

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° I-3487

présenté par

M. Mattei, M. Pahun, M. Bru, Mme Lasserre, Mme Ferrari, M. Laqhila, M. Geismar, Mme Perrine Goulet, M. Lecamp, Mme Babault, M. Balanant, Mme Bannier, M. Berta, M. Blanchet, M. Bolo, M. Bourlanges, Mme Brocard, M. Cosson, M. Croizier, M. Cubertafon, M. Daubié, Mme Desjonquères, M. Esquenet-Goxes, M. Falorni, Mme Folest, M. Fuchs, Mme Gatel, M. Gumbs, M. Isaac-Sibille, Mme Jacquier-Laforge, Mme Josso, M. Lainé, M. Latombe, Mme Lingemann, Mme Luquet, M. Mandon, M. Martineau, Mme Mette, M. Millienne, Mme Morel, M. Ott, M. Frédéric Petit, Mme Maud Petit, Mme Poueyto, M. Ramos, Mme Thillaye, M. Turquois, Mme Vichnievsky, M. Philippe Vigier et M. Zgainski

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9 , insérer l'article suivant:**

I. – Le code la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la quatrième phrase du septième alinéa du IV de l'article L. 302-1, le mot : « à » est remplacé par les mots : « au 1° du I de » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 631-9, les mots : « appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants » sont supprimés.

II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le I de l'article 232 est ainsi rédigé :

« I. La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable :

« 1° Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille 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, 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 ;

« 2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° 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, 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.

« Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée. » ;

2° Au premier alinéa du I de l'article 1407 *ter*, les mots : « premier alinéa du » sont supprimés.

III. – Par dérogation au I de l'article 1639 A *bis* du code général des impôts, pour les impositions établies à compter de 2023, les communes peuvent délibérer jusqu'au 28 février 2023 pour instituer la taxe d'habitation sur les logements vacants prévue à l'article 1407 *bis* du même code ou pour instituer la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale prévue à l'article 1407 *ter* du même code.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement propose de revoir les critères de définition des communes relevant d'une « zone tendue » faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement et pour lesquelles deux dispositifs fiscaux incitatifs frappant la sous-occupation des logements sont applicables : d'une part, la taxe annuelle sur les logements vacants et, d'autre part, la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, instituée sur délibération communale. Les communes situées hors zone tendue ont, quant à elles, la possibilité d'instituer, sur délibération, la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Actuellement, seules les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants sont susceptibles de relever d'une zone tendue. Pour ces zones d'urbanisation, le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est notamment apprécié en fonction du niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition des logements anciens ou du nombre de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements dans le parc locatif social.

Pour autant, les difficultés d'accès au logement concernent également des communes qui, sans appartenir à une zone d'agglomération continue de plus de 50 000 habitants, sont confrontées à une attrition des logements disponibles pour l'habitation principale.

C'est pourquoi le présent amendement propose d'étendre à ces communes le périmètre des « zones tendues », en appréciant la tension immobilière à partir des prix élevés à l'achat et à la location,

ainsi que de la proportion élevée de résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc de logements. Dans ces communes, dont la liste sera établie par décret, les logements vacants seront ainsi imposés directement au bout d'un an de vacance volontaire, tandis que les exécutifs locaux pourront choisir d'y renforcer le niveau d'imposition locale en majorant la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Le dispositif sera également applicable dans les communes des collectivités régies par l'article 73 de la Constitution répondant aux critères prévus.

Les députés démocrates appellent de plus à une revue du décret qui fixe le périmètre de ces "zones tendues" qui n'est pas intervenue depuis 2015.

Afin de permettre aux communes concernées par les effets de cette mesure d'en tirer dès 2023, les conséquences, il est par ailleurs proposé de prolonger du 1er octobre 2022 au 28 février 2023 le délai de délibération.