

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-2850

présenté par

M. Taupiac, Mme Froger, M. Habib, M. Lenormand, M. Mathiasin et M. Panifous

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

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

A. – L'article 232 est abrogé ;

B. – Le I de l'article 1407 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, le mot « meublés » est supprimé ;

2° Il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :« 1° *bis*. Pour tous les locaux non meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale dans les conditions prévues à l'article 1407 *bis* ; »C. – L'article 1407 *bis* est ainsi rédigé :« I. – La taxe d'habitation sur les locaux non meublés affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, à l'exception des 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.

« II. – La taxe 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 vacance mentionnée au I.

« III. – L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409.

« Son taux est fixé au moins à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à compter de la deuxième :

« 1° Dans 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 ;

« 2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I 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 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 de ces communes.

« IV. – Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.

« VI. – La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

« VII. – Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties. »

D. – L'article 1407 *ter* est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au I de l'article 232, » sont supprimés ;

b) Les mots : « sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés » sont remplacés par les mots : « prévue à l'article 1407 ».

2° Après le premier alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« 1° Dans 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 ;

« 2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I 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 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 peut être majorée.

« Le produit de la majoration mentionnée au premier alinéa du présent I est versé à la commune l'ayant instituée. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est proposé de fusionner les deux taxes sur les logements vacants (TLV et THLV) pour en faire une taxe obligatoire dans les communes et dont le produit leur reviendrait. Le taux de cette taxe unique pourra varier en fonction de la tension sur le marché immobilier et de la décision des élus, avec un taux plancher et sans plafond maximum dans les zones tendues.

En 2023, 3,1 millions de logements sont vacants en France hors Mayotte, soit 8,2 % du parc de logements. Entre 2005 et 2023, le nombre de logements vacants a augmenté 2,3 fois plus vite que le nombre total de logements. Cette augmentation de la vacance est inquiétante, en particulier dans les zones tendues, alors que plus de 4 millions de personnes demeurent non ou mal logées en France. Cette croissance est également préoccupante du point de vue de la lutte contre l'artificialisation des sols car elle contribue à accroître les besoins en matière de construction neuve, dans un contexte où l'habitat concentre environ les deux tiers des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Considérant ces enjeux sociaux et écologique, il est déterminant pour les collectivités de mener une politique ambitieuse de résorption de la vacance sur leurs territoires. Toutefois, si de nombreux outils peuvent être mis en œuvre par les élus locaux pour lutter contre la vacance résidentielle (stratégie foncière, accompagnement pour la réalisation de travaux, assistance juridique, assurance loyers impayés, réquisition...), ils représentent une charge financière importante voire rédhibitoire pour les collectivités.

Pourtant, contrairement aux communes en zones non tendues, qui perçoivent de la THLV, les communes en zones tendues concernées par la TLV ne disposent d'aucun outil fiscal pour inciter les propriétaires à remettre leur bien vacant sur le marché, et voient le produit de la taxe que ces logements génèrent quitter le territoire. Dans certaines communes, le taux de TLV est même inférieur au taux de la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), seule taxe

d'habitation dont bénéficient encore les communes, ce qui pousse les propriétaires à déclarer leur résidence secondaire vacante.

Dans ce contexte, la coexistence d'une taxe sur les logements vacants (TLV), qui abonde le budget général de l'Etat, prélevée sur les communes en zone tendue, et d'une THLV, qui reste dans les budgets locaux des communes « non tendues », est illisible.

Les territoires étant ceux qui subissent les conséquences d'une vacance importante dans un marché du logement tendu, la recette de la taxe sur la vacance appliquée à toutes les communes après fusion de la TLV et de la THLV, est affectée au bloc communal.

Cet amendement est issu d'une proposition de la FAP (Fondation Abbé Pierre).