



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Décret relatif aux zones tendues et à la taxe d'habitation

Question écrite n° 5517

Texte de la question

M. Raphaël Gérard appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales et de la ruralité sur le calendrier envisagé par le Gouvernement concernant la publication du décret de l'article 73 de la loi de finances pour 2023. Cette disposition d'initiative parlementaire élargit l'éligibilité à la taxe sur les logements vacants et la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, aux territoires n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de 50 000 habitants, où existent des difficultés sérieuses d'accès au logement du fait du prix du marché et d'une proportion élevée de logements non affectés à l'habitation principale. Les communes concernées pourront ainsi mettre en place une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires pouvant aller jusqu'à 60 %. Il s'agit d'une mesure d'équité territoriale très attendue de la part des collectivités territoriales, en particulier les communes littorales touristiques telles que Royan qui sont à la fois confrontées à une crise inflationniste sans précédent et à un marché immobilier structurellement tendu. Par ce vote, les députés ont souhaité accompagner les communes concernées à l'épreuve de ce contexte particulièrement tendu en leur permettant afin de dégager de réelles marges de manœuvre financières pour développer des politiques d'acquisition foncière et de création de logements. L'amendement prévoyait une prolongation du délai de délibération du 1er octobre 2022 au 28 février 2023 afin de permettre une application dès 2023. Le Gouvernement a lancé des travaux d'élaboration du décret au mois de décembre 2022 et les concertations se poursuivent avec les associations d'élus afin de définir avec précision le zonage retenu. Le décret pourrait paraître d'ici la fin du printemps 2023, soit après le vote des budgets des communes. Or un tel calendrier aura pour effet de reporter l'application de la mesure à 2024. Il lui demande s'il est envisagé de mettre en place une mesure d'aide transitoire pour compenser un éventuel report.

Texte de la réponse

L'article 73 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a étendu la définition des communes situées en « zone tendue », sur le territoire desquelles peuvent s'appliquer différentes impositions liées à la vacance d'un logement ou au caractère secondaire d'une résidence. En premier lieu, les communes « appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social » sont situées dans le zonage. Ces dispositions étaient déjà en vigueur avant le 1er janvier 2023. En second lieu, les communes ne réunissant pas les critères indiqués ci-dessus mais dans lesquelles « 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements » sont également incluses dans le

zonage. Ces dispositions étendent la liste des communes concernées par le zonage. Un décret doit fixer la liste des communes intégrées dans le zonage. Sur le territoire des communes situées en zone tendue, une taxe sur les logements vacants (TLV) est appliquée dans les conditions prévues à l'article 232 du code général des impôts, dont l'État est affectataire. Sur le territoire de ces communes, le conseil municipal peut, en outre, dans les conditions prévues à l'article 1407 ter du code général des impôts, instituer une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) à un taux compris entre 5 % et 60 % de la cotisation du redevable. Sur le territoire des communes qui ne sont pas situées en zone tendue, les communes et les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, dans les conditions prévues à l'article 1407 bis du même code, instituer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Le décret fixant la liste des communes incluses dans le zonage devrait être publié au premier semestre de 2023. Il fait l'objet d'une concertation avec les associations représentatives des élus locaux susceptibles d'être concernés par la mesure, ainsi qu'une saisine, pour avis, du comité des finances locales et du conseil national d'évaluation des normes. Cette concertation est d'autant plus nécessaire que l'intégration d'une nouvelle commune dans le zonage est susceptible d'entraîner pour elle, si elle l'avait instituée, la perte du produit de la THLV. En effet, sur le territoire de ces communes, la TLV perçue par l'État sera appliquée de plein droit. Dans certains cas, même en cas d'instauration de la majoration de THRS, une commune pourrait subir une perte de recettes fiscales. Par conséquent, le dispositif adopté en loi de finances entrera en vigueur au 1er janvier 2024. Aucune mesure d'aide transitoire n'est prévue dans la mesure où cette entrée en vigueur ne prive aucune commune d'une ressource qu'elle percevait avant la réforme. Au contraire, elle permet aux communes ayant institué la THLV et qui entreraient dans le zonage de ne pas la perdre.

Données clés

Auteur : [M. Raphaël Gérard](#)

Circonscription : Charente-Maritime (4^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5517

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Collectivités territoriales et ruralité

Ministère attributaire : Collectivités territoriales et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 février 2023](#), page 1301

Réponse publiée au JO le : [22 août 2023](#), page 7652