



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taxe sur les logements vacants

Question écrite n° 46903

Texte de la question

M. Florent Boudié interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les conséquences du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts. En effet, en abrogeant le décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998, le nouveau décret a élargi le champ d'application territorial de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Or, en Gironde, l'intégration de communes de très petite taille (Arveyres : 1 886 habitants, Cadarsac : 300 habitants, Sainte-Quentin-de-Baron : 1 934 habitants, ou bien encore Nérigean : 859 habitants) paraît en total décalage avec la règle selon laquelle la taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. S'il apparaît que la liste des communes concernées par le décret en question correspond précisément à l'unité urbaine de Bordeaux élargie à 64 communes selon les dernières données de l'INSEE, et le nouveau zonage de 2010, il semble particulièrement inopérant d'appliquer la taxe annuelle sur les logements vacants à ce strict périmètre sans tenir compte des réalités territoriales : petites communes, sans aucune tension sur le marché locatif. De surcroît, certaines communes sont très fortement impactées par le plan de prévention du risque inondation (champ d'expansion des crues de la Dordogne), à tel point que l'Agence nationale de l'habitat a refusé des subventions pour travaux pour des propriétaires bailleurs. Dès lors, comment expliquer que des propriétaires bailleurs paient la TLV perçue au profit de l'ANAH, alors même que l'ANAH leur refuse les subventions pour travaux pour un logement situé en zone inondable. En conséquence, il lui demande de bien vouloir réexaminer l'application stricte du périmètre de l'unité urbaine pour la mise en œuvre de la TLV, selon des critères précis de marché tendu ou non tendu de l'immobilier, de taille de la commune mais aussi selon les documents d'urbanisme réglementaires tel que le PPRI.

Texte de la réponse

L'article 16 de la loi no 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 a étendu le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants, prévue à l'article 232 du code général des impôts, aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (au lieu de 200 000 habitants) où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. La prise en compte de critères de déséquilibre entre l'offre et la demande de logement tels que le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, a conduit à élargir le périmètre d'application de la taxe à vingt-huit unités urbaines (1 151 communes), contre huit auparavant (811 communes). Le décret no 2013-392 du 10 mai 2013 a précisé la liste des communes nouvellement concernées par la taxe sur les logements vacants. Conformément au texte de l'article 232 du code général des impôts, les critères de déséquilibre entre l'offre et la demande de logement s'apprécient au regard de la zone d'urbanisation continue dans son ensemble

et non commune par commune. Cela étant, la taxe n'est pas due lorsque la vacance du logement est imputable à une cause étrangère à la volonté du contribuable, cette cause faisant obstacle à son occupation durable, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation ou s'opposant à son occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur. Il en résulte que sont notamment exclus du champ d'application de la taxe les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition (à ce titre, un délai d'un an peut être retenu) et les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur compte tenu par exemple de leur inclusion dans le périmètre d'un plan de prévention des risques d'inondation.

Données clés

Auteur : [M. Florent Boudié](#)

Circonscription : Gironde (10^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46903

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 19 janvier 2016

Question publiée au JO le : [24 décembre 2013](#), page 13391

Réponse publiée au JO le : [23 février 2016](#), page 1658