

16ème législature

Question N° : 9687	De M. Frédéric Maillot (Gauche démocrate et républicaine - NUPES - Réunion)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > outre-mer	Tête d'analyse > Zone tendue et crise du logement à La Réunion	Analyse > Zone tendue et crise du logement à La Réunion.
Question publiée au JO le : 04/07/2023 Réponse publiée au JO le : 05/12/2023 page : 10980 Date de changement d'attribution : 21/07/2023 Date de signalement : 31/10/2023		

Texte de la question

M. Frédéric Maillot alerte M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur les difficultés de plus en plus grandes voire l'impossibilité des particuliers d'accéder au parc locatif privé. La crise du logement atteint de tels niveaux qu'elle exige la mobilisation de tous et en premier lieu du Gouvernement. Beaucoup d'administrés se retrouvent contraints d'être en colocation (pour les plus jeunes), de recourir à l'habitat informel ou encore d'être « entassés » dans des logements trop petits à cause des prix exorbitants du logement. Les outre-mer sont particulièrement concernés, mais ils sont exclus de dispositifs destinés à desserrer le marché locatif privé. La situation réunionnaise est particulièrement significative. En 2023, Saint-Denis et Saint-André recensent respectivement 142 442 et 56 857 habitants et elles recouvrent ainsi les critères pour intégrer la liste des villes en zones tendues. Trois autres villes remplissent la condition des villes dépassant les 50 000 habitants : Saint-Pierre, Saint-Paul et Saint-Louis. Il faut noter également que la communauté de communes que M. le député représente, la CINOR, connaît une augmentation de sa population. Ainsi, entre 2014 et 2020, Saint-Denis et Saint-André enregistrent respectivement 0,9 % et 0,3 % d'augmentation. Si l'Observatoire des loyers privés a établi que le prix moyen au mètre carré des loyers s'élevait à 10 euros dans le parc locatif privé en 2021, la CINOR peut recenser des loyers allant jusqu'à 12,6 euros au mètre carré selon les zones. Adoptée depuis 2014, la loi « ALUR » (« accès au logement et un urbanisme rénové ») prévoit que les communes de plus de 50 000 habitants peuvent bénéficier du dispositif des zones tendues permettant la régulation des loyers lorsque que la demande est supérieure à l'offre. Ainsi, puisque l'adoption de la proposition de loi (n° 1262) qui prévoit le maintien provisoire du plafonnement de la revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs n'a pas permis aux demandeurs de logement d'être protégés des hausses de loyers ni de bénéficier d'un gel des loyers, M. le député souhaiterait savoir s'il serait possible d'inscrire ces communes dans le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts. Autrement dit, il souhaiterait savoir si inclure les communes réunionnaises dans la liste des zones tendues est une mesure envisageable pour le Gouvernement car il s'agit d'une mesure plus qu'attendue pour plus d'un locataire réunionnais sur deux, soit 73 900 personnes.

Texte de la réponse

À compter du 1er janvier 1999, le législateur a institué une taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) pour inciter à la mise en location ou à la cession de logements dans les agglomérations où les tensions immobilières sont

les plus fortes. Entre 2013 et 2023, la TLV s'appliquait uniquement dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 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 caractérisé 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. L'article 73 de la loi n° 2022 1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 a étendu le champ d'application de la TLV aux communes qui, sans appartenir à une zone d'agglomération continue tendue de plus de 50 000 habitants, sont confrontées à une attrition des logements disponibles pour l'habitation principale. Ce nouveau champ du zonage TLV vise en particulier les communes dans lequel le développement des résidences secondaires, conjugué à des niveaux de loyer dans le parc locatif privé et de prix immobiliers élevés, constitue un frein au logement permanent des résidents locaux. Avant l'entrée en vigueur du décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, le zonage TLV ne concernait que le territoire métropolitain. Ce décret du 25 août 2023 a actualisé la liste des communes situées dans le périmètre des zones d'urbanisation continue tendues de plus de 50 000 habitants et a établi la liste des communes situées dans le second périmètre du zonage TLV, et inclut dorénavant l'outre-mer. Ce sont désormais 3 697 communes françaises qui sont couvertes par le zonage TLV dont 53 en outre-mer. Parmi elles, 9 communes sont situées à La Réunion (Saint-Denis, Sainte-Marie, Saint-Louis, Saint-Paul, La Possession, Le Port, Saint-Pierre, Entre-Deux et Le Tampon) et font partie des zones d'urbanisation continue tendues de Saint-Denis, Saint-Louis, Saint-Paul et Saint-Pierre. La commune de Saint-André n'a pas intégré le zonage TLV, car elle ne remplit pas les critères requis pour ce faire. Enfin, dans les communes couvertes en outre-mer, le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers prévu à l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 sera effectif à compter du 1er juillet 2024 conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. Cette mesure devrait donc contribuer à limiter les hausses de loyer à la relocation comme au renouvellement de bail.