



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LE NOUVEAU ZONAGE DE LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

1. Objectifs de la TLV et périmètre du zonage avant réforme

Objectifs : Remettre les logements vacants depuis plus d'un an sur le marché de l'habitat permanent et limiter la hausse des prix et des loyers en augmentant l'offre de logements.

Périmètre avant réforme 2023 : Dans les communes des zones d'urbanisation continue de plus de 50 k habitants (au sens d'unités urbaines (UU) de l'INSEE) tendues (« où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ») (article 232 du CGI) => liste en annexe au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

- ⇒ Application de la TLV dans les communes listées + faculté pour elles d'instituer une majoration, comprise entre 5 % et 60 %, de la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS, article 1407 ter du CGI).
- ⇒ En dehors de périmètre, les communes peuvent instituer, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV, article 1407 bis du CGI).

2. La nouvelle définition du zonage TLV

Constats :

- Difficulté pour loger les résidents de certaines communes tendues, notamment touristiques non couvertes par le zonage TLV actuel car hors UU > 50 k habitants.
- A la différence des UU > 50 k habitants tendues, la tension est davantage le fait du développement des résidences secondaires.

Nouveau zonage TLV (nouvelle rédaction de l'art, 232-I du CGI issue de l'article 73 de la loi de finances pour 2023) => Décret n°2023-822 du 25 août 2023

1° Dans les communes appartenant à une zone 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, 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 ;

⇒ **Maintien du périmètre des UU de + 50 000 habitants tendues**

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.

⇒ **Extension du périmètre TLV aux « communes tendues et touristiques » non situées dans le périmètre des UU de + 50 000 habitants tendues**

3. Conséquences pour les dispositifs assis sur le zonage TLV

Le périmètre de la TLV est utilisé pour :

➤ **3 Dispositifs fiscaux : TLV – THRS ou THLV**

➤ **20 Dispositifs non fiscaux** notamment :

- l'encadrement des loyers,
- le plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier imputables aux locataires,
- la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation,
- L'effort de production supplémentaires de logements locatifs sociaux (SRU),
- la possibilité de dérogation au règlement du plan local d'urbanisme,
- la dérogation à l'obligation de création d'aires de stationnement lors de création de nouveaux logements dans certaines conditions,
- la définition dans le PLU d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,
- Le droit de réquisition DALO,
- l'obligation de préciser une offre de logements intermédiaires dans le programme local de l'habitat.

➤ **Les dispositifs fiscaux de la TLV/THLV et de la majoration de la THRS s'appliqueront sur l'intégralité du nouveau zonage TLV (UU de + 50 000 habitants tendues + communes tendues et touristiques).**

➤ **Les dispositifs non fiscaux :**

Principe : resteront assis sur le champ des UU > 50 k habitants tendues

Exception : l'ensemble du zonage TLV s'appliquera pour :

- la réglementation du changement d'usage (L. 631-9 du CCH modifié par le même article 73 LFI 2023)
- le plafonnement des honoraires des professionnels de l'immobilier imputables aux locataires
- Le droit de réquisition DALO
- La compétence en premier et dernier ressort du tribunal administratif sur certains recours (Art R811 1 1 du CJA)

4. Publication du décret

- Décret n°2023-822 du 25 août 2023 publié au JO le 26 août 2023.
- Modifie l'annexe du 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, en listant les communes couvertes par le nouveau zonage TLV.

Ainsi :

- Le nouveau zonage TLV applicable au 1^{er} janvier 2024 ;
- Les communes concernées peuvent délibérer (THLV ou Majoration de THRS) avant le mois d'octobre 2023 en prenant les décisions les plus appropriées pour leur territoire ;

5. Résultats de la méthode de révision du zonage TLV

1. Champ des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants tendues

a. 47 agglomérations couvertes contre 28 actuellement

L'augmentation du nombre d'agglomérations est due au :

- Redécoupage des unités urbaines en 2020
- Au classement en TLV de nouvelles UU :
 - En métropole, les UU d'**Avignon, Caen, Chambéry, Cluses, Bailly-Romainvilliers, Creil, Lunel, Nîmes, Orléans, Rennes, Saint-Cyprien, Salon-de-Provence**
 - En Outre-Mer des UU de **Pointe-à-Pitre-Les Abymes, Fort-de-France, Le Robert, Cayenne, Saint-Denis, Saint-Louis, Saint-Paul, Saint-Pierre.**

Au total, 35 communes actuellement en TLV sortiraient du classement, dont les 22 communes des agglomérations de Voiron et de Beauvais.

b. Ces 47 unités urbaines représentent :

- **1434 communes (4% du total en France) contre 1140 actuellement**
- **26 millions d'habitants (39% du total), 13,4 millions de logements (37% du total), 959 000 logements vacants (32% du total) et 848 000 de résidences secondaires (24% du total)**

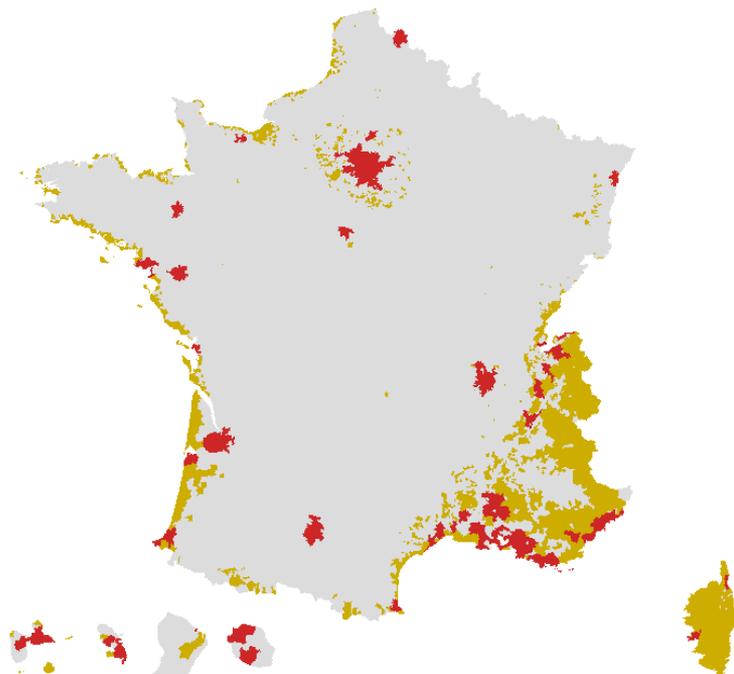
2. Champ des « communes tendues et touristiques »

- **2263 communes (6 % du total)**
- **3 millions d'habitants (4% du total), 2,9 millions de logements (8% du total) , 139 000 logements vacants (5% du total), et 1,410 million de résidences secondaires (40% du total)**

3. Synthèse :

- **3697 communes en TLV (11% du total) contre 1140 actuellement**
- **29 millions d'habitants (43% du total), 16,4 millions de logements (45% du total), 1,1 million de logements vacants (37% du total) et 2,26 millions de résidences secondaires (64 % du total)**

Carte du nouveau zonage TLV



Carte du zonage TLV 2013

