



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Taxe des logements vacants

Question écrite n° 3960

Texte de la question

M. Pascal Jenft appelle l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, au sujet des effets néfastes de la taxe d'habitation sur les logements vacants. En effet, l'article 232 du code général des impôts dispose que, sous certaines conditions, les logements, non habités depuis au moins un an, sont soumis à une taxe annuelle dite de logement vacant. La somme due représente 17 % de la valeur locative la première année et 34 % la seconde année. Cette taxe a été mise en place dans certaines zones pour inciter les propriétaires à louer leur logement, cependant, cette charge supplémentaire pénalise les propriétaires et n'opère pas l'effet escompté. En effet, les personnes propriétaires d'un logement peuvent être dissuadées de louer au vu du déséquilibre entre les droits des locataires et des propriétaires dans la législation française. Louer son logement comporte le risque que le preneur à bail ne règle pas les loyers et puisse se maintenir dans le logement (trêve hivernale, procédures d'expulsion interminables, etc) ce qui est extrêmement coûteux pour les petits propriétaires. Mais encore, ces derniers doivent se conformer à de multiples obligations telles que l'interdiction de louer un logement avec un diagnostic de performance énergétique trop faible comme le DPE classé G. Enfin, la volonté de louer son bien devrait rester la liberté absolue des propriétaires, c'est leur propriété. C'est pourquoi la taxe d'habitation des logements vacants, en plus d'être un énième matraquage fiscal, n'est pas la solution pour inciter les propriétaires à louer. Il est urgent de donner la garantie aux propriétaires d'obtenir le règlement des loyers convenus dans le bail de location et des expulsions efficaces dans le cas contraire. Avec de telles mesures, les tensions immobilières de certaines villes et région devraient trouver un point d'équilibre. Il lui demande si elle compte œuvrer en faveur des droits des propriétaires de logements afin de rééquilibrer la législation locative.

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 appartenant à une zone d'urbanisation continue et tendue de plus de 50 000 habitants, ce zonage a ainsi été étendu aux communes présentant 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 l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale. 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, 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 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 total, ce sont désormais 3 697 communes qui ont la possibilité d'instaurer cette majoration. Parmi elles, 1 461 communes, soit 40 % de l'ensemble des communes concernées, ont décidé d'instaurer la majoration de la cotisation de THRS en 2024 contre 308 l'année précédente. Symétriquement, les

communes qui ne relèvent pas de ce zonage, peuvent néanmoins prévoir d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants (THLV) depuis plus de deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition. A la faveur la réforme concertée avec les associations d'élus, ce sont plus de 6 400 communes, dont plus de 160 dans le département de la Moselle, qui appliquent une taxe d'habitation sur les logements vacants sur leurs territoires contre 4 300 en 2022. Cette réforme est importante afin d'accroître l'offre de logements disponibles et de limiter la hausse des prix et des loyers, en tenant compte des spécificités des territoires. À ce titre, de nombreuses communes se sont saisies de ce levier fiscal incitatif supplémentaire proposé aux communes touristiques qui connaissent ces dernières années un développement important des résidences secondaires sur leurs territoires au détriment de l'offre d'habitations principales. Par ailleurs, pour sécuriser les propriétaires bailleurs des dispositifs permettant de couvrir le risque d'impayés de loyers existant, comme par exemple la garantie Visale, système de cautionnement entièrement gratuit et dématérialisé, financée par le groupe Action logement. Ce dispositif s'adresse aux salariés entrant dans un emploi, aux étudiants, aux jeunes de moins de 30 ans, aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative et, depuis 2021, aux salariés dont le revenu mensuel est inférieur à 1 500€. On peut mentionner également la garantie des loyers impayés (GLI) qui est un produit assurantiel. Le dispositif Visale connaît un succès croissant : en 2023, 319 000 contrats ont été émis, soit une hausse de 41 % par rapport à 2021 (227 000 contrats émis), et une hausse de près de 14 % par rapport à 2022 (281 000 contrats émis). Cette dynamique a permis à un nombre de plus en plus élevé de locataires de bénéficier de la couverture de Visale. S'agissant des expulsions locatives la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a notamment œuvré pour sécuriser davantage les bailleurs notamment dans le cadre de la procédure d'expulsion locative pour impayés de loyer (obligation d'une clause résolutoire dans les baux d'habitation, réduction du délai après commandement de payer, réduction du délai entre l'assignation et l'audience du tribunal). La loi encore récente commence à produire ses effets, il n'est donc pas prévu de renforcer le cadre existant. Par ailleurs, les décrets d'application de cette loi, visant à sécuriser les rapports locatifs et à mieux accompagner les locataires en difficulté sont en cours d'examen par le Conseil d'Etat pour une publication d'ici fin 2025, date après laquelle les mesures pourront pleinement produire leurs effets. Le nombre des expulsions locatives est d'ailleurs en forte hausse : en 2024, 24 556 expulsions locatives avec le concours de la force publique ont eu lieu, soit 29 % de plus qu'en 2023. Un plan d'actions interministériel pour prévenir et traiter les impayés locatifs est en cours d'élaboration. Cette situation témoigne ainsi des difficultés croissantes auxquels sont confrontés les ménages pour se loger.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Jenft](#)

Circonscription : Moselle (5^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3960

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [11 février 2025](#), page 693

Réponse publiée au JO le : [9 septembre 2025](#), page 7794