

15ème législature

Question N° : 24393	De M. Lionel Causse (La République en Marche - Landes)	Question écrite
Ministère interrogé > Action et comptes publics		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > Zonage pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires	Analyse > Zonage pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.
Question publiée au JO le : 12/11/2019 Réponse publiée au JO le : 31/03/2020 page : 2503 Date de changement d'attribution : 14/01/2020		

Texte de la question

M. Lionel Causse interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur le dispositif, mentionné à l'article 1407 *ter* du code des impôts, permettant aux communes d'appliquer une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires dans les zones dites « tendues ». Ce dispositif peut s'appliquer « 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 ». Les communes considérées comme n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants ne peuvent donc pas appliquer ce dispositif. C'est le cas de nombreuses communes en zone littoral ou de montagne où la part élevée de résidences secondaires entraîne bien une tension sur le marché immobilier. Par exemple dans le sud des Landes, les communes du littoral telles que Capbreton, Hossegor ou Seignosse ne peuvent appliquer ce dispositif alors qu'elles font face aux problématiques qu'il visent. En effet, elles ne sont pas considérées comme appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants au sens de l'INSEE. L'absence d'urbanisation continue est ici discutable en fonction des critères appliqués. Il souhaiterait donc savoir si une évolution du zonage s'appliquant à ce dispositif est envisageable par décret ou par décision du représentant de l'État.

Texte de la réponse

L'article 1407 *ter* du code général des impôts (CGI) permet aux communes situées dans le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants, définie à l'article 232 du CGI, de majorer de 5 à 60 % la part communale de la cotisation de la taxe d'habitation des logements meublés non affectés à l'habitation principale, sous réserve que dans ces communes s'applique la taxe sur les logements vacants. Cette majoration ne peut ainsi s'appliquer que dans les communes classées dans les zones géographiques visées à l'article 232, I du Code général des impôts, c'est-à-dire les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 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. De telles zones se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers et des prix d'acquisition des logements anciens, ou bien le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. Le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié par le décret n° 2015-1284 du 13 octobre 2015 précise la liste des communes concernées, dont plusieurs communes du Vaucluse ou du sud des Landes. La majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires a pour objectif, dans de telles zones « tendues », de favoriser la mise sur le marché et l'affectation à la résidence principale de



logements en renforçant le coût d'opportunité de la non-affectation à l'habitation principale des locaux d'habitation. Étendre ce dispositif à des communes touristiques situées hors zones « tendues » serait dès lors incohérent au regard des objectifs poursuivis.