

COMMISSION GESTION LOCATIVE DU 21 FEVRIER 2024

PROCES-VERBAL

Participants : Céline PARADOL – Cécile CARRON - Emmanuelle BENHAMOU

Emmanuel AYRIVIE - Benjamin DARMOUNI – Arnaud de ROQUEFEUIL – Cécile DORCHIES
Denis GENITEAU – Isabelle GIRARD – Yolande GUEZ – Wilfried HERIN – Hélène Le
DOEUFF – Patrick SAFAR – Fabrice TRAVERSA

Ordre du jour :

LES NOUVELLES OBLIGATIONS 2024

I-	L'ajout de l'identifiant fiscal dans le bail d'habitation résidence principale	2
II-	Rénovation énergétique.....	4
A)	Le DPE collectif devient obligatoire.....	4
B)	Réforme du DPE individuel pour les petites surfaces	5
C)	Evolution de MaPrimeRenov'	6
D)	Le Carnet d'information sur le logement (CIL) : rappel	7
E)	Plus qu'un an et tous les logements dont le DPE individuel est G seront considérés comme indécents le 1er janvier 2025	9
III-	FISCALITE.....	10
A)	La fiscalité applicable aux loueurs de meublés de tourisme non classés pour bénéficier du régime micro-BIC, se durcit selon la loi de finances pour 2024.....	10
B)	Les dispositifs d'investissement locatif	14
IV-	OBLIGATION DE TRI DES BIODECHETS DEPUIS LE 1 ^{ER} JANVIER 2024.....	16
V-	L'ENCADREMENT DES LOYERS S'ETEND A DE NOUVELLES COMMUNES – et - anticipation la fin de l'expérimentation prévue en novembre 2026.....	17
A)	Nouvelles communes concernées en 2024	17
B)	Fin de l'expérimentation instituée par la loi ELAN : novembre 2026/ action UNIS -FNAIM - UNPI 18	
VI-	Vers un encadrement plus strict des locations touristiques : la proposition de loi LeMeur	20

ORGANISATION COMMISSION :

Céline PARADOL accueille **Cécile DORCHIES, Responsable métier national Gestion Locative & Location pour CA immobilier/Square Habitat**, qui rejoint la Commission Gestion Locative nationale.

I- L'AJOUT DE L'IDENTIFIANT FISCAL DANS LE BAIL D'HABITATION RESIDENCE PRINCIPALE

L'article 5 du décret n°2023-796 pris pour l'application de l'article 6 et de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et adaptant les dispositions des contrats types de location à usage de résidence principale, impose une mise à jour des baux d'habitation résidence principale à compter du 1^{er} janvier 2024 afin que le bail indique, dans le paragraphe "**Consistance du logement**" du chapitre "Objet du contrat" (II- A) :

- **l'identifiant fiscal du logement ;**
 - **le calendrier climat ;**
 - **et la classe du DPE.**
-
- **Identifiant fiscal du logement :**

A partir du 1^{er} janvier 2024, le **Décret n° 2023-796 du 18 août 2023** impose de renseigner le **N° fiscal du bien loué**.

Le numéro fiscal d'un bien est un nombre à 12 chiffres.

Où trouver l'identifiant fiscal du logement ?

1) Dans l'espace GMBI

Le propriétaire peut le retrouver dans le descriptif de ses biens, consultable dans l'onglet « Biens immobiliers » de son espace sécurisé sur le **site des impôts** <https://www.impots.gouv.fr/accueil>.

2) A partir de la matrice cadastrale

Pour obtenir auprès du centre des impôts fonciers un relevé des biens figurant au compte des personnes indiquées au 1er janvier de l'année au titre de laquelle a été émis le dernier rôle de taxes foncières il suffit d'envoyer un mail au SIP de la Ville en communiquant la référence fiscal et/ou la référence de l'avis de la taxe foncière du propriétaire et demander la base foncière (matrice cadastrale, extrait cadastral). Vous pouvez également remplir et envoyer par mail le formulaire qui suit : **Formulaire 6815-EM-SD : Demande d'extrait de matrice cadastrale**

Une fois la matrice obtenue, il faut récupérer le numéro fiscal en retenant les zones surlignées en jaune dont voici un exemple :

Exemple : 69 383 0581710

ANNEE DE MAJ		2022	DEP DIR	69 0	COM	383 LYON JEME	TRES	011	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ											
PROPRIÉTÉS BÂTIES																				
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU L										
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	A RI
21	CT	61				2630	01	01	00	05001	0581710 V	383E	C	H	PK	CM	188			
21	CT	61				2630	01	01	00	07001	0581711 R	383E	C	H	PK	CM	188			
21	CT	61				2630	01	01	00	08001	0581712 L	383E	C	H	PK	CM	188			

Pour consulter

- le modèle de bail nu : *cliquez ici*
- le modèle de bail meublé : *cliquez ici*
- Légende et abréviations du relevé de propriété – France Cadastre (france-cadastre.fr) : *cliquez ici*

***** Observations de la commission :

- Il ne faut pas oublier l'indication de la performance énergétique par la classe du DPE.
- Ne pas oublier non plus de préciser dans la clause résolutoire que le délai du commandement de payer...est passé de 2 mois à 6 semaines.

II- RENOVATION ENERGETIQUE

A) Le DPE collectif devient obligatoire

D'ici 2026, **toutes les copropriétés** devront avoir effectué un DPE collectif, en commençant par les plus grandes dès 2024.

C'est l'article 158 de la loi Climat et résilience d'août 2021 qui a introduit l'obligation pour les copropriétés dont le **permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013** de réaliser un diagnostic de performance énergétique pour l'ensemble de l'immeuble. Le DPE collectif va définir la performance énergétique de l'ensemble du bâtiment, y compris des parties communes.

À compter du 1er janvier 2024, les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots devront réaliser un DPE collectif.

L'objectif est la diminution de consommation d'énergie des immeubles. Afin d'atteindre cet objectif, il est essentiel de connaître la **performance énergétique du bâtiment** et d'identifier les travaux nécessaires pour l'améliorer.

À terme, **tous les immeubles devront réaliser un DPE collectif**. La loi Climat et résilience a établi un calendrier de mise en place de cette nouvelle obligation :

- Le 1er janvier 2024, les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots ;
- Le 1er janvier 2025, les copropriétés comptant de 50 à 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;
- Le 1er janvier 2026, pour les copropriétés de moins de 50 lots.

***** Observations de la commission :

Il n'y a pas de sanction directe, mais à fournir en cas de mutation.

Par ailleurs la notion de valeur patrimoniale est à prendre en compte.

La Commission veut établir une liste des partenaires UNIS dans chaque région. Une fois que ces informations seront collectées il faudra faire une communication.

B) Réforme du DPE individuel pour les petites surfaces

Les logements d'une surface inférieure à 40 m² sont souvent moins bien classés que la moyenne par le DPE, cet outil de mesure qui permet d'évaluer la **performance énergétique d'un bien**.

Pour **corriger cette disparité**, la méthode de calcul va être revue.

Cela permettra à 140 000 logements de moins de 40 m² de rester sur le marché en sortant des catégories F ou G.

Un simulateur est en ligne sur l'observatoire DPE-Audit de l'Ademe pour recalculer l'étiquette DPE de son logement, en attendant de pouvoir générer son attestation de nouvelle étiquette DPE. Il faut indiquer le numéro du DPE déjà réalisé.

Un projet d'arrêté est soumis à consultation publique, selon lequel cette réforme entrera en vigueur en juillet 2024.

A consulter :

- ❖ **Accéder au simulateur sur le site de l'ADEME : [cliquez ici](#)**
- ❖ **Consultation publique relative à l'arrêté** modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie | Consultations publiques (developpement-durable.gouv.fr) : [cliquez ici](#)
- ❖ **Consulter [la FAQ de l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe](#)**
- ❖ **Lire [le communiqué sur le site du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires](#)**

******* Observations de la commission :**

Il faut que chacun teste le simulateur.

La Commission souhaite que la Présidente interroge la FIDI pour savoir si le nouveau mode de calcul correspond à leurs demandes.

C) Evolution de MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov' évolue en 2024 afin de mieux s'adapter aux besoins des ménages (*situation financière, projet de travaux, caractéristiques du logement*) et aux enjeux de la transition écologique.

L'aide est désormais déclinée en trois volets :

- ❖ **MaPrimeRénov'**,
- ❖ **MaPrimeRénov' Parcours accompagné**
- ❖ **et MaPrimeRénov' Copropriété.**

MaPrimeRénov' est l'aide principale pour changer son système de chauffage ou d'eau chaude au profit d'un système plus écologique.

Pour des travaux d'une plus grande ampleur, **l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné est proposée.**

MaPrimeRénov' Copropriété concerne les travaux sur parties communes et les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives.

Pour aller plus loin, consulter :

- [Le guide des aides financières 2024 \(sur MaPrimeRénov', voir page 9 à 21\).](#)
- [Le dépliant MaPrimeRénov'](#)
- [Le dépliant « Les 4 règles d'or pour bien monter son dossier MaPrimeRénov' » \(existe en version FALC\)](#)
- [Le guide pas à pas à destination des demandeurs MaPrimeRénov'](#)
- [Le dépliant MaPrimeRénov' Copropriété](#)
- [Le dépliant MaPrimeAdapt'](#)
- [Voir le replay du Webinaire organisé par FranceRénov' le 8 février 2024](#)
- [Consulter le support du Webinaire organisé par FranceRénov' le 8 février 2024](#)

******* Observations de la commission :**

La commission regrette que les SCI patrimoniales ne soient pas éligibles aux aides MaPrimeRénov' ([► Rép. min. n° 4727 : JOAN Q, 14 nov. 2023, p. 10245](#)).

La Commission demande au service juridique de faire un résumé des obligations pour bénéficier de ma PrimeRenov'simple et selon le parcours accompagné.

Ce sujet est une bonne idée pour une « *petit rendez-vous* » sur LinkedIn.

D) Le Carnet d'information sur le logement (CIL) : rappel

- ❖ Le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires propose un guide très pratique sur le CIL : [consulter le guide](#) du Ministère ;
- ❖ Ainsi qu'un modèle de CIL : [consulter le modèle de CIL](#) proposé par le Ministère.

✓ **De quoi s'agit-il ?**

L'obligation de créer un Carnet d'information du logement (CIL) pour chaque logement est entrée en vigueur le **1er janvier 2023**.

■ Elle concerne les constructions et travaux, portant sur des locaux destinés à l'habitation et leurs annexes, dont :

- le **permis de construire ou la déclaration préalable** a été déposé à compter de cette date ;
- le devis a été accepté ou, à défaut de devis, lorsque les travaux débutent à compter de cette date pour les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme.

■ Le carnet d'information du logement **est établi, par le propriétaire**, lors de la construction d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique.

Les travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance

énergétique d'un logement existant (article R.126-33 du code de la construction et de l'habitation) :

- l'isolation thermique des toitures, des murs, parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ou des planchers bas ;
- les travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de refroidissement, y compris les systèmes de ventilation économiques et performants qui y sont, le cas échéant, associés ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- les travaux d'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

✓ **Modalité de création :**

► Le carnet d'information du logement doit être établi par le propriétaire du logement, grâce notamment aux informations qui lui sont transmises, **au plus tard à la réception des travaux**, par les professionnels chargés des travaux ou de la construction (personnes réputées constructeur, au sens de l'article 1792-1 du code civil).

■ Lorsque des travaux de rénovation énergétique sont réalisés, l'Anah, les guichets d'accompagnement à la rénovation énergétique (les Espaces Conseils France Rénov') et les opérateurs agréés (Mon Accompagnateur Rénov') peuvent également **transmettre les informations au propriétaire**, si elles n'ont pas déjà été transmises par le professionnel.

■ **Lorsque le propriétaire n'est pas le maître d'ouvrage** de la construction ou des travaux de rénovation (par exemple, dans le cadre d'une VEFA ou de travaux en copropriété), ces informations lui sont transmises par le maître de l'ouvrage, **au plus tard lors de la livraison du logement ou de la réception des travaux**.

■ Ces informations lui sont transmises sous un format numérique répondant à un standard ouvert, à savoir dont les spécifications techniques sont publiques et sans restriction d'accès, ou dans un autre format, à sa demande.

✓ Obligation de transmission en cas de vente :

► En cas de **vente du logement**, le propriétaire doit remettre le carnet d'information du logement, tel qu'il est au moment de la vente, à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur doit alors attester qu'on lui a bien remis ce document. Cette attestation doit se faire dans l'acte authentique.

***** **Observations de la commission :**

Dans le cadre de la valorisation patrimoniale du bien, cet outil peut être intéressant.

E) Plus qu'un an et tous les logements dont le DPE individuel est G seront considérés comme indécents le 1er janvier 2025

RAPPEL DU CALENDRIER DE L'INDECENCE DES LOGEMENTS LIEE A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE SELON LE DPE, POUR LES BAUX D'HABITATION RESIDENCE PRINCIPALE

Echéance	Logements indécents	Fondement juridique
1^{er} janvier 2023	Logements consommant plus de 450 kWh/m² par an, en énergie FINALE	Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'Energie et au Climat (art. 17)
1^{er} janvier 2025	Logements classés G	<i>art 160 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 Climat et résilience</i>
1^{er} janvier 2028	Logements classés F	
1^{er} janvier 2034	Logements classés E	

III- FISCALITE

A) La fiscalité applicable aux loueurs de meublés de tourisme non classés pour bénéficier du régime micro-BIC, se durcit selon la loi de finances pour 2024

L'article 45 de la loi de finances pour 2024 modifie le champ d'application du régime micro-BIC, prévu à l'article 50-0 du CGI, et ses modalités d'imposition pour les loueurs de meublés de tourisme **non classés**.

Les **meublés classés** ne sont **pas concernés** par la réforme.

Si le Gouvernement a souhaité revoir les règles d'imposition des loueurs de meublés de tourisme, c'est par « **erreur** » selon ses termes qu'a été adopté l'article 45 de la loi dans sa rédaction issue de la première lecture au Sénat (*consulter l'[amendement](#)*).

Les propos du [sénateur Jean-François Husson](#) (Les Républicains), rapporteur des débats au Sénat, sont éclairants : « *Le Gouvernement a toutefois indiqué qu'il s'agissait en réalité d'une erreur et qu'il avait l'intention de revenir sur les votes du Sénat, ce qu'il s'engage à faire dans un texte ultérieur (...). L'absence de débat aboutit à la production d'un texte sur lequel le Gouvernement lui-même n'a pas de maîtrise. (...)* »

❖ LA LIMITE D'APPLICATION DU RÉGIME MICRO-BIC EST ABAISSÉE

Jusqu'à présent, le régime micro-BIC s'appliquait de plein droit au titre d'une année aux contribuables exerçant une activité de location meublée lorsque le chiffre d'affaires hors taxe de l'année civile précédente ou de la pénultième année n'excède pas :

- 188 700 € pour les meublés de tourisme classés dans les conditions de l'article L 324-1 du Code du tourisme et les chambres d'hôtes au sens de l'article L 324-3 du même Code ([CGI art. 50-0, 1-1°](#)) ;
- 77 700 € pour les autres activités de location meublée ([CGI art. 50-0, 1-2°](#)).

L'article 45 de la loi instaure à l'article 50-0, 1-1° bis du CGI une nouvelle limite d'application fixée à 15 000 € pour les activités de location directe ou indirecte de meublés de tourisme au sens de l'article L 324-1-1 du Code du tourisme.

Sont visés par ce dernier article les villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

À noter

L'article L 324-1-1 du Code du tourisme vise les meublés de tourisme sans distinction de classement. Pour autant, la limite d'application du régime micro-BIC de 15 000 € ne concerne que les seuls meublés de tourisme non classés. En effet, compte tenu de l'absence de modification des dispositions du 1° de l'article 50-0, 1 du CGI, celles-ci demeurent applicables aux loueurs de meublés de tourisme classés. Ces derniers peuvent donc continuer de relever de la limite d'application du régime micro-BIC fixée à 188 700 €.

❖ LE TAUX DE L'ABATTEMENT FORFAITAIRE EST ÉGALEMENT ABAISSÉ

Jusqu'à présent, le résultat imposable des loueurs de meublés de tourisme non classés relevant du régime micro-BIC était égal au montant du chiffre d'affaires hors taxe diminué d'un abattement de 50 %.

Le montant de cet abattement est abaissé à 30 % en application des dispositions de l'article 50-0, 1 du CGI telles qu'aménagées par l'article 45 de la loi.

Pour rappel, le montant de l'abattement ne peut pas être inférieur à 305 €. Les plus et moins-values provenant de la cession de biens affectés à l'exploitation demeurent par ailleurs déterminées et imposées dans les conditions de droit commun.

À noter

Les loueurs de meublés de tourisme non classés ne peuvent pas bénéficier de l'abattement supplémentaire de 21 % applicable en zone rurale.

Lorsque le logement est classé « meublé de tourisme » et qu'il ne se situe pas dans une zone tendue au regard du marché du logement (zones rurales non tendues), l'abattement pour charges est de 51%.

❖ Entrée en vigueur

En l'absence de précision sur l'entrée en vigueur, les présents aménagements s'appliquent, conformément à l'article 1^{er} de la loi, à compter de l'imposition des revenus de 2023.

Cependant, l'Administration Fiscale a émis une instruction en date du 14 février 2024, précisant les modalités d'application du régime micro aux revenus de l'année précédente. Les loueurs en meublé qui ont dépassé le seuil de chiffre d'affaires de 15.000 € pour l'année 2023 pourront continuer, s'ils le souhaitent, à bénéficier du régime micro dans sa version antérieure à la Loi de Finances 2024. Ils ne seront pas contraints de déclarer leurs revenus locatifs sous l'option réel dès le 1er janvier 2023 (qui implique la mise en place d'une comptabilité commerciale).

***** Lire le BOI : [cliquez ici](#)

L'exécutif s'étant engagé à suspendre ces mesures avant le dépôt des déclarations de revenus 2023, une modification de cette réforme pourrait intervenir dans le cadre de la proposition de loi « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue », présentée par la députée Annaïg Le MEUR, également en charge d'une mission de refonte globale de la fiscalité locative dont les conclusions sont attendues en avril (**voir VI ci-après**)

Récapitulatif du régime micro-BIC des meublés de tourisme
avant et depuis la loi de finances pour 2024

❖ **Régime micro-BIC de la location meublée avant la Loi de finances pour 2024 :**

		CA correspondant au seuil d'application du régime micro	Taux d'abattement forfaitaire
Location de meublés de tourisme non classée		CA < 77.700 €	50 %
Location de meublés de tourisme classée		CA < 188.700 €	71 %

❖ **Régime micro BIC de la location meublée de courte durée depuis la Loi de Finances 2024, rétroactive aux revenus de 2023 :**

	Conditions de Chiffre d'affaires HT	Abattement sur le Chiffre d'affaires
Location de meublés de tourisme non classés	CA < 15.000 €	30 % (51% en zone rurale)
Location de meublés classés	CA < 188.700 €	71 %

******* Observations de la commission :**

Il faut surveiller de près la proposition de loi Le Meur pour connaître la portée exacte du dispositif.

B) Les dispositifs d'investissement locatif

❖ Prorogation du dispositif « DENORMANDIE ANCIEN », et maintien de ses taux

L'article 72 de la loi le proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2026.

Dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif, le "Denormandie" permet de bénéficier d'une réduction de l'impôt sur le revenu, à condition :

- d'acheter un logement ancien, situé sur le territoire d'une commune couvert par le programme national Action cœur de ville (ACV) ou sur le territoire d'une commune ayant passé une convention d'ORT ;
- et d'y réaliser des travaux d'envergure pour le mettre en location.

La LF aligne le taux de la réduction d'impôt au titre de la souscription de parts de SCPI sur celui applicable aux contribuables qui acquièrent directement un logement.

[Lire l'article sur le site du Ministère de l'Economie](#)

❖ Dispositif PINEL 2024

Dispositif d'incitation à l'investissement locatif mis en place depuis 1er septembre 2014, la loi Pinel évolue en 2024, notamment avec une baisse de l'avantage fiscal proposé. Seul le dispositif Pinel Plus permettra de profiter de la défiscalisation à taux plein.

Les normes de confort en Pinel +

- une surface minimale de 28m² pour un T1, de 45m² pour un T2, de 63m² pour un T3, de 79m² pour un T4 et enfin de 96m² pour un T5 ;
- un espace extérieur privatif d'au moins 3m² pour un T1 ou un T2, de 5m² pour un T3, de 7m² pour un T4 et de 9m² pour un T5 ;
- une fenêtre ou une porte-fenêtre sur 2 façades différentes pour les appartements T3, T4 et T5.

Les normes énergétiques en nouveau Pinel +

- Pour un permis de construire déposé avant le 1er janvier 2022 : respect de la mesure transitoire pour le niveau de performance énergétique et environnemental E+C-.
- Pour un permis de construire déposé après le 1er janvier 2022 et un logement acheté en 2023 : respect des nouvelles normes RE 2020.
- Pour un permis de construire déposé après le 1er janvier 2022 et un logement acheté en 2024 : respect de la norme RE 2020 et classe énergétique A.

Réduction d'impôt annuelle Pinel en fonction de la durée de mise en location et de l'année d'investissement		
Durée de location	2024	Pinel +
6 ans	9 %	12 %
9 ans	12 %	18 %
12 ans	14 %	21 %

[Lire l'article sur le site du Ministère de l'Economie](#)

******* Observations de la commission :**

La Commission prend acte.

IV- OBLIGATION DE TRI DES BIODECHETS DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2024

Depuis le 1er janvier 2024, les ménages devront effectuer le tri de leurs biodéchets et les séparer du verre, du papier et des autres déchets.

Cette mesure entre dans l'application de la loi relative à la **lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire** (AGEC

Il revient à chaque commune d'en organiser la collecte, soit par du porte-à-porte, soit par la mise en place de points de collecte au plus près des ménages.). La mairie ou la collectivité doit fournir des bio-seaux et des composteurs (de manière gratuite ou avec une réduction sur le tarif). Des poubelles collectives de déchets alimentaires sont ou vont être prochainement installées dans les communes.

Les copropriétés ont avant tout une obligation d'information sur les modalités de tri dans les communes et dans l'immeuble. Elles peuvent opter après un vote en AG pour l'installation de bacs supplémentaires dans les parties communes ou de faire du compostage au pied des immeubles.

Sanctions :

Même si l'obligation de permettre le tri des biodéchets pèse essentiellement sur les collectivités, les ménages encourent des sanctions, s'ils ne respectent pas les nouvelles obligations.

Si une municipalité a mis en œuvre un programme de tri des déchets, elle peut garantir son bon fonctionnement en communiquant clairement les consignes de tri et les modalités de collecte, telles que le ramassage à domicile, les jours de collecte et les points de dépôt. Si les règles ne sont pas suivies, l'utilisateur risque un rappel à l'ordre et de se voir refuser la collecte de ses déchets.

Des sanctions pénales sont également prévues. Une amende de 35 euros qui peut être majorée en cas de défaut de paiement immédiat. Pour sanctionner il faut pouvoir identifier les contrevenants, ce qui peut s'avérer difficile.

Une période de transition sera observée avant l'application des sanctions contre les contrevenants.

Impact sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

La nouvelle obligation de tri des biodéchets va nécessiter pour les collectivités la mise en place d'un nouveau dispositif.

La hausse de la taxe sur les ordures ménagères est donc à prévoir.

[Lire un article des Echos du 29/12/2023](#)

******* Observations de la commission :**

Il faut être vigilant aux décisions des communes, compte tenu des risques de sanction notamment, afin d'agir en conséquence dans les meilleurs délais.

V- L'ENCADREMENT DES LOYERS S'ETEND A DE NOUVELLES COMMUNES – ET - ANTICIPATION LA FIN DE L'EXPERIMENTATION PREVUE EN NOVEMBRE 2026

A) Nouvelles communes concernées en 2024

L'encadrement des loyers s'appliquera courant 2024 pour :

- ❖ **Bayonne et le littoral du Pays basque** (*[lire l'Actu UNIS](#)*)
- ❖ **Grenoble et sa périphérie** (*[lire l'Actu UNIS](#)*)

Les arrêtés préfectoraux ne sont pas encore publiés.

B) Fin de l'expérimentation instituée par la loi ELAN : novembre 2026/ action UNIS -FNAIM - UNPI

❖ Fin de l'expérimentation prévue par l'article 140 de la loi ELAN prévue le 26 novembre 2026

Initié par la loi Alur en 2014, le dispositif d'encadrement des loyers a été remplacé par une expérimentation, pour une durée de cinq ans, qui figure désormais à l'**article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)**. L'expérimentation peut être mise en œuvre dans les zones tendues, à la demande des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, de la commune de Paris, des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite "**3DS**" a prolongé la durée de l'expérimentation de 3 ans (jusqu'au 26 novembre 2026) a, corrélativement, rouvert le délai de candidature jusqu'au 24 novembre 2022.

❖ Action UNIS – FNAIM - UNPI

Une Réunion UNIS – FNAIM – UNPI a eu lieu le 20/02/2024.

Pour UNIS : Céline PARADOL, Olivier DUMAS, Emmanuelle Benhamou

- **QUESTION** : doit-on continuer à accepter cette réglementation fondée sur une méthode qui n'est pas bonne ?
- **Objectifs** :

Un bilan s'impose notamment pour les raisons suivantes :

- Manque à gagner pour les bailleurs → sans compensation

- Attrition du parc locatif privé → la crise du logement
- Fuite des investisseurs
- Complément de loyer : l'attristante rédaction de la loi Pouvoir d'achat

L'UNIS, L'UNPI et la FNAIM demande un bilan chiffré de l'expérimentation mise en place depuis 2015 à Lille, 2017 à Paris, Lyon, Bordeaux, Montpellier etc.

Céline PARADOL attire l'attention sur l'importance de **ne pas se tromper de cible**. L'accès aux logements est le principal souci à l'heure actuelle. Les bailleurs ne sont pas les méchants.

Dans l'optique où l'encadrement serait reconduit une nouvelle fois, et pour les encadrements en cours, on ne demande pas forcément la fin de l'encadrement, mais **un encadrement plus juste**.

Les arrêtés fixant les loyers de référence manquent de fondements fiables : il est essentiel de comprendre le calcul, sur le fondement de justificatifs objectifs.

Exemples de problèmes soulevés :

- Les petites surfaces
- Logique d'une rue par rapport à une autre
- Prise en compte des loyers conventionnés
- La notion de m2 et du nombre de pièces

Il faut tenter d'éviter la fuite des bailleurs et des investisseurs.

Le blocage des loyers permet de réguler le marché.

- **Pistes d'actions à prévoir :**

- Lettre commune à tous les observatoires locaux des loyers
- Lettre au Ministère
- Communication presse : les bailleurs et professionnels demandent aux présidents des observatoires des explications méthodologiques
- Ne pas voter aux réunions des observatoires (s'opposer systématiquement)

- La grève de la donnée (exemple de Lyon)
- Joindre Plurience et les SNPI pour se rallier à cette action.
- Ne plus siéger dans les Commissions Départementales de conciliation des loyers

******* Observations de la commission :**

Il faut soutenir cette action.

Si les loyers de référence sont fiables, l'encadrement des loyers ne pose pas de problème de fond.

Il n'existe pas de jurisprudence sur le complément de loyer. Il est préférable de ne pas aller vers une liste stricte.

VI- VERS UN ENCADREMENT PLUS STRICT DES LOCATIONS TOURISTIQUES : LA PROPOSITION DE LOI LEMEUR

Cette proposition de loi, portée par les députées Annaïg Le Meur (Renaissance, Finistère) et Inaki Echaniz (Parti socialiste, Pyrénées Atlantiques) a pour objectif favoriser les locations résidence principale et de mieux réguler les meublés touristiques, notamment en zone tendue.

Le Gouvernement a engagé la procédure accélérée sur ce texte le 9 novembre 2023. Adoptée en 1^{ère} lecture par l'Assemblée Nationale, le [texte](#) a été transmis au sénat.

À ce stade, la proposition de loi prévoit :

- **Schéma fiscal proposé** (ayant vocation à se substituer à celui prévu par la loi de finances pour 2024) :
 - l'abattement fiscal pour les meublés de tourisme classés serait abaissé à 30%, dans un plafond de revenus locatifs annuels de 30 000 euros. Dans certaines zones rurales peu denses et dans les stations de ski, l'abattement renforcé de 71% serait néanmoins maintenu, à condition que le chiffre d'affaires ne dépasse pas 50.000 euros.

- l'abattement fiscal pour les meublés de tourisme non classés serait abaissé à 30% mais avec un plafond de chiffre d'affaires réduit à 15.000 euros seulement.
- Toute location d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, sera subordonnée à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès d'**un téléservice national** ;
- La location saisonnière sera soumise aux contraintes de performance énergétique comme c'est déjà le cas des locations à l'année. Les meublés de tourisme **passoires énergétiques** seront donc progressivement interdits de location touristique ;
- **Chaque commune pourra abaisser le nombre maximal de jours** de location de sa résidence principale à des touristes de cent vingt jours à quatre-vingt-dix jours/an ;
- Des zones dans lesquelles le nombre de locations touristiques est limité pourront être créées ;
- Le plan local d'urbanisme pourra imposer des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à **usage exclusif de résidence principale** ;
- La mise en location touristique d'un logement en copropriété devra être portée à la connaissance du syndic qui devra ensuite en informer tous les copropriétaires en assemblée et tous les occupants par voie d'affichage dans les parties communes de l'immeuble.

******* Observations de la commission :**

La Commission reste vigilante sur l'évolution du texte suite à la lecture du Sénat.