République Française

Madame la Première Ministre

Hôtel Matignon

57, rue de Varenne

75700 PARIS SP 07

Lannilis, le 18 octobre 2022

Objet : Taxe d’habitation sur les résidences secondaires

Madame la Première Ministre,

L’artificialisation des sols, conséquence directe de l’extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des agglomérations, est l’une des causes premières du changement climatique et de l’érosion de la biodiversité. C’est dans ce contexte que le Parlement a adopté, dans le cadre de l’examen de la loi climat et résilience, promulguée et publiée le 24 août 2021, l’objectif de “zéro artificialisation nette” (ZAN), afin de réduire efficacement l’artificialisation des sols. Ainsi, le rythme d’artificialisation devra être divisé par deux d’ici 2030 et le ZAN devra être atteint d’ici 2050.

Cet objectif ambitieux et nécessaire de densification des zones urbaines va néanmoins avoir pour effet de créer un déficit de foncier disponible qui risque d’accélérer les tensions sur un marché déjà en situation très critique, particulièrement en zones littorale, de montagne et touristiques.

Dans ces territoires, très attractifs, la demande de logements y est devenue supérieure à l’offre, provoquant une inflation très soutenue du coût de l’accession, dans un contexte de forte progression du taux de résidences secondaires. L’accès au logement se limite ainsi très souvent à un habitat ancien, constitué principalement d’un bâti traditionnel très prisé pour des achats à destination de résidences secondaires.

***Dès lors, de nombreux territoires voient les jeunes ménages dans l’impossibilité de se loger face à la concurrence de nouveaux arrivants disposant d’un pouvoir d’achat très important.*** En outre, le monde économique, notamment celui dont l’activité principale est liée à la saisonnalité (agriculture et tourisme principalement) éprouve de grandes difficultés à recruter du personnel, du fait de l’impossibilité pour ces derniers de trouver des logements à proximité de leur lieu de travail.

***Cet engouement résidentiel, accentué par la crise sanitaire du Covid, et le développement du télétravail, entraine plusieurs effets pervers, et provoque des déséquilibres importants au sein de ces territoires : inaccessibilité des logements, réduction de la population sédentarisée, vieillissement de la population, fermetures d’écoles, phénomènes de surpopulation en périodes estivales, ou encore difficultés de recrutement pour les entreprises.***

Parmi les outils à disposition des élus locaux pour réguler la pression foncière, figure, à compter de 2023, la taxe d’habitation qui ne s’appliquera plus que sur les résidences secondaires. Or, la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019, par un article 16(M) a institué une corrélation entre l’évolution du taux de la taxe foncière et celui de la taxe d’habitation, en modifiant l’article 1636 B Sexies du Code Général des Impôts. Alors que jusqu’à présent, les élus locaux pouvaient librement faire varier ces deux taxes de façon indépendante l’une de l’autre, elles devront, à compter de 2023, les faire varier dans les mêmes proportions. Par conséquent, une hausse de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires aura désormais pour effet de pénaliser les ménages les plus modestes, propriétaires de leur logement. Cette disposition s'inscrit dans le cadre de la réforme générale de la taxe d'habitation.

***Si l’instauration d’un plafonnement de l’évolution de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires pour ne pas constater d’augmentation trop brutale de la fiscalité apparaît nécessaire, il conviendrait, néanmoins, de décorréler les deux taxes, tout en en limitant l’augmentation.***

C’est pourquoi, Madame la Première Ministre, nous attirons votre attention sur la nécessaire modification de l’article 1636 B sexies du Code Général des Impôts, dans sa rédaction issue de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. Nous suggérons, pour répondre aux enjeux déclinés ci-dessus, qu’un nouvel alinéa après le 1° du 1 du I de l’article précité soit créé. Cet alinéa permettrait de décorréler l’évolution des taux de la taxe foncière et de celui de la taxe d’habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l’habitation principale. ***Afin d’encadrer ce dispositif, cet alinéa plafonnerait l’évolution de ladite taxe d’habitation à un maximum de 20 points par rapport à celui en vigueur à compter de l’adoption du dispositif, qui pourrait être adopté dans le cadre de l’examen du prochain PLF 2023.***

Cet instrument permettrait aux élus locaux de se saisir librement de cet outil, qui offre un double avantage : permettre aux collectivités concernées de disposer de marges de manœuvre fiscales, dans un contexte de tension des finances publiques, et d’autre part de mener une politique volontariste d’aménagement de leur territoire, en faisant le choix d’appliquer une fiscalité destinée à favoriser l’implantation et le maintien de résidents principaux. Cette modification de la loi ouvrirait également la voie à l’exercice de la différentiation territoriale ; chaque collectivité concernée pourra se saisir librement de cet outil. Il s’inspire des modalités de mise en œuvre des contributions spécifiques assises sur la circulation des véhicules de transport routier de marchandises sur les voies principales mises à leur disposition par l’État, dispositif adopté dans le cadre de la loi Climat Résilience, qui laisse la liberté aux Régions d’instaurer cette contribution.

Ce sujet est particulièrement prégnant en zone littorale, et en Bretagne en particulier. L’ensemble des élus concernés serait favorable à cette disposition.

Nous restons, bien entendu à votre disposition et celle de votre cabinet, pour vous expliquer plus en détail les enjeux liés à cette décorrélation entre taxe foncière et taxe d’habitation.

Nous vous prions de croire, Madame la Première Ministre, à l’assurance de nos sentiments distingués.

La Sénatrice du Finistère, Nadège HAVET

Le Député de la 1ère circonscription des Côtes d’Armor, Mickaël COSSON

Le Député de la 2ème circonscription des Côtes d’Armor, Chantal BOULOUX

Le Député de la 5ème circonscription des Côtes d’Armor, Éric BOTHOREL

Le Député de la 2ème circonscription du Finistère, Jean Charles LARSONNEUR

Le Député de la 3ème circonscription du Finistère, Didier LE GAC

La Députée de la 7ème circonscription du Finistère, Lyliana TANGUY

La Députée de la 2ème circonscription d’Ile Et Vilaine, Laurence MAILLART-MÉHAIGNERIE

La Députée de la 1ère circonscription du Morbihan, Anne LE HENANF

Le Député de la 2ème circonscription du Morbihan, Jimmy PAHUN

La Députée de la 3ème circonscription du Morbihan, Nicole LE PEIH

Le Député de la 5ème circonscription du Morbihan, Lysiane MÉTAYER

Le Député de la 6ème circonscription du Morbihan, Jean-Michel JACQUES.