

**Monsieur Christophe Béchu**

Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

**Madame Dominique Faure**

Ministre déléguée auprès du ministre de l'Intérieur et des Outre-mer  
et du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargée des  
Collectivités territoriales

**Monsieur Olivier Klein**

Ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et  
de la Cohésion des territoires chargé de la Ville et du Logement

**Monsieur Jean-François Carenco**

Ministre délégué chargé des Outre-mer

Paris, le 4 avril 2023

Objet : Conséquences de l'extension des zones tendues sur les communes levant la taxe d'habitation sur les logements vacants

Monsieur le Ministre,

L'article 73 de la Loi de finances initiale pour 2023 prévoit un élargissement du zonage de la taxe sur les logements vacants aux communes touristiques tendues et une actualisation de la liste des territoires urbains préalablement concernés par cette taxe.

L'origine d'un tel élargissement géographique se fonde notamment sur la volonté partagée d'offrir aux communes touristiques tendues la possibilité de majorer leur taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Si les associations d'élus saluent ce renforcement des outils permettant aux exécutifs locaux d'atténuer le phénomène d'attrition du logement permanent sur leur territoire, nous tenons néanmoins à attirer votre attention sur le cas de certaines communes qui se voient pénalisées par une entrée dans le zonage.

En effet, les communes nouvellement entrantes – et leurs établissements publics de coopération intercommunale – vont perdre le bénéfice de la taxe d'habitation sur les logements vacants, lorsqu'elles l'avaient mise en place. Cette perte s'élève à environ vingt-cinq millions d'euros par an, dont plus de la moitié pour les communes d'Outre-mer concernées, pour qui cette révision s'avère particulièrement pénalisante.

Pour compenser le manque à gagner les communes, il leur est proposé d'instaurer la majoration de la taxe d'habitation sur leurs résidences secondaires. Or, dans une majorité de situations, en zone urbaine comme en secteur ultramarin, les recettes tirées de la majoration sur les résidences secondaires, même en se situant au niveau moyen de majoration actuellement pratiqué, ne suffisent pas à compenser cette perte de THLV. Il leur faudrait ainsi avoir recours à la majoration maximum ce qui, dans certaines situations, ne suffira pas davantage.

Conscients de cet effet défavorable sur les finances des collectivités, vous vous étiez engagés par un courrier en réponse au Président de l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité en date du 7 février, à vous documenter sur les conséquences financières de la mesure sur les communes entrantes et déterminer les voies et moyens de leur neutralisation.

Vous aviez alors également souligné la nécessité de disposer d'un cadre juridique sécurisé qui ne remette pas en difficulté l'ensemble du dispositif. C'est pourquoi la publication de ce décret qui actera de manière automatique les pertes de THLV mentionnées ne peut donc avoir lieu sans la mise en œuvre d'une mesure corrigeant cet effet défavorable.

**La création d'une fiscalité unique sur les logements vacants, affectée aux collectivités du bloc local, nous semble collectivement être une solution adaptée.** En effet, en sus de la non-perte de THLV pour les communes entrantes dans le zonage, une unification de la fiscalité des logements vacants serait particulièrement pertinente dans un contexte de crise du logement corrélée au respect de l'objectif « zéro artificialisation nette des sols ». L'objectif de la lutte contre la vacance pouvant être distinct de celui poursuivi en matière de régulation des résidences secondaires, il semble logique que ces deux leviers soient renforcés au bénéfice des communes et intercommunalités, pour se compléter de manière différenciée et non se neutraliser.

Cette position commune de nos associations rejoint en ce sens la première proposition des Inspections générales des Finances, de l'Administration et de l'Environnement, dans leur rapport *Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques*.

En effet, en proposant de fusionner la TLV et la THLV pour en faire un unique impôt local sur les logements vacants, les Inspections générales reprennent l'esprit d'une proposition de simplification fiscale désormais récurrente, qui figure en bonne place du dernier rapport du Conseil des Prélèvements obligatoires sur la *Fiscalité locale dans la perspective du ZAN*, mais également dans celui de la Mission Rebsamen sur la *Relance durable de la construction de logements* ou celui de la Mission Bur-Richard sur la *Refonte de la fiscalité locale*.

Il nous semble qu'une telle réforme de simplification fiscale, pour les contribuables comme pour les collectivités, mais aussi pour les services fiscaux, serait susceptible d'être proposée par le gouvernement aux parlementaires dès la concertation en cours sur le projet de décret relatif à la révision du zonage de tension dit TLV pris en application de l'article 73 de la loi de finances initiale pour 2023 mais aussi en prévision du dépôt du Projet de loi de Finances pour 2024.

A défaut d'une telle réforme de simplification et de décentralisation fiscale, il nous semble incontournable qu'une compensation soit proposée aux communes et EPCI perdant le bénéfice de la THLV à cause d'une entrée dans le zonage au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cette compensation pourrait possiblement se faire par le biais d'un abondement du prélèvement sur recettes créé en 2013 lors de la précédente révision du zonage de la TLV, qui avait répondu à la même situation de communes perdant le bénéfice de la THLV.

Enfin, il demeure évident pour nos associations que la concertation sur l'extension du zonage dit TLV est loin de permettre de répondre à la question urgente de l'attrition des logements en zones touristiques tendues. Nos associations reviendront vers le gouvernement à ce sujet dans le cadre d'autres échanges.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos salutations les plus cordiales.

Copie : Elisabeth Borne, Première ministre

**Pascale Boyer**

Députée des Hautes-Alpes  
Présidente de l'Association nationale des élus  
de la Montagne



**David Lisnard**

Maire de Cannes  
Président de l'Association des Maires de  
France



**Sébastien Martin**

Président du Grand Chalon  
Président d'Intercommunalités de France



**Yannick Moreau**

Maire des Sables d'Olonne  
Président de l'Association nationale des  
élus du Littoral



**Johanna Rolland**

Maire de Nantes  
Présidente de France urbaine



**Philippe Sueur**

Maire d'Enghien-les-Bains  
Président de l'Association nationale des  
élus des territoires touristiques

