



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Transparence sur les futurs décrets encadrant la hausse de la taxe d'habitation

Question écrite n° 8015

Texte de la question

M. Éric Pauget interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, sur les modalités d'entrée en vigueur de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. L'article 73 de loi de finances pour 2023 a permis d'élargir le zonage de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et de la majoration de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS). L'entrée en vigueur de ces mesures est particulièrement attendue par les élus locaux, soucieux de compenser la baisse des revenus des communes résultant de la suppression de la taxe d'habitation et de lutter efficacement contre la pénurie de logements ou d'hébergement de tourisme. Élaborées pour tenir compte de la situation des communes rurales, littorales, touristiques et de montagne qui n'appartiendraient pas à des zones d'agglomération de plus de 50 000 habitants, pouvant présenter une forte tension immobilière résultant d'une proportion élevée de résidences secondaires, ces mesures sont cependant toujours inapplicables. En effet, le report de la publication des décrets d'application précisant les modalités de leur mise en œuvre de ces mesures et la liste des communes concernées pour le second semestre 2023 repoussera l'entrée en vigueur de ces mesures à 2024. Faisant suite aux sollicitations des élus locaux de sa circonscription particulièrement préoccupés par l'impact de ces avancées sur leur budget local, c'est soucieux de pouvoir leur apporter des réponses adaptées à leurs interrogations qu'il l'interroge afin de savoir quels pourraient être les paramètres retenus par ces décrets pour fixer le périmètre des « zones tendues » qui concernera près de 4 000 nouvelles communes.

Texte de la réponse

La réforme du zonage de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et de la majoration de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) a été réalisée suivant deux axes distincts : - d'une part, l'actualisation du périmètre historique des zones tendues déterminé en 2013 pour caractériser les communes 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. Modifié à la marge en 2015, le périmètre des zones tendues a été actualisé en 2023 pour tenir compte de l'évolution des zones d'urbanisation continue et des marchés immobiliers correspondants ; - d'autre part, l'élargissement de ces zones à certaines communes ne rentrant pas dans le périmètre historique. En effet, avant l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2023, seules les communes appartenant à des zones d'urbanisation continues de plus de 50 000 habitants étaient susceptibles de relever d'une zone tendue. Afin de répondre à une forte demande des communes, le périmètre des zones tendues a été élargi à celles qui, sans appartenir nécessairement à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, présentent une forte tension immobilière résultant notamment d'une proportion élevée de résidences secondaires contribuant à une attribution des logements disponibles pour l'habitation principale observé sur leur territoire (loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023, article 73). Par conséquent, la définition des zones tendues résultant de l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2023 présente désormais deux périmètres distincts :

celui, historique, s'appliquant aux agglomérations concernées de plus de 50 000 habitants (code général des impôts - CGI, article 232, I-1°), ainsi que celui résultant de l'élargissement à d'autres communes présentant également une forte tension immobilière (CGI, article 232, I-2°). Pour caractériser la tension immobilière sur le périmètre respectif de ces deux catégories de zones tendues, les critères suivants ont été retenus : - de façon commune à ces deux catégories, le niveau élevé des loyers et le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ; - de façon spécifique à la première catégorie, deux critères sont ajoutés, l'un tenant au nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, l'autre s'appuyant sur le taux de suroccupation des logements qui permet ainsi de juger de l'inadaptation de l'offre à la demande de logements ; - de façon spécifique à la seconde catégorie, est ajouté un critère tenant 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. Conformément aux engagements pris devant le Parlement lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2023, le Gouvernement a mené des consultations auprès des associations d'élus locaux pour la rédaction du décret tirant les conséquences de ces modifications pour l'établissement de la liste des communes où la TLV et la majoration de THRS sont applicables. À la suite de ces consultations et des travaux réalisés par l'administration au cours du premier semestre 2023, sur la base des données disponibles les plus récentes, le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 a ainsi mis à jour la liste des communes figurant en annexe du décret d'application n° 2013-392 du 10 mai 2013. Concrètement, cette annexe est aujourd'hui présentée sous forme de deux listes correspondant aux périmètres prévus respectivement aux 1° et 2° du I de l'article 232 du CGI. L'appréciation des critères de tension pour chaque commune relève des services placés sous l'autorité du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement.

Données clés

Auteur : [M. Éric Pauget](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8015

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : [Comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 mai 2023](#), page 4336

Réponse publiée au JO le : [4 juin 2024](#), page 4463