

ACTUS JURIDIQUES

La fraude à la rénovation énergétique dans le viseur des pouvoirs publics

Face à l'augmentation des cas de détournement d'aides publiques, tout particulièrement dans les secteurs de la rénovation et de l'efficacité énergétique qui sont sujets aux montages frauduleux, le législateur a décidé de prendre des mesures visant à doter les administrations et les organismes publics d'outils plus performants pour suspendre ou rejeter les demandes d'aides en cas de suspicion de fraude.

Interdiction de démarchage commercial, limitation du recours à la sous-traitance, information précontractuelle du client, création de nouvelles sanctions en cas de fraude à la mention RGE...

📖 L. n° 2025-594, 30 juin 2025, art. 13, 26 et 27 : JO, 1er juill.

ACTUS JURISPRUDENTIELLES

Installation d'une piscine hors sol : nécessité d'une autorisation d'AG

L'installation par un copropriétaire d'une piscine hors sol sur la terrasse à jouissance privative de son lot nécessite une autorisation d'assemblée générale (à la majorité de l'article 25).

Bien que la piscine soit simplement posée sur les dalles de la terrasse, sans percement, il n'en demeure pas moins que, lorsqu'elle est remplie d'eau, elle n'est ni légère, ni démontable, au regard de ses dimensions, de son emprise au sol et du volume d'eau qu'elle nécessite. Il ne s'agit donc pas d'un mobilier de jardin pouvant être facilement déplacé.

📖 CA Aix : 19.6.25, n° 24/09611

Chiffre du mois :

L'IRL du trimestre 2 de l'année 2025 : 146,68

EDITO

Le logement est au cœur de nombreux enjeux dans nos territoires. D'un côté, l'essor des meublés de tourisme réduit l'offre pour les habitants permanents, rendant l'accès au logement difficile. De l'autre, certaines situations viennent perturber la tranquillité des résidents et menacer leur sécurité. Face à ces réalités, des textes récents apportent de nouveaux leviers d'actions pour les communes, les préfets et les bailleurs.

Régulation des meublés de tourisme : des outils légaux face à un enjeu local majeur

Dans le département des Hautes Alpes, par exemple, 52 % des logements sont des résidences secondaires. C'est le taux le plus élevé de France. Ce constat, à lui seul, illustre l'impact de tourisme sur le marché local du logement.

Alors même que le développement économique et touristique est important pour nos territoires, il ne peut se faire au détriment du droit au logement des résidents permanents. Se loger dans les Hautes-Alpes est aujourd'hui devenu difficile, pour plusieurs raisons :

- Explosion du nombre des meublés de tourisme
- Effet d'éviction lié au DPE : de nombreux logements anciens sortent du marché locatif en raison de leur faible performance énergétique.

La loi du 19 novembre 2024 : un cadre renforcé

La récente loi du 19 novembre 2024 vise à doter les collectivités de nouveaux leviers pour mieux encadrer les meublés de tourisme et limiter leur impact sur le marché locatif résidentiel.

Les dispositifs juridiques existants

➞ Le changement d'usage : déclaration, autorisation, système de compensation

Transformer un logement classique en meublé de tourisme constitue un changement d'usage dans certaines communes, soumis à :

- Déclaration simple en mairie avec enregistrement
- Autorisation préalable : temporaire ou définitive

➞ Quotas de meublés de tourisme

Les communes peuvent désormais fixer un nombre maximum de logements pouvant être loués en meublé de tourisme. Cela permet d'éviter une concentration excessive dans certains villages ou centres anciens.

➞ Permis de louer

Initialement créé pour lutter contre les logements indignes, le permis de louer peut désormais être exigé pour les meublés de tourisme, selon décision locale.

➞ Fiscalité renforcée

On retrouve ici, la taxe sur les logements vacants (TLV) et la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires : jusqu'à +60% selon délibération communale.

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



Une loi pour mieux lutter contre le trafic, et protéger les habitants

Depuis le 13 juin 2025, une nouvelle loi renforce les outils pour lutter contre le trafic de drogue, notamment dans et autour des logements. L'objectif : protéger la tranquillité des résidents et faciliter l'expulsion des locataires qui participent à ces trafics.

Ce que dit la loi :

➔ L'obligation du locataire d'user paisiblement du logement est précisée

Le locataire a toujours eu l'obligation d'user paisiblement de son logement. Désormais, cela inclut aussi son comportement dans les parties communes ou aux abords de l'immeuble.

Il doit éviter toute activité ou attitude qui porte atteinte à la tranquillité des voisins, à la sécurité ou à la liberté de circulation (trafic, dégradations,).

Cette évolution permet une meilleure prise en charge des troubles liés au trafic de stupéfiants, notamment pour faciliter les expulsions dans les situations les plus graves.

➔ Injonction de saisir le juge judiciaire aux fins de résiliation du bail dans le secteur social

La loi crée une nouvelle procédure permettant au préfet d'intervenir directement, lorsque des faits graves sont constatés.

Si un locataire de logement social est impliqué dans un trafic de drogue et trouble l'ordre public de manière grave ou répétée, le préfet peut enjoindre au bailleur social de saisir le juge pour demander la résiliation du bail.

Trois conditions doivent être réunies :

- Des faits liés au trafic de stupéfiants
- Un trouble grave ou répété à l'ordre public
- Une violation de l'obligation d'usage paisible du logement

Le bailleur a 15 jours pour répondre. En cas de refus ou d'inaction, le préfet peut se substituer au bailleur et saisir directement le juge.

➔ Extension du pouvoir préfectoral au secteur privé

Ce nouveau pouvoir préfectoral ne concerne pas uniquement les bailleurs sociaux. Il est étendu aux propriétaires privés.

Si un locataire dans le parc privé est concerné par les mêmes faits (trafic, troubles graves, nuisances), le préfet peut aussi enjoindre le bailleur à saisir le juge.

Là encore, si le bailleur refuse ou ne répond pas dans un mois, le préfet peut agir à sa place, directement devant le tribunal.

Le Conseil constitutionnel a confirmé que ces nouvelles règles ne portaient pas atteinte aux droits fondamentaux. Elles visent avant tout à protéger la sécurité des habitants et l'ordre public.

Contactez-nous !

L'ADIL 04/05

www.adil04-05.org

Tél : 04 92 21 05 98



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