

### ACTU JURIDIQUE

#### Lancement de deux nouvelles OPAH-RU sur nos territoires

Une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) a vocation à améliorer la qualité de vie des habitants, grâce à la concentration de moyens humains, techniques et financiers.

Elle permet notamment d'accompagner les propriétaires dans leurs projets de travaux, en agissant aussi bien contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, l'habitat indigne ou dégradé, la vacance des logements ou encore contre les difficultés spécifiques des copropriétés.

Une telle opération est lancée sur la communauté de communes de Serre-Ponçon ainsi que celle du Pays des Ecrins.

### ACTU JURISPRUDENTIELLE

#### Assemblée générale : contenu de la demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour par un copropriétaire

Lorsqu'un copropriétaire souhaite demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, il doit notifier au syndic un projet de résolution. Tel n'est pas le cas lorsque le courrier du copropriétaire indique "je souhaite que sois porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une redéfinition des places de parking afin de faire cesser mon préjudice". Dans ce cas, le syndic n'est pas tenu de se substituer au copropriétaire en formulant lui-même une proposition de résolution, et l'imprécision de la question présentée à l'assemblée générale ne peut lui être reprochée.

[Cour d'appel de Paris 12 mars 2025 : RG n°21/12228](#)

### EDITO

À l'heure où le printemps fait éclore de nouvelles règles, faisons le point sur les mesures qui entrent en vigueur depuis ce 1er avril 2025. Certaines mesures impactent directement le budget logement.

### Réévaluation de l'encadrement du taux de la taxe sur les DMTO

Les Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) sont dus par l'acquéreur sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils comprennent :

- Les droits d'enregistrement ;
- La Taxe de publicité foncière (TPF)

Le taux des DMTO est fixé par principe à 3,80 % du montant de la transaction.

Toutefois, chaque année, les conseils départementaux peuvent modifier, par délibération, le taux dès lors qu'il reste compris entre 1,20% et 4,50%.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2025, conformément à la loi de finance pour 2025, les actes passés et les conventions conclues peuvent être soumis au taux maximal des DMTO de 5%, excepté pour les primo-accédants dès lors que le bien qu'ils acquièrent est destiné à l'usage de leur résidence principale.

A l'inverse, la loi de finance donne la possibilité aux départements de fixer un taux réduit ou une exonération pérenne en faveur des primo-accédants si l'acquéreur prend l'engagement d'affecter le bien exclusivement et de manière continue à l'usage de sa résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de son acquisition.

Pour information, les DMTO sur nos territoires, sont fixés à 4,5%.

### De nouvelles règles d'attribution du PTZ

Comme énoncé dans notre précédente newsletter, la loi de finances pour 2025 prévoit l'extension du PTZ à l'ensemble des logements neufs, individuels et collectifs, sur l'ensemble du territoire. Ces conditions élargies s'appliquent pour les offres émises à compter du 1er avril 2025.

Le décret du 29 mars 2025 fixe les nouvelles règles d'attribution. Si les conditions principales d'obtention du PTZ restent inchangées (revenus, plafond des opérations) par rapport à 2024, il est noté un régime dérogatoire de quotité disponible (pourcentage maximum du coût total de financement) pour les opérations portant sur un logement neuf individuel.

En effet, le montant du prêt est égal au produit d'une quotité appliquée au montant de l'opération, apprécié dans la limite d'un plafond. Cette quotité disponible varie donc en fonction du type de l'opération :

Tranche	Pour tout type d'acquisition	Pour l'acquisition d'un logement individuel neuf
1	50 %	30%
2	40%	20%
3	40%	20%
4	20%	10%

### Nos horaires :

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

**Vendredi**  
09h00-14h00 non-stop

**Tél. : 04 92 21 05 98**

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

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

**Retrouvez nos  
permanences sur notre  
site internet :**

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



### Lancement de la campagne 2025 de l'impôt sur le revenu

La campagne 2025 pour déclarer vos revenus de 2024 commence le 10 avril 2025. Vous pouvez dès à présent utiliser le simulateur des services fiscaux afin d'avoir une indication de votre impôt à payer (ouvert uniquement aux résidents français).

#### À noter

La date limite pour transmettre votre déclaration de revenus varie selon le département et selon les modalités de la déclaration (en ligne ou version papier). La date limite des déclarations en format papier est identique pour tous, y compris les usagers non-résidents : il s'agit du mardi 20 mai 2025. Pour la déclaration sur Internet, cela dépend du département. Et pour nos territoires, la date est fixée au jeudi 22 mai 2025.

#### Barème progressif applicable aux revenus de 2024

Tranches de revenus	Taux d'imposition de la tranche de revenu
Jusqu'à 11 497 €	0 %
De 11 498 € à 29 315 €	11 %
De 29 316 € à 83 823 €	30 %
De 83 824 € à 180 294 €	41 %
Plus de 180 294 €	45 %

### Lancement d'un plan de fiabilisation du DPE

Depuis la mise en application progressive de la loi climat et résilience, le DPE est devenu un levier essentiel de la politique publique du logement. Son impact est multiple :

- Sur le prix des logements : l'étiquette énergétique peut faire varier la valeur d'un bien jusqu'à 28 %, soit plus de 1000 €/m<sup>2</sup> dans certaines zones.
- Sur les loyers : l'écart de prix entre un logement classé A et un logement classé G peut atteindre 20 %.
- Sur l'obligation de travaux : depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G sont considérés comme indécents.
- Sur l'accès au crédit immobilier : certaines banques intègrent désormais le DPE dans leurs critères d'octroi de prêts.

Afin de restaurer la confiance dans le DPE, la ministre du logement, Valérie Létard, a annoncé un plan d'action en 10 mesures pour fiabiliser le DPE. Ce plan est structuré autour de trois axes :

- Le renforcement des contrôles
- La prévention des fraudes
- L'amélioration de la formation et de l'information.

L'un des piliers du plan est le déploiement de l'intelligence artificielle via l'Ademe pour analyser les DPE et déclencher automatiquement des contrôles en cas de suspicion (DPE systématiquement à la limite entre deux classes, évaluations incohérentes par rapport à des biens similaires ou encore des diagnostics réalisés en un temps anormalement court).

Notons également le développement d'un outil de vérification des certifications du diagnostiqueur ou la création d'une liste pour les diagnostiqueurs reconnus coupable de fraude.

**Une question logement ? N'hésitez pas à contacter votre ADIL !**