

Objectifs

- Lutter contre la rétention foncière
- Inciter les propriétaires de biens vacants à remettre leur logement sur le marché
- Dégager de la vacance une ressource fiscale

Référence législative

- Code Général des Impôts, articles : 1407 bis , 1408 et 1409
- BOI-IF-TH-60

Moyens à mobiliser

- Étudier les raisons de la vacance et la vacance structurelle.
- Mobiliser la DDFIP pour une estimation des recettes possibles.
- Communiquer auprès des propriétaires sur les outils existants de lutte contre la vacance.

Calcul et montant

- La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, la même que celle retenue pour la taxe d'habitation, sans allègement.
- Le taux applicable correspond au taux en vigueur par la commune et/ou l'EPCI pour la taxe d'habitation.

Service référent

Direction Départementale des Finances Publiques

Mail :

ddfip88.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

TAXE D'HABITATION SUR LE LOGEMENT VACANT (THLV)

UN OUTIL INCITATIF DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Afin d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur bien vacant, les collectivités peuvent mettre en place la **taxe d'habitation sur les logements vacants** instaurée par la loi portant engagement national pour le logement dite ENL de 2006.

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

La THLV peut être mise en place par la commune ou par l'EPCI s'il a adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou approuvé un Plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal valant PLH ou par la commune. La délibération prise par l'EPCI n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré sur la mise en place de la THLV.

La THLV est due par les propriétaires de biens à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, au 1er janvier de l'année d'imposition. Les logements concernés par la taxe sont ceux pourvus d'éléments de confort minimums (électricité, eau, sanitaire), non soumis à la taxe d'habitation et vacants depuis 2 années consécutives (excepté si le bien a été occupé plus de 3 mois consécutifs au cours d'une année des deux années de référence).

Cependant, il est important de rappeler que **cette taxe ne s'applique pas lorsque le bien est vacant pour des raisons indépendantes** de la volonté de son propriétaire :

- Si le bien doit faire l'objet de travaux dans le cadre d'une opération d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition dans un délai inférieur à 1an.
- Si le bien est mis en location ou en vente mais ne trouve pas preneur au prix du marché.
- Si le bien nécessite des travaux d'un montant supérieur à 25% de sa valeur pour être habitable.
- Si le bien est une résidence secondaire meublée et soumis à la taxe d'habitation.

CONDITIONS PREALABLES A LA MISE EN OEUVRE DE LA THLV

Cette taxe est un outil de lutte contre la vacance structurelle, il est donc nécessaire d'évaluer la part de vacance conjoncturelle en amont de sa mise en œuvre afin d'en vérifier l'utilité. Plus encore, un diagnostic des raisons de la vacance est à réaliser car la taxe n'aura pas d'effet incitatif sur les propriétaires de logements vacants pour cause d'habitat très dégradé : ces propriétaires sont exonérés de la taxe.

Cette taxe est à appliquer lorsque le territoire concentre des situations de rétention des propriétaires.

Si la collectivité constate une augmentation des biens vacants depuis plus d'un an, la taxe peut être un outil préventif, visant à dynamiser les relocations : une information peut être envoyée aux propriétaires de biens vacants depuis 1 an, afin de les alerter sur la redevance à venir en cas de non-relocation.

MISE EN OEUVRE DE LA THLV

La collectivité compétente (commune ou EPCI) prend une délibération instaurant la mise en place de la taxe (au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'imposition).

Elle transmet aux services de la DGFIP la liste des logements vacants qui se trouvent sur son territoire.

La taxe est calculée selon la valeur locative cadastrale de l'habitation. Seuls les services de la DGFIP sont en mesure de réaliser des estimations des recettes envisageables du fait des conditions d'exonération de cette taxe ; les recettes perceptibles sont bien inférieures à ce que laissent envisager les chiffres de la vacance délivrés par l'INSEE ou FILOCOM.

La THLV doit s'intégrer à une politique globale de lutte contre la vacance, passant par un étalement urbain maîtrisé et une communication auprès des propriétaires ; la mise en place de dispositifs incitatifs (prime vacance,...) permet de rendre cette taxe plus efficace.

Par ailleurs, en cas d'appréciation erronée de la vacance par la collectivité, le dégrèvement est à la charge de celle-ci.



VERDUN INSTAURE CETTE TAXE POUR ALIMENTER UNE PRIME A LA SORTIE DE VACANCE

Cette ville enregistre ces dernières années un déclin démographique, et est passé ainsi sous le seuil des 20 000 habitants (18 327), du fait de la périurbanisation, notamment. Le parc est composé de logements vétustes, énergivores et non adaptés aux besoins des ménages de part leur faible taille. Le **taux de vacance du centre ancien s'élève à 16%**, nécessitant une intervention.

La Ville de Verdun a néanmoins instauré la **taxe d'habitation sur les logements vacants depuis 2006** sans pour autant en mesurer les effets sur la vacance.

La mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat-Renouvellement urbain (OPAH-RU) dans son centre ancien pour mettre un terme à ce grand nombre de logements trop énergivores a été le moyen via l'étude pré-opérationnelle d'identifier plus spécifiquement les logements vacants. En effet, Filocom faisait état de 1000 logements vacants dans le périmètre du centre ancien. L'étude pré-opérationnelle a pu ainsi dénombrier **618 logements** concentrés sur un ensemble de 6 rues au centre de la commune. La ville de Verdun a, par ailleurs, mis en place un dispositif de communication auprès des propriétaires d'octobre 2014 à janvier 2015.

Le montant des recettes générées pour 2014 par la THLV est de 22 128 €. Ces recettes sont réinjectées dans un dispositif de prime à la sortie de vacance dans le cadre de l'OPAH-RU avec l'objectif final de remettre sur le marché 60 logements sur 5 ans (soit près de 10 % des logements identifiés).

BONNES PRATIQUES

- La Ville de Verdun a mis en place la THLV au service d'une politique plus globale en l'utilisant comme un outil incitatif afin d'orienter le comportement des propriétaires. En effet, la THLV a servi à alimenter une **prime à la sortie de vacance de 3 000 €**. Les propriétaires d'immeubles comprenant plusieurs logements vacants (du fait de l'absence d'accès indépendants aux commerces de rez-de-chaussée notamment), peuvent cumuler des primes pour plusieurs logements. La Ville les invite par ailleurs, lorsque cela est possible, à reconstituer de plus grands logements, par fusion d'appartements.

- Parallèlement à cet ensemble de mesures, la commune, pour inciter les propriétaires du centre à rénover leur bien trop énergivore, a mis en place, **un abattement de 50 % de la Taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de 5 ans**. Cette disposition s'applique sur les biens achevés avant le 1^{er} janvier 1989.

POINTS DE VIGILANCE/LIMITES

- La Ville a rencontré de sérieuses difficultés à identifier et prendre contact avec les propriétaires. Bien que ceux-ci soient identifiés par la DGFIP, les cas de successions non identifiées sont nombreux (environ 15% des cas à Verdun).

- Une connaissance fine de la structure de la vacance et des capacités financières des propriétaires est essentielle pour une mise en place efficace de cette taxe.

- Un écart quantitatif trop important entre l'offre et la demande, engendrant de la vacance, ne sera pas résolu uniquement par la THLV.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +

Outil très pertinent :

- Dans le cadre de la mise en place d'une politique globale de lutte contre la vacance.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

L'outil est facile à mettre en œuvre :

- Sur simple délibération de la collectivité.
- Il nécessite un travail administratif important pour l'identification et la prise de contact avec les propriétaires éligibles.
- Sa mobilisation requière une bonne coordination avec les services fiscaux.

OUTILS A ASSOCIER

La THLV seule ne sera pas efficace. Elle doit s'intégrer à une politique globale, comprenant :

- Un PLU économe en foncier,
 - Une politique de communication vis-à-vis des propriétaires,
- L'utilisation du bail à réhabilitation pour remettre le logement vacant sur le marché peut être envisagée.

En cas de non identification du propriétaire, la procédure des biens sans maître est à étudier de près.