



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Difficultés d'accès au logement

Question écrite n° 407

Texte de la question

M. Christophe Naegelen attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur la situation des communes concernées par la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, conformément aux dispositions prévues par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituées par l'article 232 du code général des impôts. Même si une partie de ces communes n'est pas éligible aux aides « Pinel », conformément aux dispositions prévues à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, elles ne sont pas pourtant exemptées de difficultés d'accès au logement. Précisément, dans les communes concernées par la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, des tensions d'accession au logement sont très présentes et empêchent les locaux de trouver des logements décents à des prix raisonnables. Sans pour autant appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, ces communes sont confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant ainsi des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, dues notamment à la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale, par rapport au nombre total de logements. Toutefois, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ne permettra pas, à elle seule, d'endiguer ces problèmes. Il convient donc d'apporter d'autres solutions. Il lui demande donc si le Gouvernement va étudier cette question et apporter une réponse concrète et rapide aux communes concernées et à leurs habitants.

Texte de la réponse

L'article 73 de la loi de finances pour 2023 a revu les critères de définition des communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, dans lesquelles s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Auparavant applicable dans les seules communes en tension appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, ce zonage a ainsi été étendu aux communes, même lorsqu'elles ne se situent pas dans une telle zone d'urbanisation, dès lors qu'elles présentent également une forte tension immobilière en raison notamment du niveau élevé des loyers et des prix d'acquisition des logements anciens et de la proportion élevée de logements affectés à des usages autres que ceux affectés à l'habitation principale. Le zonage TLV emporte aussi la possibilité de pratiquer l'encadrement des loyers. Cette réforme constitue une avancée importante en vue d'accroître l'offre de logements disponibles et de limiter la hausse des prix et des loyers, en tenant compte des spécificités des territoires. Elle permet de donner un levier fiscal incitatif supplémentaire aux élus des communes, notamment touristiques, qui connaissent ces dernières années un développement important des résidences secondaires sur leurs territoires au détriment de l'offre d'habitations principales. Outre la taxation des logements vacants, l'entrée dans le zonage en question emporte pour les communes concernées la faculté de majorer la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS). Le décret d'application du 25 août 2023, pris après concertation avec les associations d'élus, notamment ceux des communes touristiques qu'elles soient communes rurales, littorales ou

de montagne, a ainsi actualisé et élargi le zonage de la TLV applicable au 1er janvier 2024. Il a permis à plus de 2 200 nouvelles communes touristiques tendues d'être en mesure de délibérer en prenant les décisions les plus appropriées pour leur territoire pour une application éventuelle de la majoration de la cotisation de THRS à compter de l'année 2024. Au-delà de cette mesure, d'autres mesures peuvent être effectivement envisagées afin de lutter contre les déséquilibres des marchés locaux du logement. Ainsi, l'adoption définitive de la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale modifie le régime d'imposition des revenus issus de la location de meublés de tourisme en diminuant l'abattement dont ces revenus bénéficient. Elle donne également aux communes des compétences élargies pour mieux réguler les locations touristiques.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Naegelen](#)

Circonscription : Vosges (3^e circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 407

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Logement et rénovation urbaine

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 octobre 2024](#), page 5202

Réponse publiée au JO le : [18 février 2025](#), page 1013