

LE PROJET DE DECRET RELATIF AU CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS INSTITUTEE PAR L'ARTICLE 232 DU CGI AYANT REÇU UN AVIS FAVORABLE DU CFL LE 12 FEVRIER 2013

▪ La notice jointe au projet de décret précise qu'il procède à un **élargissement** du **périmètre des communes concernées** par l'application de la **taxe annuelle sur les logements vacants**, au regard des dispositions prévues par la **loi de finances pour 2013**.

▪ L'**article 16** de cette loi **étend** ainsi, **à compter du 1^{er} janvier 2013**, le **périmètre** de la taxe annuelle sur les logements vacants aux **communes** appartenant à des **zones 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. Ces **difficultés** 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**.

▪ Le projet de décret procède à un **élargissement du périmètre des unités urbaines** concernées par l'**application de la TLV**, conformément aux dispositions prévues par la loi de finances pour 2013. Il s'applique **à compter du 1^{er} janvier 2013**.

La prise en compte des **critères de déséquilibre entre l'offre et la demande de logement**, tels que définis par la loi, conduit à **élargir le périmètre d'application de la taxe à 28 unités urbaines, soit 1151 communes, contre 8 unités urbaines (811 communes) en 2012**.

▪ Corrélativement, les **délibérations** que les **communes et EPCI à fiscalité propre nouvellement** compris dans le **champ d'application géographique de la TLV** avaient prises afin d'instituer la taxe d'habitation sur les logements vacants en application de l'**article 1407 bis du CGI** deviennent **sans objet à compter du 1^{er} janvier 2013**.

▪ Afin d'**éviter** que ces **communes et EPCI** enregistrent une **perte de recettes** estimée au total à **3,8 millions d'euros**, l'article 16 de la LFI pour 2013 prévoit qu'ils bénéficieront d'une **compensation** correspondant au **produit de THLV** qu'ils ont **perçu en 2012**.

▪ Parmi les communes concernées par l'élargissement du périmètre de la taxe sur les logements vacants (TLV), figurent 114 communes qui ont mis en place une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), créée par l'article 47 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et codifiée à l'article 1407 bis du code général des impôts.

Ces communes ne pourront plus opter pour l'application de la THLV, la TLV étant exclusive de la THLV.

Les communes concernées connaîtront par conséquent une perte totale de recettes de THLV estimée à 3.823.813 euros (montant estimé sur la base du produit net de frais de la THLV perçu au titre de l'année 2011).

▪ Cette perte de recette se répartit de la manière suivante entre les 114 communes :

- moins de 10.000 euros : 73 communes (64%)
- de 10.000 à 100.000 euros : 36 communes (31%)
- de 100.000 à 1.000.000 euros : 4 communes (4%)
- plus de 1.000.000 euros : 1 commune (1%)

▪ Afin de compenser ces pertes de recettes, l'article 16 de la LF 2013 institue un prélèvement sur les recettes de l'Etat permettant de verser une compensation aux communes et aux EPCI qui percevaient la THLV au titre de 2012 et qui, à compter du 1^{er} janvier 2013, se trouvent compris dans le périmètre de la TLV.

Le coût pour les finances des collectivités territoriales concernées est donc considéré comme nul.

- **L'article 1^{er} du décret précise que la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts s'applique dans les communes dont la liste figure en annexe.**
- **L'article 2 du décret abroge le décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998.**

Liste des communes des départements dans lesquelles s'applique le décret : agglomérations (unité urbaine au sens de l'INSEE)

- **Agglomération d'Ajaccio (2A) :** Ajaccio.
- **Agglomération d'Annecy (74) :** Annecy, Annecy-le-Vieux, Ardonnay, Chavanod, Chevaline, Cran-Gevrier, Doussard, Duingt, Épagney, Lathuile, Lovagny, Metz-Tessy, Meythet, Poisy, Pringy, Saint-Jorioz, Sévrier, Seynod, Sillingy.
- **Agglomération d'Arles (13 et 30) :** Arles, Fourques.
- **Agglomération de Bastia (2B) :** Bastia, Biguglia, Brando, Furiani, San-Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota, Ville-di-Pietrabugno.
- **Agglomération de Bayonne (40) :** Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Pierre-d'Irube, Tarnos, Urcuit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque.
- **Agglomération de Beauvais (60) :** Allonne, Beauvais, Goincourt, Tillé
- **Agglomération de Bordeaux (33) :** Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Arveyres, Bassens, Baurech, Bègles, Blanquefort, Bonnetan, Bordeaux, Bouliac, Bruges, Cadarsac, Cadaujac, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Canéjan, Carbon-Blanc, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Cenon, Cestas, Eysines, Fargues-Saint-Hilaire, Floirac, Gradignan, Izon, Langoiran, Latresne, Le Bouscat, Le Haillan, Le Pian-Médoc, Le Taillan-Médoc, Le Tourne, Léognan, Lestiac-sur-Garonne, Lignan-de-Bordeaux, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Martillac, Mérignac, Montussan, Nérigeon, Paillet, Parempuyre, Pessac, Pompignac, Quinsac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Sainte-Eulalie, Saint-Jean-d'Ilac, Saint-Loubès, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Vincent-de-Paul, Salleboeuf, Tabanac, Talence, Tresses, Vayres, Villenave-d'Ornon, Yvrac.
- **Agglomération de Draguignan (83) :** Draguignan, Flayosc, La Motte, Le Muy, Les Arcs, Trans-en-Provence, Vidauban.
- **Agglomération de Fréjus (83) :** Fréjus, Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël.
- **Agglomération de Genève - Annemasse (74 et 01) :** Ambilly, Annemasse, Archamps, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Boège, Bonne, Bossey, Collonges-sous-Salève, Contamine-sur-Arve, Cranves-Sales, Étrembières, Faucigny, Ferney-Voltaire, Fillinges Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Nangy, Neydens, Ornex, Pers-Jussy, Prévessin-Moëns, Reignier-Ésery, Saint-André-de-Boège, Saint-Cergues, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Julien-en-Genavois, Sergy, Thoiry, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand.
- **Agglomération de Grenoble (38) :** Beaucroissant, Biviers, Bresson, Champ-sur-Drac, Charnècles, Chirens, Claix, Corenc, Coulevie, Domène, Échirolles, Eybens, Fontaine, Fontanil-Cornillon, Frogès, Gières, Grenoble, Jarrie, La Buisse, La Murette, La Pierre, La Tronche, Le Champ-près-Frogès, Le Pont-de-Claix, Le Versoud, Meylan, Moirans, Montbonnot-Saint-Martin, Murianette, Noyarey, Poisat, Pommiers-la-Placette, Réaumont, Renage, Rives, Saint-Blaise-du-Buis, Saint-Cassien, Saint-Égrève, Saint-Ismier, Saint-Jean-de-Moirans, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Nazaire-les-Eymes, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Varcès-Allières-et-Risset, Venon, Veurey-Voroize, Villard-Bonnot, Voiron, Voreppe, Vourey.
- **Agglomération de La Rochelle (17) :** Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, La Rochelle, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Salles-sur-Mer.
- **Agglomération de La Teste-de-Buch –Arcachon (33) :** Arcachon, Gujan-Mestras, Le Teich, La Teste-de-Buch.
- **Agglomération de Lille (59) :** Anstaing, Avelin, Baisieux, Bondues, Bousbecque, Capinghem, Chéreng, Comines, Croix, Emmerin, Englos, Faches-Thumesnil, Forest-sur-Marque, Gruson, Hallennes-lez-Haubourdin, Halluin, Haubourdin, Hem, La Madeleine, Lambersart, Lannoy, Leers, Lesquin, Lezennes, Lille, Linselles, Lompret, Loos, Lys-lez-Lannoy, Marcq-en-Baroeul, Marquette-lez-Lille, Mons-en-Baroeul, Mouvaux, Neuville-en-Ferrain, Noyelles-lès-Seclin, Pérenchies, Prêmesques, Quesnoy-sur-Deûle, Ronchin, Roncq, Roubaix, Saily-lez-Lannoy, Saint-André-lez-Lille, Santes, Seclin, Sequedin, Templemars, Toufflers, Tourcoing, Tressin, Vendeville, Verlinghem, Villeneuve-d'Ascq, Wambrechies, Wasquehal, Wattignies, Wattrelos, Wervicq-Sud, Willems.

- **Agglomération de Lyon (01, 38 et 69) :** Beaugerard, Beynost, La Boisse, Dagneux, Fareins, Frans, Jassans-Riottier, Massieux, Messimy-sur-Saône, Miribel, Misérieux, Montluel, Neyron, Parcieux, Reyrieux, Saint-Bernard, Saint-Didier-de-Formans, Sainte-Euphémie, Saint-Maurice-de-Beynost, Toussieux, Trévoux, Chasse-sur-Rhône, Albigny-sur-Saône, Ambérieux, Anse, Arnas, Belmont-d'Azergues, Brignais, Brindas, Bron, Cailloux-sur-Fontaines, Caluire-et-Cuire, Champagne-au-Mont-d'Or, Chaponost, Charbonnières-les-Bains, Charly, Charnay, Chassagny, Chasselay, Chazay-d'Azergues, Les Chères, Civrieux-d'Azergues, Cogny, Collonges-au-Mont-d'Or, Couzon-au-Mont-d'Or, Craponne, Curis-au-Mont-d'Or, Dardilly, Denicé, Dommartin, Écully, Fleurieu-sur-Saône, Fontaines-Saint-Martin, Fontaines-sur-Saône, Francheville, Givors, Gleizé, Grézieu-la-Varenne, Grigny, Irigny, Jarnioux, Lacenas, Lachassagne, Lentilly, Liergues, Limas, Limonest, Lissieu, Loire-sur-Rhône, Lozanne, Lucenay, Lyon, Marcilly-d'Azergues, Marcy, Marcy-l'Étoile, Messimy, Millery, Montagny, Morancé, La Mulatière, Neuville-sur-Saône, Orléans, Oullins, Pierre-Bénite, Pommiers, Pouilly-le-Monial, Rochetaillée-sur-Saône, Soucieu-en-Jarrest, Sainte-Consoce, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Saint-Fons, Sainte-Foy-lès-Lyon, Saint-Genis-Laval, Saint-Genis-les-Ollières, Saint-Jean-des-Vignes, Saint-Romain-au-Mont-d'Or, Saint-Romain-en-Gier, Taluyers, Tassin-la-Demi-Lune, Thurins, La Tour-de-Salvagny, Vaugneray, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Vernaison, Villefranche-sur-Saône, Villeurbanne, Vourles, Chaponnay, Chassieu, Communay, Corbas, Décines-Charpieu, Feyzin, Genas, Genay, Marennes, Meyzieu, Moins, Montanay, Rillieux-la-Pape, Saint-Priest, Saint-Symphorien-d'Ozon, Sathonay-Camp, Sathonay-Village, Sérézin-du-Rhône, Simandres, Solaize
- **Agglomération de Marseille - Aix-en-Provence (13 et 83) :** Aix-en-Provence, Allauch, Aubagne, Auriol, Beaucueil, Berre-l'Étang, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Cadolive, Châteauneuf-le-Rouge, Châteauneuf-les-Martigues, Éguilles, Fos-sur-Mer, Fuveau, Gardanne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Gréasque, Istres, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Le Tholonet, Les Pennes-Mirabeau, Marignane, Marseille, Martigues, Meyreuil, Mimet, Miramas, Peynier, Peypin, Plan-de-Cuques, Port-de-Bouc, Rognac, Roquevaire, Rousset, Saint-Chamas, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Mitre-les-Remparts, Saint-Savournin, Saint-Victoret, Saint-Zacharie, Septèmes-les-Vallons, Simiane-Collongue, Trets, Velaux, Venelles, Vitrolles
- **Agglomération de Meaux (77) :** Crégy-lès-Meaux, Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Poincy, Trilport, Villenoy.
- **Agglomération de Menton - Monaco (06) :** Beausoleil, Cap-d'Ail, Castellar, Èze, Gorbio, Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-Agnès, La Turbie.
- **Agglomération de Montpellier (34) :** Assas, Castelnau-le-Lez, Clapiers, Fabrègues, Grabels, Jacou, Juvignac, Lattes, Lavérune, Le Crès, Montferrier-sur-Lez, Montpellier, Pérols, Prades-le-Lez, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues, Saussan, Teyran, Vendargues, Villeneuve-lès-Maguelone.
- **Agglomération de Nantes (44) :** Basse-Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Carquefou, Couéron, Haute-Goulaine, Indre, La Chapelle-sur-Erdre, La Montagne, Les Sorinières, Nantes, Orvault, Pont-Saint-Martin, Port-Saint-Père, Rezé, Saint-Aignan-Grandlieu, Sainte-Luce-sur-Loire, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Léger-les-Vignes, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sautron, Thouaré-sur-Loire, Vertou.
- **Agglomération de Nice (06) :** Antibes, Aspremont, Auribeau-sur-Siagne, Beaulieu-sur-Mer, Berre-les-Alpes, Biot, Cabris, Cagnes-sur-Mer, Cannes, Cantaron, Carros, Castagniers, Châteauneuf-Grasse, Châteauneuf-Villevieille, Colomars, Contes, Drap, Falicon, Gattières, Gourdon, Grasse, La Colle-sur-Loup, La Gaude, La Roquette-sur-Siagne, La Trinité, Le Bar-sur-Loup, Le Cannet, Le Rouret, Le Tignet, Mandelieu-la-Napoule, Mouans-Sartoux, Mougins, Nice, Opio, Pégomas, Peymeinade, Roquefort-les-Pins, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Paul, Spéracèdes, Théoule-sur-Mer, Tourrette-Levens, Tourrettes-sur-Loup, Valbonne, Vallauris, Vence, Villefranche-sur-Mer, Villeneuve-Loubet.
- **Agglomération de Paris (75) :** Paris.
- **Agglomération de Paris (77) :** Boissise-le-Roi, Brou-sur-Chantereine, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Cesson, Chalifert, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chelles, Chessy, Collégien, Combs-la-Ville, Conches-sur-Gondoire, Courtry, Croissy-Beaubourg, Dammarie-les-Lys, Dampmart, Émerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Lagny-sur-Marne, Lésigny, Lieusaint, Livry-sur-Seine, Lognes, Le Mée-sur-Seine, Melun, Le Mesnil-Amelot, Mitry-Mory, Moissy-Cramayel, Montévrain, Nandy, Noisiel, Ozoir-la-Ferrière, Pomponne, Pontault-Combault, Pringy, La Rochette, Roissy-en-Brie, Rubelles, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Thibault-des-Vignes, Savigny-le-Temple, Servon, Thorigny-sur-Marne, Torcy, Vaires-sur-Marne, Vaux-le-Pénit, Vert-Saint-Denis, Villeparisis.
- **Agglomération de Paris (78) :** Achères, Andrésy, Aubergenville, Auffreville-Brasseuil, Bazoches-sur-Guyonne, Bois-d'Arcy, Bougival, Buc, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Carrières-sur-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Chambourcy, Chanteloup-les-Vignes, Chapet, Chatou, Le Chesnay, Chevreuse, Les Clayes-sous-Bois, Coignières, Conflans-Sainte-Honorine, Croissy-sur-Seine, Élancourt, L'Étang-la-Ville, Évecquemont, Flins-sur-Seine, Follainville-Dennemont, Fontenay-le-Fleury, Fourqueux, Gaillon-sur-Montcient, Gargenville, Guyancourt, Hardricourt, Houilles, Issou, Jouars-Pontchartrain, Jouy-en-Josas, Juziers, Limay, Les Loges-en-Josas, Louveciennes, Magnanville, Magny-les-Hameaux, Maisons-Laffitte, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Maurecourt, Maurepas, Médan, Le Mesnil-le-Roi, Le Mesnil-Saint-Denis, Meulan, Mézy-sur-Seine, Montesson, Montigny-le-Bretonneux, Les Mureaux, Neauphle-le-Château, Neauphle-le-Vieux, Orgeval, Le Pecq, Plaisir, Poissy, Porcheville, Le Port-Marly, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'École, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Saint-Rémy-l'Honoré, Sartrouville,

Tessancourt-sur-Aubette, Trappes, Le Tremblay-sur-Mauldre, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, La Verrière, Versailles, Vert, Le Vésinet, Villennes-sur-Seine, Villepreux, Villiers-Saint-Frédéric, Viroflay, Voisins-le-Bretonneux.

▪ **Agglomération de Paris (91)** : Arpajon, Athis-Mons, Ballainvilliers, Bièvres, Bondoufle, Boussy-Saint-Antoine, Brétigny-sur-Orge, Breuillet, Breux-Jouy, Brunoy, Bruyères-le-Châtel, Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Corbeil-Essonnes, Le Coudray-Montceaux, Courcouronnes, Crosne, Draveil, Écharcon, Égly, Épinay-sous-Sénart, Épinay-sur-Orge, Étiolles, Évry, Fleury-Mérogis, Fontenay-le-Vicomte, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Grigny, Igny, Juvisy-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Linas, Lisses, Longjumeau, Longpont-sur-Orge, Marcoussis, Massy, Mennecy, Montgeron, Monthéry, Morangis, Morsang-sur-Orge, Morsang-sur-Seine, La Norville, Nozay, Ollainville, Ormoy, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Le Plessis-Pâté, Quincy-sous-Sénart, Ris-Orangis, Saclay, Saint-Aubin, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Germain-lès-Arpajon, Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Michel-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Saint-Yon, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge, Soisy-sur-Seine, Varennes-Jarcy, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Vigneux-sur-Seine, Villabé, Villebon-sur-Yvette, La Ville-du-Bois, Villejust, Villemoisson-sur-Orge, Villiers-le-Bâcle, Villiers-sur-Orge, Viry-Châtillon, Wissous, Yerres, Les Ulis.

▪ **Agglomération de Paris (92)** : Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray, Villeneuve-la-Garenne.

▪ **Agglomération de Paris (93)** : Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnole, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Clichy-sous-Bois, Coubron, La Courneuve, Drancy, Dugny, Épinay-sur-Seine, Gagny, Gournay-sur-Marne, L'Île-Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Gargan, Montfermeil, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillons-sous-Bois, Pierrefitte-sur-Seine, Le Pré-Saint-Gervais, Le Raincy, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran, Stains, Tremblay-en-France, Vaujours, Villemomble, Villepinte, Villetaneuse.

▪ **Agglomération de Paris (94)** : Ablon-sur-Seine, Alfortville, Arcueil, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Limeil-Brévannes, Maisons-Alfort, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Nogent-sur-Marne, Noisieu, Orly, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Le Perreux-sur-Marne, Le Plessis-Trévise, La Queue-en-Brie, Rungis, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Santeny, Sucy-en-Brie, Thiais, Valenton, Villecresnes, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Villiers-sur-Marne, Vincennes, Vitry-sur-Seine.

▪ **Agglomération de Paris (95)** : Andilly, Argenteuil, Arnouville-lès-Gonesse, Auvers-sur-Oise, Beauchamp, Bessancourt, Bezons, Bonneuil-en-France, Bouffémont, Butry-sur-Oise, Cergy, Champagne-sur-Oise, Cormeilles-en-Parisis, Courdimanche, Deuil-la-Barre, Domont, Eaubonne, Écouen, Enghien-les-Bains, Épiais-lès-Louvres, Éragny, Ermont, Ézanville, Franconville, Frépillon, La Frette-sur-Seine, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Groslay, Herblay, L'Isle-Adam, Jouy-le-Moutier, Margency, Mériel, Méry-sur-Oise, Montigny-lès-Cormeilles, Montignion, Montmagny, Montmorency, Nesles-la-Vallée, Neuville-sur-Oise, Osny, Parmain, Pierrelaye, Piscop, Le Plessis-Bouchard, Pontoise, Puiseux-Pontoise, Roissy-en-France, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien, Saint-Leu-la-Forêt, Saint-Ouen-l'Aumône, Saint-Prix, Sannois, Sarcelles, Soisy-sous-Montmorency, Taverny, Le Thillay, Valmondois, Vaudherland, Vauréal, Villiers-Adam, Villiers-le-Bel.

▪ **Agglomération de Saint-Nazaire (44)** : Batz-sur-Mer, Le Croisic, Donges, La Baule-Escoublac, Guérande, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Le Pouliguen, Saint-André-des-Eaux, Saint-Nazaire, Trignac.

▪ **Agglomération de Sète (34)** : Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Frontignan, Gigan, Montbazin, Poussan, Sète.

▪ **Agglomération de Strasbourg (67)** : Achenheim, Bischheim, Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaefolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim, Wolfisheim.

▪ **Agglomération de Thonon-les-Bains (74)** : Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoiy, Évian-les-Bains, Excenevex, Lugrin, Margencel, Marin, Maxilly-sur-Léman, Neuvecelle, Publier, Sciez, Thonon-les-Bains.

▪ **Agglomération de Toulon (13 et 83)** : Ceyreste, La Ciotat, Bandol, Le Beausset, Belgentier, La Cadière-d'Azur, Carqueiranne, Le Castellet, La Crau, Cuers, Évenos, La Farlède, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, Toulon, La Valette-du-Var, Saint-Mandrier-sur-Mer.

▪ **Agglomération de Toulouse (31)** : Aucamville, Aussonne, Auzeville-Tolosane, Auzielle, Balma, Beaupuy, Beauzelle, Belberaud, Blagnac, Brax, Bruguères, Castanet-Tolosan, Castelginest, Castelmaurou, Cépet, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux,

Daux, Deyme, Eaunes, Escalquens, Fenouillet, Fonbeauzard, Frouzins, Gagnac-sur-Garonne, Gratentour, Labarthe-sur-Lèze, Labastide-Saint-Sernin, Labège, Lacroix-Falgarde, Lapeyrouse-Fossat, Launaguët, Lauzerville, Lèguevin, Lespinasse, Mervilla, Mondonville, Montberon, Montrabé, Muret, Péchabou, Pechbonnieu, Pechbusque, Pibrac, Pin-Balma, Pinsaguel, Pins-Justaret, Plaisance-du-Touch, Pompertuzat, Portet-sur-Garonne, Quint-Fonsegrives, Ramonville-Saint-Agne, Roques, Roquettes, Rouffiac-Tolosan, Saint-Alban, Saint-Geniès-Bellevue, Saint-Jean, Saint-Jory, Saint-Loup-Cammas, Saint-Orens-de-Gameville, Saint-Sauveur, La Salvétat-Saint-Gilles, Seilh, Seysses, Toulouse, Tournefeuille, L'Union, Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzil, Villate, Villeneuve-Tolosane

RAPPEL : LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS VOTEES DANS LA LOI DE FINANCES POUR 2013 (ARTICLE 16-I)

**L'EXTENSION DE LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS
AUX COMMUNES APPARTENANT A UNE ZONE D'URBANISATION CONTINUE DE PLUS DE 50.000 HABITANTS
ET LA MAJORATION DE SON TAUX A COMPTER DE LA 2^{EME} ANNEE
[ARTICLE 16-I DE LA LF 2013, DECLARE CONFORME A LA CONSTITUTION, AVEC 3 RESERVES]**

(article 232 du CGI)

Situation antérieure

▪ **Instituée** par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et prévue par l'article 232 du CGI, la **taxe annuelle sur les logements vacants (TLV)** s'applique dans les **communes** appartenant à des **zones d'urbanisation continue de plus de 200.000 habitants** où existe un **déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements**, au détriment des **personnes à revenus modestes** et des **personnes défavorisées**, qui se concrétise par le **nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif** et la **proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant**. Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.

▪ L'étude d'impact du projet de loi en 1998 précisait que les **zones retenues** seraient « *calquées sur la liste des communes déjà établie pour la réglementation des rapports locatifs* », soit **29 agglomérations de 200 000 habitants et plus**. Le décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998 relatif au **champ d'application** de la TLV, pour l'instauration de cette taxe, a retenu à compter du 1^{er} janvier 1999, **8 agglomérations** (Bordeaux, Grasse-Cannes-Antibes, Lille, Lyon, Montpellier, Nice, Paris et Toulouse) couvrant **683 communes** figurant en annexe du décret. Le **taux de la vacance** dans ces agglomérations a été **évalué à plus de 10 % du parc** (variant de 12,79 % à Nice à 10,44 % à Lille).

▪ La **taxe est due** pour chaque **logement vacant depuis au moins 2 années consécutives**, 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**.

Pour l'**application** de la **taxe**, n'est **pas considéré comme vacant** un **logement** dont la **durée d'occupation** est **supérieure à 30 consécutifs au cours de chacune des 2 années** de la période de référence.

▪ La **taxe n'est pas due** en cas de **vacance indépendante de la volonté du contribuable**. Dans sa **décision n° 98-403 DC** du 29 juillet 1998, le **Conseil constitutionnel** a émis une **réserve** précisant ces dispositions. Ainsi, considérant que l'**objet** de la **taxation** est d'**inciter à la mise en location de logements susceptibles d'être loués**, ne sauraient être **retenus** que des **critères d'assujettissement en rapport direct** avec cet objet. **Ne sauraient en l'espèce être assujettis :**

- des **logements** qui ne pourraient être **rendus habitables qu'au prix de travaux importants** et dont la **charge incomberait nécessairement** à leur **détenteur** ;
- des **logements meublés affectés à l'habitation** et comme tels **assujettis à la taxe d'habitation** (ce qui exclut les résidences secondaires).
- des logements dont la **vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur**, notamment les **logements ayant vocation**, dans un délai proche, à **disparaître** ou à faire l'**objet de travaux** dans le cadre d'opérations d'urbanisme de **réhabilitation** ou de **démolition**, ou les **logements mis en location ou en vente au prix du marché** et **ne trouvant pas preneur**.

▪ En 2011, **68.778 articles** de TLV ont été **mis en recouvrement**, pour **87.817 logements**. Un **article** mis en recouvrement **rassemble les logements soumis à la TLV d'un même propriétaire à une même adresse**. Le **nombre de logements** soumis à la TLV est donc **supérieur au nombre d'articles**. Le **nombre de logements** subit une **diminution tendancielle marquée** depuis 2000 puisqu'il est **passé de 146 388 à moins de 90 000 en 2011**.

Année	Nombre de logements	Nombre d'articles TLV mis en recouvrement
2000	146 388	104 279
2005	102 711	77 255
2010	91 693	71 492
2011	87 817	68 778

Source : Direction générale des finances publiques

- Cette **définition diffère** également de celle qui est retenue pour la **procédure de réquisition avec attributaire**, prévue par les **articles L. 642-1 et suivants** du **code de la construction et de l'habitation**, que le **projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement** et au **renforcement des obligations de production de logement social** propose par ailleurs de **modifier**.
- Cette **définition de la vacance** est **différente** de celle retenue par l'**INSEE** dans le cadre du **recensement**. L'INSEE recense les **logements disponibles pour la vente ou la location**, les **logements neufs achevés mais non encore occupés** à la date du recensement ainsi que les **logements**, autres que les résidences secondaires, que leurs **propriétaires n'occupent pas** à cette date.

Agglomérations	Nombre de logements en 2009	Nombre de logements vacants en 2009	Proportion de logements vacants
Lille	454 836	25 963	5,7 %
Lyon	729 389	47 568	6,5 %
Montpellier	203 583	15 175	7,5 %
Nice	605 428	50 833	8,4 %
Paris	4 859 335	292 503	6,0 %
Toulouse	440 683	25 938	5,9 %
Total	7 707 190	479 391	6,2 %

Source : INSEE

- Le **taux** de la taxe a été **récemment modifié** par l'**article 8** de la **2^{ème} LFR 2012** (loi n° 2012-958 du 16 août 2012).
- Lors de la **présentation** de l'**amendement** correspondant, le rapporteur général de la commission des finances du Sénat avait précisé que *« la taxe annuelle sur les logements vacants a été instituée en 1999 afin de limiter la spéculation immobilière et de remédier au tarissement de l'offre de logements. Mais ce tarissement persiste, et la pénurie de logements dans certaines villes atteint des niveaux extrêmement inquiétants, notamment en ce qui concerne les logements sociaux, dont le déficit est évalué aujourd'hui à près de 900.000. »*
« La taxe sur les logements vacants n'est donc pas suffisamment dissuasive. C'est pourquoi nous proposons d'en relever le taux. Certes, nous ne nous faisons pas d'illusions, nous savons que cette mesure à elle seule ne suffira pas à résoudre le problème de la pénurie de logements dans notre pays. »
« Bien évidemment, ce point devra faire l'objet d'une réflexion approfondie et d'un ensemble de mesures cohérentes et efficaces rassemblées dans un projet de loi sur le logement, texte que les sénateurs du RDSE attendent. Il y a urgence, nous le savons tous. C'est l'un des problèmes fondamentaux de notre pays, et il concerne nombre de nos concitoyens. »
« D'ici là, nous vous proposons d'adopter le présent amendement visant à augmenter les taux de la taxe sur les logements vacants. Ce serait un excellent message politique, surtout s'il émanait de notre assemblée unanime, et de très bon augure pour une autre politique du logement. »
« Cette taxe, dont le produit est affecté à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, l'ANAH, est assise sur la valeur locative des logements. J'indique cependant à nos collègues que le produit supplémentaire ne sera pas versé d'office à l'ANAH, puisque cette affectation est plafonnée à 21 millions d'euros en application de l'article 46 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012. »
« En outre, je pense qu'il faudra également revoir le périmètre de la taxe, qui ne s'applique en l'état qu'aux logements vacants situés dans 8 agglomérations (Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes). »
« En conséquence, la commission des finances a émis un avis favorable sur un amendement que le Sénat avait d'ailleurs déjà adopté dans le cadre de la loi de finances pour 2012. »
- Le **Gouvernement** s'en était **remis à la sagesse de la Haute Assemblée** et l'**opposition** avait **voté contre** cette disposition.

Dispositions nouvelles

- Le [I.] de l'article 16 de la LF 2013 modifie l'article 232 du CGI, qui est désormais ainsi rédigé :

L'INSTITUTION DE LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS DANS LES COMMUNES APPARTENANT A UNE ZONE D'URBANISATION CONTINUE DE PLUS DE 50.000 HABITANTS « TENDUE »

▪ [I.] Il est institué, à compter du 1^{er} janvier 1999, une taxe annuelle sur les logements vacants dans les communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 200.000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, qui se concrétise par le nombre élevé de demandeurs de logement par rapport au parc locatif, et la proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant.

▪ [I.] La **taxe annuelle sur les logements vacants** est **applicable** dans 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**, 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**.

☞ Outre le seuil abaissé à 50.000 habitants, les éléments retenus pour caractériser le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ne sont plus liés aux personnes, mais au niveau élevé des loyers ou des prix d'achat des logements anciens, ainsi qu'au nombre de demandes de logement par rapport aux emménagements dans le parc locatif social.

Un **décret** fixe la **liste des communes** où la **taxe** est **institué**.

☞ Jusqu'à présent, il s'agissait du décret n° 98-1249 du 29 décembre 1998. Le Comité des finances locales examine le projet du nouveau décret le 12 février 2013.

LES MODALITES D'APPLICATION ET DE CONTENTIEUX DE LA TAXE

▪ [II.] La **taxe** est **due pour chaque logement vacant** depuis au moins **2 années consécutives 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.

☞ La durée de la vacance déclenchant l'application de la taxe est ramenée de 2 à 1 année.

Dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012 [voir à la fin du présent article], le Conseil constitutionnel a estimé :

- que « ne sauraient être assujettis à cette taxe des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur ».
- que « ne sauraient être regardés comme vacants des logements meublés affectés à l'habitation et, comme tels, assujettis à la taxe d'habitation (sur les logements vacants) ».
- que « ne sauraient être assujettis des logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, faisant obstacle à leur occupation durable, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation, ou s'opposant à leur occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur » ;
- qu'« ainsi, doivent être notamment exonérés les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition, ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ».

▪ [III.] 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 [II.].

▪ [IV.] L'**assiette** de la taxe est constituée par la **valeur locative du logement** mentionnée à l'**article 1409**.

Son **taux** est **fixé** à :

- **12,5 %** la **1^{ère} année d'imposition**,
- **15 %** la **2^{ème} année**
- **et 20 %** à compter de la **3^{ème} année**.
- **et à 25 %** à compter de la **2^{ème}**.

☞ Si le **taux** applicable à la **valeur locative** du logement la **1^{ère} année d'imposition** reste **inchangé**, celui applicable dès la **2^{ème} année** est porté à **25 %**.

Avant le vote de l'article 8 de la 2^{ème} LFR 2012 (loi n°2012-958 du 16 août 2012), le **taux** était **fixé** à **10 %** la **1^{ère} année d'imposition**, **12,5 %** la **2^{ème} année** et **15 %** à compter de la **3^{ème} année**.

▪ [V.] Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à **30 90 jours consécutifs** au cours de **chacune des 2 années** de la période de référence définie au [II.] (une année pleine avant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition).

☞ Ainsi, ne serait désormais pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est inférieure à 90 jours consécutifs, au lieu de 30 jours actuellement.

▪ [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**.

L'AFFECTATION DU PRODUIT DE LA TAXE

▪ [VIII.] Le produit de la taxe est versé à l'**Agence nationale de l'habitat** dans la limite du **plafond** prévu au [I.] de l'article 46 de la LF 2012 (n° 2011-1977 du 28 décembre 2011).

LES RESERVES DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL RELATIVES AU PARAGRAPHE [I.] DE L'ARTICLE 16 DE LA LF 2013

▪ Dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, le Conseil constitutionnel a émis certaines **réserves sur le paragraphe [I.] de l'article 16** :

▪ **Considérant :**

- que le paragraphe [I.] de l'article 16 modifie l'article 232 du CGI relatif à la taxe sur les logements vacants ;
- que son 1° donne une nouvelle rédaction de la 1^{ère} phrase du 1^{er} alinéa de cet article, relatif à la définition des zones urbaines dans lesquelles cette taxe peut être instituée ;
- qu'il assouplit les critères qui encadrent l'institution de cette taxe et étend son application aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 150.000 habitants (*en fait 50.000 habitants...*) et de moins de 200.000 habitants ;
- que son 2° réduit de 2 ans à 1 an le délai de vacance à l'expiration duquel la taxe est due ;
- que son 3° modifie le tarif et relève le taux de cette taxe en le fixant à 12,5 % de la valeur locative la 1^{ère} année d'imposition et 25 % à compter de la 2^{ème} ;
- que le 4° porte de 30 jours à 90 jours consécutifs par an la durée d'occupation d'un logement en deçà de laquelle ce dernier est regardé comme vacant ;

▪ **Considérant :**

- que l'objet de la taxation instituée par les dispositions de l'article 232 du CGI est d'inciter les personnes redevables de cette taxe à mettre en location des logements susceptibles d'être loués ;
- qu'il résulte des principes constitutionnels d'égalité devant la loi et les charges publiques que la différence de traitement fiscal instaurée par cet article à l'égard des personnes redevables de cette taxe n'est conforme à la Constitution que si les critères d'assujettissement retenus sont en rapport direct avec l'objectif poursuivi ;
- que ladite taxation ne peut, dès lors, frapper que des logements habitables, vacants et dont la vacance tient à la seule volonté de leur détenteur ;

▪ **Considérant, en premier lieu, que ne sauraient être assujettis à cette taxe des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur ;**

▪ **Considérant, en deuxième lieu, que ne sauraient être regardés comme vacants des logements meublés affectés à l'habitation et, comme tels, assujettis, en vertu du 1° du paragraphe I de l'article 1407 du CGI (*qui assujetti à la TH les locaux meublés affectés à l'habitation*), à la taxe d'habitation (*sur les logements vacants*) ;**

▪ **Considérant, en troisième lieu :**

- que ne sauraient être assujettis des logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, faisant obstacle à leur occupation durable, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation, ou s'opposant à leur occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur ;
- qu'ainsi, doivent être notamment exonérés les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition, ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ;

▪ **Considérant que, sous les réserves énoncées aux considérants figurant dans les 3 alinéas précédents, les dispositions du paragraphe [I.] de l'article 16 sont conformes à la Constitution ;**

▪ Dans sa décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012, le Conseil constitutionnel a émis certaines **réserves sur le paragraphe [I.] de l'article 16** :

▪ **Considérant :**

- que le paragraphe [I.] de l'article 16 modifie l'article 232 du CGI relatif à la taxe sur les logements vacants ;
- que son 1° donne une nouvelle rédaction de la 1^{ère} phrase du 1^{er} alinéa de cet article, relatif à la définition des zones urbaines dans lesquelles cette taxe peut être instituée ;
- qu'il assouplit les critères qui encadrent l'institution de cette taxe et étend son application aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 150.000 habitants (*en fait 50.000 habitants...*) et de moins de 200.000 habitants ;
- que son 2° réduit de 2 ans à 1 an le délai de vacance à l'expiration duquel la taxe est due ;
- que son 3° modifie le tarif et relève le taux de cette taxe en le fixant à 12,5 % de la valeur locative la 1^{ère} année d'imposition et 25 % à compter de la 2^{ème} ;
- que le 4° porte de 30 jours à 90 jours consécutifs par an la durée d'occupation d'un logement en deçà de laquelle ce dernier est regardé comme vacant ;

▪ **Considérant :**

- que l'objet de la taxation instituée par les dispositions de l'article 232 du CGI est d'inciter les personnes redevables de cette taxe à mettre en location des logements susceptibles d'être loués ;
- qu'il résulte des principes constitutionnels d'égalité devant la loi et les charges publiques que la différence de traitement fiscal instaurée par cet article à l'égard des personnes redevables de cette taxe n'est conforme à la Constitution que si les critères d'assujettissement retenus sont en rapport direct avec l'objectif poursuivi ;
- que ladite taxation ne peut, dès lors, frapper que des logements habitables, vacants et dont la vacance tient à la seule volonté de leur détenteur ;

▪ **Considérant, en premier lieu, que ne sauraient être assujettis à cette taxe des logements qui ne pourraient être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incomberait nécessairement à leur détenteur ;**

▪ **Considérant, en deuxième lieu, que ne sauraient être regardés comme vacants des logements meublés affectés à l'habitation et, comme tels, assujettis, en vertu du 1° du paragraphe I de l'article 1407 du CGI (*qui assujetti à la TH les locaux meublés affectés à l'habitation*), à la taxe d'habitation (*sur les logements vacants*) ;**

▪ **Considérant, en troisième lieu :**

- **que ne sauraient être assujettis des logements dont la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, faisant obstacle à leur occupation durable, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation, ou s'opposant à leur occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur ;**
- **qu'ainsi, doivent être notamment exonérés les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition, ou les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ;**
- **Considérant que, sous les réserves énoncées aux considérants figurant dans les 3 alinéas précédents, les dispositions du paragraphe [I.] de l'article 16 sont conformes à la Constitution ;**

☞ *L'exposé des motifs de l'article 16 de la LF 2013 précise « qu'afin d'inciter à la mise en location ou à la cession de logements dans les agglomérations où les tensions immobilières sont les plus fortes, il est proposé de renforcer la portée de la taxe sur les logements vacants (TLV). Cette taxe a fait la preuve d'une efficacité certaine dans les communes où elle a été instituée, mais apparaît aujourd'hui insuffisamment incitative pour répondre à l'ampleur de la crise du logement que traverse notre pays, et le zonage dans lequel elle peut s'appliquer doit être adapté.*

Les critères de définition des agglomérations où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements sont revus. Le marché de l'immobilier est en effet également tendu dans certaines agglomérations de - de 200.000 habitants. »

L'abaissement du seuil de zone d'urbanisation continue à 50.000 habitants (au lieu de 200.000 habitants) privera les communes dont le territoire est inclus dans une telle zone de la possibilité de percevoir la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Or, la **taxe annuelle sur les logements vacants** est perçue au profit de l'**ANAH** (dans la limite de 21 M€), alors que la **TH sur les logements vacants** l'est **directement** au profit des **collectivités** qui l'ont **instituée**.

Le **[II.] de l'article 16** institue une **dotation de compensation** pour les **communes** qui avaient **institué** cette **taxe** et qui en seront **privées par les nouvelles dispositions**.