



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taxe sur les logements vacants

Question écrite n° 41372

Texte de la question

M. Jacques Masdeu-Arus appelle l'attention de Mme la ministre de l'emploi et de la solidarité sur l'application, aux collectivités locales, de l'article 51 de la loi n° 98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cet article a institué, à compter du 1er janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants depuis au moins deux ans dans les communes appartenant à une zone d'agglomération de plus de deux cent mille habitants et où un déséquilibre est constaté entre l'offre et la demande de logements. Cette taxe, versée à l'Agence pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacances. La loi n'a prévu que deux exonérations possibles à ce dispositif : pour les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources. En pratique, cette taxe s'applique au patrimoine immobilier acquis par les communes, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagements urbains nécessitant l'achat de logements vétustes destinés à une probable démolition. C'est ainsi qu'une municipalité se voit contrainte de s'acquitter de cette taxe pour des logements qui demeurent vacants car ils ne répondent pas aux normes d'hygiène et ne peuvent donc être ouverts à la location. En outre, ces logements devant, pour la plupart, être détruits, il n'est ni utile, ni logique de procéder à des travaux de rénovation. Par ailleurs, il est regrettable que cette taxe s'applique également à des logements correctement entretenus mais qui ne parviennent pas à être reloués du fait de leur situation géographique. C'est le cas, entre autres, de certains appartements destinés aux instituteurs et qui ne trouvent plus preneurs. Cette situation aboutit à une injustice flagrante pour les communes, pénalisées alors qu'elles dépensent des sommes importantes pour réaliser des programmes d'aménagement urbains et sont attentives au respect des normes d'hygiène et de sécurité. Dans ces deux cas, cet impôt risque même d'aller à l'inverse des objectifs recherchés par le Gouvernement. En effet, il est susceptible de grever le budget de certaines communes et d'immobiliser de l'argent qui aurait pu être affecté à des actions concrètes et efficaces d'aide au logement des plus défavorisés : par exemple, le fonctionnement, à Poissy, d'un vaste « hôtel social » financé, en pratique, par la municipalité, dans un véritable objectif de lutte contre l'exclusion. Il lui demande donc de bien vouloir ajouter aux cas d'exonération de l'article 51 de la loi relative à la lutte contre les exclusions, d'une part, les logements acquis par les municipalités dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain de type ZAC (notamment lorsque le droit de préemption n'a pas été délégué à la société d'économie mixte aménageur), d'autre part les logements municipaux qui ne trouvent pas de locataires.

Texte de la réponse

L'article 51 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions institue, à compter du 1er janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de deux cent mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, qui se concrétise par le nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif et la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant. Le décret n° 98-

1249 du 29 décembre 1998 fixe la liste des communes où la taxe est instituée. Il s'agit des agglomérations de Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Montpellier et Cannes-Grasse-Antibes. Ce dispositif vise à remettre des logements vacants sur le marché en sanctionnant la rétention volontaire et de longue durée des logements. C'est pourquoi seules en sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources. Pour ces organismes, comme l'a précisé le Conseil constitutionnel, l'affectation des logements en cause fait l'objet d'un contrôle particulier des pouvoirs publics et la vacance temporaire des logements sociaux trouve son fondement dans la mise en oeuvre de politiques spécifiques, liées notamment à des opérations d'urbanisme ou à la recherche de la mixité sociale des villes et des quartiers. Compte tenu de cette spécificité et afin de ne pas rompre le principe d'égalité entre les bailleurs autres que sociaux, il n'est pas envisagé d'ajouter dans la loi de nouveaux cas d'exonération à la taxe sur certains logements vacants. Il convient de noter cependant que les cas de vacance subie sur des propriétés communales cités par l'honorable parlementaire ne peuvent être très nombreux. En effet, l'instruction fiscale du 5 mars 1999 précise que la taxe ne saurait être exigible lorsque les logements ne sont pas habitables, lorsqu'ils ont 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, le délai d'un an peut être retenu) ou encore lorsqu'ils sont mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvent pas preneur ou acquéreur.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Masdeu-Arus](#)

Circonscription : Yvelines (12^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41372

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : emploi et solidarité

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 février 2000, page 798

Réponse publiée le : 12 juin 2000, page 3593