Hausse de la taxe d’habitation sur les logements secondaires ou vacants : même les riches passent à la casserole

écrit par Maxime | 14 septembre 2023

Un décret du 25 août publie une liste de « zones tendues » où les logements vacants ou secondaires feront l'objet d'une majoration de la taxe d'habitation.

Ce n'est pas totalement une nouveauté car une liste existait déjà. Le décret 2023-822 rajoute quelque 2000 nouvelles communes éligibles.

Ces communes disposeront d'un choix pour les logements secondaires, tandis que les logements vacants, inoccupés par le propriétaire, en recherche de (bons) locataires ou d'un acquéreur, seront imposables de plein droit.

Sur le papier, c'est censé être conforme à la Déclaration de 1789 qui prévoit de répartir l'impôt selon les facultés contributives. On part du principe que celui qui possède une résidence secondaire ou un logement vacant dans une zone « huppée » a largement les moyens de contribuer davantage à l'effort collectif…

Mais dans le même temps, cette Déclaration protège le droit de propriété. Le résultat est d'exercer une pression sur le propriétaire pour « brader » son bien afin de limiter le

coût fiscal de sa détention, ou de louer à des locataires douteux voire peu recommandables.

En pratique, les choses ne sont pas toujours aussi simples. Il peut arriver qu'un bien ait été squatté et soit tellement détérioré que le propriétaire ne peut pas le vendre, l'occuper ou le louer en l'état. Il peut se trouver contraint de laisser son bien vacant, dans l'attente de réaliser les travaux lui-même -ce qui est long- ou de trouver une entreprise qui le fasse à un prix raisonnable.

Il peut s'agit d'une passoire énergétique compliquée à rénover et interdite à la location.
Il peut encore s'agir de successions difficiles à dénouer, du fait de situations familiales compliquées. Il peut suffire qu'un héritier soit introuvable pour X raison pour que la succession traîne et décourage le notaire. Le redevable de la taxe d'habitation peut ne pas être à lui seul propriétaire et à lui seul en mesure de faire occuper le bien concerné.

Passons sur tant d'autres cas dont le mien où, pendant le confinement, je ne pouvais me rendre dans mon ancien appartement pour le retaper et le mettre en vente… ce qui me valut l'imposition pour logement vacant.

On peut avoir moult raisons de ne pas s'occuper d'un bien qu'on détient sans l'occuper, pour des raisons de santé par exemple, d'éloignement géographique pour cause de mutation, d'autant que le marché immobilier est en berne avec des taux élevés pour emprunter et une situation économique précaire : faillites en série, inflation…

Etait-il bien judicieux de la part du gouvernement de faire voter l'actualisation et l'élargissement du périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants dans ce contexte de marasme qu'il a lui-même créé ?

Loin de moi de me faire le Robin des bois des riches. Je

n’ai et n’aurai de toute ma vie qu’un seul logement, faute de moyens pour en avoir davantage et par conviction, n’étant pas doté d’ubiquité… J’ai horreur du gaspillage et percevrais comme tel le fait d’avoir un logement que je n’occupe que rarement. De là à vouloir que ceux qui ont une autre philosophie et en assument le coût se fassent plumer, il y a un pas que je ne franchis pas.

La conception très hostile à la propriété immobilière d’Emmanuel Macron l’emporte sur l’élitisme économique qui est sa signature. Macron déteste l’enracinement, l’ancrage dans un territoire et cela bien davantage que tout ce qu’il déteste par ailleurs. Il est hors sol.

Et l’on retrouve la philosophie des politiques publiques depuis pas mal d’années, à savoir privatiser, non seulement des éléments qui se rapportaient autrefois à la puissance publique mais aussi, ce qui est plus nouveau, l’assistance publique !

Les propriétaires un peu trop gras, non contents de payer un impôt sur la fortune qui leur est désormais réservé, sont sommés de faire charité aux nouveaux venus… pour les loger dans des zones à climat doux ! Il faut éviter le dépaysement…

Malgré le réchauffement climatique, quand on vient d’Afrique, du Maghreb, on préfère être logé à Ajaccio qu’à Epinal ou Aurillac. Faudrait pas attraper un petit rhume l’hiver.

Ce sont donc ces zones qui sont visées par le nouveau décret, en plus des grandes agglomérations… ainsi que quelques autres communes réputées pour leur charme, comme Annecy.

Avignon, Ajaccio, Bastia, Bayonne, Fréjus, Montpellier, Nice, Toulouse, Marseille font partie de la liste, entre autres…

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047998521

Il s'agit aussi de fournir aux riches non concernés par la détention de logements secondaires ou vacants du personnel de maison, des petites mains pour être à leur service en leur offrant des biens et services… car Macron aime les riches détenant une fortune mobilière, notamment les actions de société, qui ne font pas l'objet de ses mesures anti-propriété.

« L'article 73 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 étend le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts et, partant, de la majoration de taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale prévue par l'article 1407 ter du même code, instituée sur délibération communale, aux communes qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, sont confrontées à 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 ».

Outre le fait qu'elle mobilise artificiellement du personnel des ministères, qu'il faut bien occuper, cette politique du logement n'est pas naturelle. Oui, certaines villes sont chères, mais les salaires devraient logiquement suivre en intégrant le surcoût du logement sur la zone concernée. **Pourquoi faire peser sur une partie de la population, propriétaire de certains logements, le poids de cette difficulté à se loger qui devrait être compensée par des salaires plus élevés ?**

A ce titre, ce décret pourrait être remise en cause devant un tribunal administratif pour « rupture de l'égalité devant les charges publiques ».