intérêts, sans frais de dossier et d'une durée ne pouvant excéder 25 ans.

A compter du 1^{er} avril 2025 et jusqu'au 31 décembre 2027, l'habitat collectif ou individuel du secteur neuf pourra bénéficier du PTZ sur tout le territoire, alors qu'il n'est réservé aujourd'hui qu'à l'acquisition en zone tendue d'un logement neuf en immeuble collectif d'habitation.

Les dispositifs de défiscalisation immobilière en 2025 ?

Le dispositif **Pinel** a pris fin le **31 décembre 2024**.

Le dispositif **Loc'Avantages** est prolongé jusqu'en 2027.

Destiné à encourager la location de logements à loyers modérés, ce dispositif remplace le régime Cosse (« Louer abordable »). Grâce à la loi de finances pour 2025, il restera en vigueur pour les conventions signées avec l'Anah jusqu'au 31 décembre 2027.

Il s'agit de proposer à la location un bien non meublé en tant que résidence principale, pour une durée de six ans minimum dans le cadre d'une convention signée avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). **Trois niveaux de loyer :**

- **Loc1** : votre loyer se situe **15 % en dessous des loyers du marché**,
- **Loc2** : votre loyer se situe **30 % en dessous des loyers du marché**,
- **Loc3** : votre loyer se situe **45 % en dessous des loyers du marché**.

Le montant de la réduction d'impôt peut aller de 15 à 65 %.

Simulateur sur : <https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/nouvelle>

Le **Denormandie dans l'ancien** visant à encourager la rénovation de logements anciens situés dans des centres-villes nécessitant une revitalisation avait déjà été prolongé jusqu'à fin 2027 par la loi du 9 avril 2024 sur la rénovation de l'habitat dégradé.

Le logement concerné doit être un logement ancien non meublé faisant l'objet de travaux d'amélioration, ou un local transformé en usage d'habitation et devant être loué comme habitation principale pendant six, neuf ou douze ans.

Une fois le logement rénové selon les critères éligibles le loyer mensuel hors charges ne doit pas dépasser les plafonds en vigueur.

L'avantage fiscal est étalé sur la durée de location, jusqu'à 21%. Son montant est calculé en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de location (pour les logements situés en métropole) :

- **Pour une période de location de six ans** : la réduction d'impôt s'élève à **12 %** du prix du bien,
- **Pour une période de location de neuf ans** : la réduction d'impôt s'élève à **18 %** du prix du bien,
- **Pour une période de location de douze ans** : la réduction d'impôt s'élève à **21 %** du prix du bien.

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



Crédit d'impôt pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap : actualisation 2025 des seuils et plafonds de revenus

Le **crédit d'impôt pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap** bénéficie d'une actualisation en 2025 avec de nouveaux seuils et plafonds de revenus :

- **Taux du crédit d'impôt** : 25 % des dépenses engagées.
- **Bénéficiaires** : personnes âgées de **60 ans et plus** en perte d'autonomie (GIR 1 à 4) ou ayant un **taux d'incapacité ≥ 50 %**.
- **Conditions de ressources** : l'aide est désormais réservée aux **ménages à revenus intermédiaires**, les ménages modestes pouvant bénéficier de **MaPrimeAdapt'** via l'Anah.
- **Plafonds mis à jour** : les nouveaux montants applicables en 2025 ont été révisés en fonction de l'inflation et publiés par l'administration fiscale le **6 mars 2025**.

Ce dispositif s'applique aux **dépenses engagées en 2025**, sous réserve du respect des nouvelles conditions.

Seuils de ressources applicables pour les dépenses éligibles payées en 2025	
Nombre de personnes composant le ménage	Régions hors Île-de-France
1	22 015 €
2	32 197 €
3	38 719 €
4	45 234 €
5	51 775 €
Par personne supplémentaire	+ 6 525 €

Retenir le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la dépense ou, lorsque ce revenu est inférieur ou égal à ces seuils, le revenu fiscal de référence de la dernière année précédant celle du paiement.

Les revenus des ménages ne doivent, par ailleurs, pas excéder un plafond de 31 394 € pour la première part de quotient familial, majoré de 9 301 € pour chacune des deux demi-parts suivantes et de 6 976 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième. Les majorations sont divisées par deux pour les quarts de part.

Le chèque énergie évolue

Le chèque énergie voit désormais son éligibilité assise au regard du revenu fiscal de référence du foyer fiscal (ensemble des personnes inscrites sur une même déclaration de revenus) et non plus du ménage (regroupement des foyers fiscaux), dont un des déclarants est titulaire du contrat de fourniture d'électricité.

Destiné aux seules dépenses d'énergie relatives au logement, sont exclues de son bénéfice celles liées à certains travaux, pour l'amélioration de la qualité environnementale ou la maîtrise de la consommation d'énergie du logement.

Le chèque énergie sera désormais attribué par l'agence de services et de paiements (ASP) les bénéficiaires étant identifiés par l'administration fiscale, les gestionnaires des réseaux publics de distribution de l'électricité transmettant le numéro du point de livraison ou les fournisseurs d'électricité en possession d'une liste de leurs clients précédemment bénéficiaires.

La loi de finances pour 2025 précise toutefois que les chèques énergie émis pour ce type de dépenses avant le 16 février 2025, resteront utilisables jusqu'à la date de leur fin de validité.