



ÉDITO

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Charlotte Miesch
Directrice Générale Copropriété



COPROPRIÉTÉ



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.



ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons
à l'abandon des chèques au profit
de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

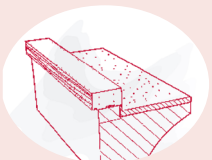
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.

**NOTRE SERVICE TRANSACTION**

**Gagnez du temps
pour la vente de votre bien,
notre service transaction
prend le relais !**

Arthur LACAUX
07.85.21.75.98

c.a.lacaux@atrium-gestion.fr

NOTRE SERVICE GESTION LOCATIVE

**Assurez la sérénité de votre patrimoine,
notre service de gestion
veille sur votre bien !**

Valérie CARLE
01.78.94.14.05

valerie.carle@atrium-gestion.fr

Chloé DELANOYE
01.78.94.14.04 | 06.37.22.08.29

c.delanoye@atrium-gestion.fr



ÉDITO



COPROPRIÉTÉ

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Aurélien Frère
Directeur d'agence

Yannick Lock
Directeur Copropriété



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.



ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons à l'abandon des chèques au profit de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

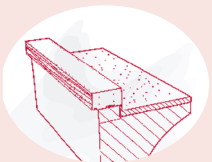
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.

**NOTRE SERVICE TRANSACTION**

**Gagnez du temps
pour la vente de votre bien,
notre service transaction
prend le relais !**

Virginie ARAMA

06.85.42.93.68

v.arama@atrium-gestion.fr

Arthur LACAUX

07.85.21.75.98

c.a.lacaux@atrium-gestion.fr

NOTRE SERVICE GESTION LOCATIVE

**Assurez la sérénité de votre patrimoine,
notre service de gestion
veille sur votre bien !**

Chloé DELANOYE

01.78.94.14.04 | 06.37.22.08.29

c.delanoye@atrium-gestion.fr

Aurélien NOELL

01.45.66.86.69

a.noell@atrium-gestion.fr



ÉDITO



COPROPRIÉTÉ

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Valérie Carle
Directrice Gérance

Mikaël Leroux
Directeur Copropriété



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.

ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons à l'abandon des chèques au profit de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

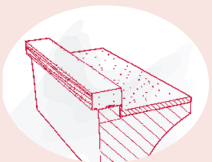
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.

**NOTRE SERVICE TRANSACTION**

**Gagnez du temps
pour la vente de votre bien,
notre service transaction
prend le relais !**

Arthur LACAUX
07.85.21.75.98

c.a.lacaux@atrium-gestion.fr

NOTRE SERVICE GESTION LOCATIVE

**Assurez la sérénité de votre patrimoine,
notre service de gestion
veille sur votre bien !**

Valérie CARLE
01.78.94.14.05

valerie.carle@atrium-gestion.fr

Chloé DELANOYE
01.78.94.14.04 | 06.37.22.08.29

c.delanoye@atrium-gestion.fr



MARS 2025

ÉDITO

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Olivier Bois
Directeur d'agence

Benjamin Pierchon
Directeur Copropriété



COPROPRIÉTÉ



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.



ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons
à l'abandon des chèques au profit
de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

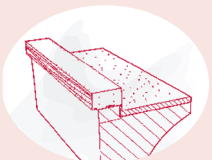
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.

**NOTRE SERVICE TRANSACTION**

**Gagnez du temps
pour la vente de votre bien,
notre service transaction
prend le relais !**

Arthur LACAUX

07.85.21.75.98

c.a.lacaux@atrium-gestion.fr

NOTRE SERVICE GESTION LOCATIVE

**Assurez la sérénité de votre patrimoine,
notre service de gestion
veille sur votre bien !**

Valérie CARLE

01.78.94.14.05

valerie.carle@atrium-gestion.fr

Chloé DELANOYE

01.78.94.14.04 | 06.37.22.08.29

c.delanoye@atrium-gestion.fr



ÉDITO



COPROPRIÉTÉ

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Nicolas Dosne
Directeur d'agence



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.



ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons
à l'abandon des chèques au profit
de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

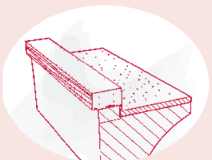
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.

**NOTRE SERVICE TRANSACTION**

**Gagnez du temps
pour la vente de votre bien,
notre service transaction
prend le relais !**

Arthur LACAUX
07.85.21.75.98

c.a.lacaux@atrium-gestion.fr

NOTRE SERVICE GESTION LOCATIVE

**Assurez la sérénité de votre patrimoine,
notre service de gestion
veille sur votre bien !**

Valérie CARLE
01.78.94.14.05

valerie.carle@atrium-gestion.fr

Chloé DELANOYE
01.78.94.14.04 | 06.37.22.08.29

c.delanoye@atrium-gestion.fr

ÉDITO

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Franck Poteloin
Responsable
gestion locative

François Malbet
Directeur d'agence



COPROPRIÉTÉ



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.



ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons à l'abandon des chèques au profit de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

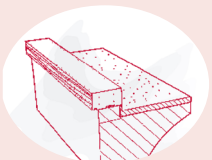
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.

**NOTRE SERVICE TRANSACTION**

**Gagnez du temps
pour la vente de votre bien,
notre service transaction
prend le relais !**

David WAYSBERG
07.88.47.29.84
d.waysberg@atrium-gestion.fr

**NOTRE SERVICE GESTION LOCATIVE**

**Assurez la sérénité de votre patrimoine,
notre service de gestion
veille sur votre bien !**

Franck POTELOIN
01.40.33.84.31
f.poteloin@sogi.fr

Chloé DELANOYE
01.78.94.14.04 | 06.37.22.08.29
c.delanoye@sogi.fr

ÉDITO

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Christine Maurice
Directrice d'agence



COPROPRIÉTÉ



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.



ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons
à l'abandon des chèques au profit
de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

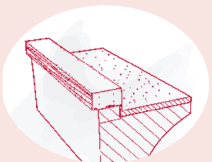
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.

**NOTRE SERVICE TRANSACTION**

**Gagnez du temps
pour la vente de votre bien,
notre service transaction
prend le relais !**

David WAYSBERG

07.88.47.29.84

d.waysberg@atrium-gestion.fr

**NOTRE SERVICE GESTION LOCATIVE**

**Assurez la sérénité de votre patrimoine,
notre service de gestion
veille sur votre bien !**

Chloé DELANOYE

01.78.94.14.04 | 06.37.22.08.29

c.delanoye@segine-immobilier.com

Sophie LUBIN

01.48.74.83.23

sophie.lubin@segine-immobilier.com



ÉDITO

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Christine Maurice
Directrice d'agence



COPROPRIÉTÉ



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.

ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons
à l'abandon des chèques au profit
de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

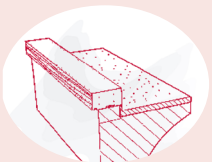
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.

**NOTRE SERVICE TRANSACTION**

**Gagnez du temps
pour la vente de votre bien,
notre service transaction
prend le relais !**

Virginie ARAMA
06.85.42.93.68

v.arama@atrium-gestion.fr

NOTRE SERVICE GESTION LOCATIVE

**Assurez la sérénité de votre patrimoine,
notre service de gestion veille sur votre bien !**

Christine MAURICE
01.49.53.97.74

cmaurice@pg-lance.fr

Chloé DELANOYE
01.78.94.14.04 | 06.37.22.08.29

c.delanoye@pg-lance.fr

Nolwenn DROUSIE
01.49.53.97.63

ndrousie@pg-lance.fr

PG LANCE & Cie 2, rue de Châteaudun 75009 Paris | T. 01 49 53 96 61 | www.pg-lance.fr



ÉDITO

Madame, Monsieur,

Les changements politiques de ces derniers mois ont sensiblement décalé l'adoption de la loi de Finances 2025. Cela a notamment eu un impact sur les subventions de travaux dont les budgets pour 2025 n'étaient pas encore connus en février 2025. Pour autant, cette période supplémentaire de débats n'a pas conduit à l'adoption de mesures susceptibles de changer le visage du logement et de l'immobilier en France. Le Prêt à Taux Zéro est étendu à tout le territoire, alors que MaPrimeRénov' connaît un sérieux coup de rabet. Votre nouvelle lettre fait le point sur ce qu'il faut retenir à ce sujet, tout comme elle aborde d'autres sujets traitant de fiscalité, de législation, de réglementation. Bonne lecture.

Antony Carle
Président



COPROPRIÉTÉ



Loi Le Meur : les locations de meublés touristiques davantage encadrées.

Très attendue, maintes fois repoussée, ardemment débattue, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 apporte des modifications réglementaires importantes concernant la location des meublés de tourisme.

■ Le choix des copropriétés

Les copropriétés sont particulièrement concernées par la loi Le Meur. Depuis le 21 novembre 2024, elles ont l'obligation de mentionner explicitement dans leur règlement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques. L'interdiction peut être décidée en assemblée générale à la majorité de l'article 26, soit au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. Celle-ci concernera seulement les biens en résidence secondaire. Elle peut être seulement votée dans les immeubles à destination bourgeoise ou si le règlement de copropriété interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas destinés à un usage commercial.

■ Plus de latitude pour les communes

Tous les propriétaires désirant louer un bien, résidence principale ou résidence secondaire, doivent le déclarer en mairie et en informer leur syndic. Cette mesure s'applique à toutes les communes, chacune pouvant aussi exiger un numéro d'enregistrement du meublé concerné.

Ces mêmes communes, particulièrement celles situées en zones tendues, peuvent imposer des quotas de meublés touristiques, décider la création de zones destinées uniquement à la location de résidences principales et réduire la durée de location de 120 à 90 jours. Si la mairie constate une situation d'insalubrité, elle peut suspendre la location du logement meublé.

Lorsque la mise en location touristique est soumise à la délivrance d'une autorisation de changement d'usage temporaire ou permanente, les propriétaires devront, pour l'obtenir, présenter un DPE dont le niveau est compris entre les classes A et E.

■ Des logements au moins classés de D à A à partir de 2034

À compter du 1^{er} janvier 2034, les meublés touristiques mis en location devront respecter les niveaux de performance énergétique de logement décent. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être classé entre D et A et transmis sur demande à la mairie, sous peine d'une amende pouvant atteindre 5 000 €. Ceux déjà sur le marché (hors résidence principale) devront faire l'objet à minima d'un classement D, à compter de cette même date.

■ Des locations moins attractives

La fiscalité appliquée aux locations meublées connaît aussi une sensible évolution. Dans le cadre du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), l'abattement pour les meublés non-classés passe de 50 % à 30 %, le plafond de recettes étant réduit à 15 000 €. Concernant les meublés classés, l'abattement passe de 71 % à 50 % et le plafond à 77 700 € pour les revenus 2025.

ATTENTION AUX FRAUDES !

La falsification des chèques se multiplie et occasionne un préjudice certain pour la victime sans compter les tracasseries administratives en résultant (dépôt de plainte, déclaration de sinistre, etc).

Nous avons été confrontés toute l'année à de nombreux cas de chèques falsifiés.

Nous vous encourageons à l'abandon des chèques au profit de meilleures solutions.



POUR SÉCURISER VOS PAIEMENTS OPTEZ POUR :

- E-paiement avec faculté d'échelonnement
- Prélèvement automatique mensuel ou trimestriel
- Virement



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

**OBLIGATION DE THERMOSTATS DÈS 2027**

Vers un chauffage électrique plus intelligent et responsable

Le décret 2023-444 impose l'installation de thermostats dans tous les logements à partir du 1^{er} janvier 2027 pour encourager les économies d'énergie.

tiko : des thermostats 100% gratuits

En installant **tiko**, vous contribuez à la stabilisation du réseau électrique. En contrepartie, l'équipement, l'installation et le service sont entièrement gratuits.

Jusqu'à 25% d'économies sur vos factures d'énergie

Grâce à une gestion précise et intelligente de vos radiateurs électriques, **tiko** ajuste automatiquement la température selon votre emploi du temps sans sacrifier votre confort, réduisant ainsi votre facture énergétique.

Contrôle à distance

L'application **tiko** vous permet de gérer la température de chaque pièce en temps réel, où que vous soyez. Plus besoin de chauffer inutilement votre logement, réduisant ainsi votre consommation d'énergie.

Un geste pour l'environnement

En cas de pics de charge, **tiko** ajuste votre consommation sans impacter votre confort, limitant ainsi le recours aux énergies polluantes.

Rendez-vous sur tiko.fr et passez à un habitat plus connecté et responsable.

LOI DE FINANCES 2025 : CE QU'IL FAUT RETENIR**■ Location meublée non professionnelle (LMNP)**

Les amortissements comptabilisés au fil des années sont désormais pris en compte dans le calcul de la plus-value en diminution du prix d'acquisition pour les LMNP soumis au régime fiscal réel des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). L'avantage fiscal du dispositif est donc perdu au moment de la revente.

■ Dispositif Loc'Avantage

Prolongation jusqu'au 31 décembre 2027. Réduction d'impôt proportionnelle à l'effort consenti sur le loyer. Signature d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour garantir un encadrement des loyers. Soutien aux propriétaires souhaitant rénover et louer leur bien à tarif modéré.

■ Droits de donation pour l'achat de la résidence principale

Exonération des dons d'argent jusqu'à 100 000 € réalisés au profit d'un enfant, un petit-enfant, un arrière-petit-enfant, un neveu ou une nièce, pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Plafond de 100 000 € par donateur et jusqu'à 300 000 € au total. Utilisation dans les six mois suivant le don. Disposition qui concerne les biens en construction et les biens achevés depuis moins de 5 ans. Obligation d'occuper le logement en tant que résidence principale ou de le louer à titre de résidence principale pendant cinq ans à compter de l'acquisition ou de l'achèvement. Mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

■ Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Élargi à tout le territoire pour l'acquisition d'un bien neuf et prolongé jusqu'au 31 décembre 2027. Plafond de revenus revu à la hausse pour inclure davantage de ménages modestes. Augmentation de la part finançable en PTZ pour réduire le recours à un emprunt classique.

■ Taxe de publicité foncière

Possibilité pour les départements de moduler le taux de la taxe ou de ne pas appliquer la mesure. Baisse voire exonération pour les primo-accédants (ceux qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années) s'ils occupent le bien en résidence principale pendant 5 ans. Hausse jusqu'à 5 % pour les autres acheteurs entre avril 2025 et mars 2028, au lieu des 4,50 % maximum jusqu'à aujourd'hui. Pour les primo-accédants exonération sur la part du bien inférieure à 250 000 €.

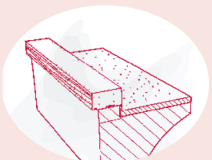
■ MaPrimeRénov'

Diminution de son montant de 460 M€, qui s'établit à 2,3 milliards en 2025. Modifications apportées au dispositif pluriannuel.

**ABÉ
CÉ
DAIRE**

ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne, un acrotère est un muret en maçonnerie servant de balustrade sur une terrasse en hauteur (toiture-terrasse) ou une toiture plate destinée à recevoir des piétons. Il permet également le relevé d'étanchéité.



RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR

www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER

Vous êtes chez vous.