

# Les territoires tendus en Rhône-Alpes

au sens de l'article L 232 du code général des impôts

Septembre 2013

Certains territoires de plus de 50 000 habitants sont considérés comme présentant 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 (niveau élevé des loyers, niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social).

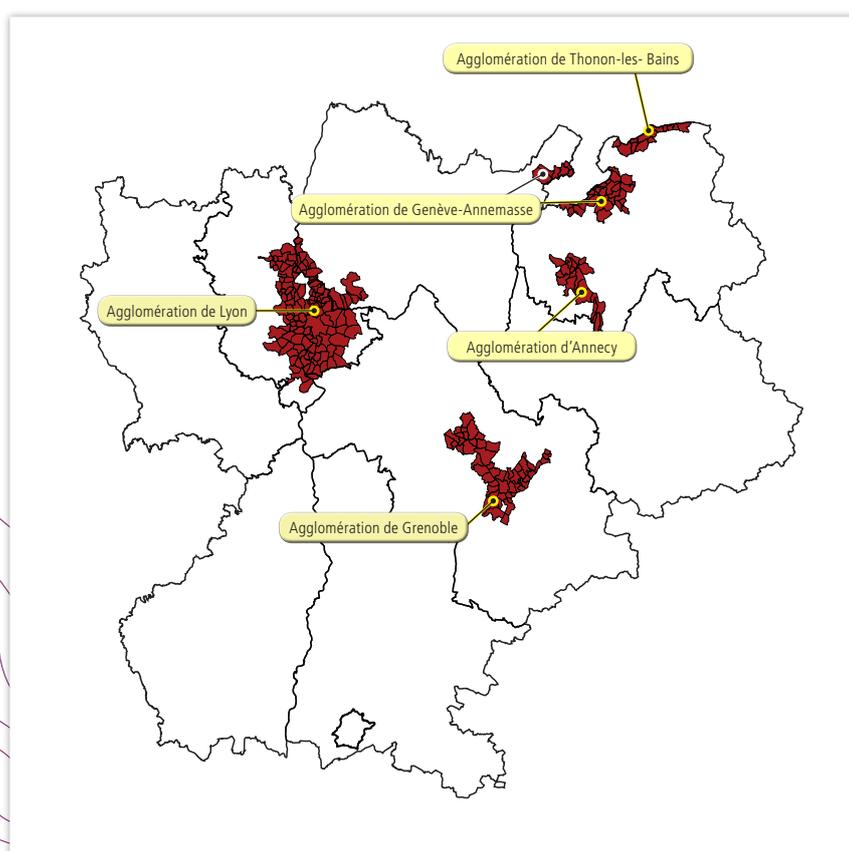
Ces territoires sont soumis à la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) instaurée par l'article 232

du code général des impôts en 1999 et modifié le 1er janvier 2013.

Le projet de loi Alur en fait les territoires d'application d'encadrement des loyers et de mise en place des observatoires.

Le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 liste les communes concernées par cette taxe. En France, 28 agglomérations (au sens de l'Insee) sont retenues, dont 5 en Rhône-Alpes : Lyon, Grenoble, Annecy, Genève-Annemasse et Thonon-les-Bains soit 249 communes (sur les 2 879 de la région).

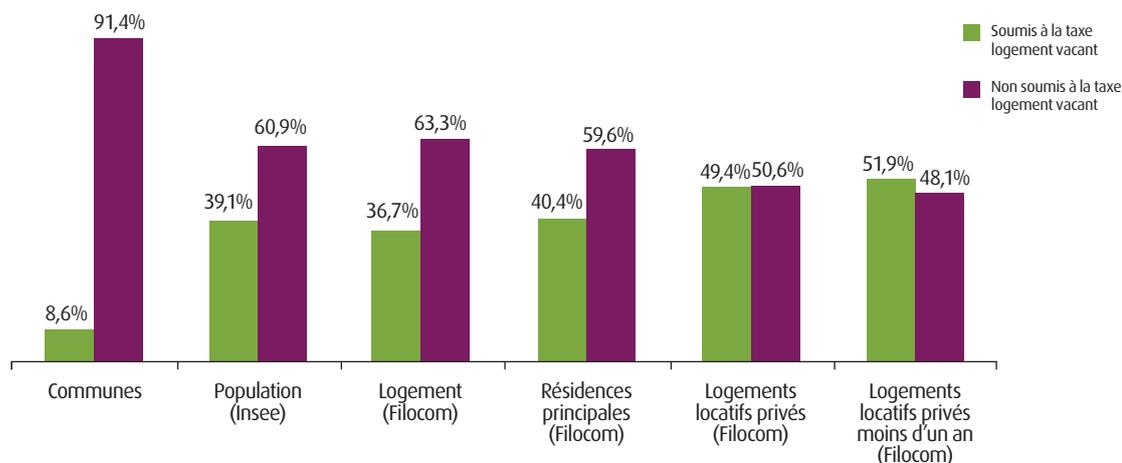
## Communes visées par l'article L232 du CGI en Rhône-Alpes en 2013



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RHÔNE-ALPES

## Analyse des territoires soumis à l'article L232 du code général des impôts en Rhône-Alpes



Source : Insee Base logement 2010 et Filocom 2011

Si seulement 8,6% des communes de Rhône-Alpes sont concernées par la taxe sur les logements vacants, il apparaît que ces territoires représentent presque 50 % des logements locatifs privés de la région et pratiquement 52 % des logements locatifs privés occupés depuis moins d'un an, c'est à dire plus de la moitié des baux signés annuellement sur la région. Ceci s'explique par le fait que les plus grosses agglomérations de la région sont concernées par la taxe.

### Zoom sur les départements de Rhône-Alpes soumis à l'article L232 du CGI

Départements assujettis à la TLV	Nombre de communes concernées par la TLV	Part de la population régionale	Part des logements (filocom) par rapport à la région	Poids des résidences principales (filocom) par rapport à la région	Poids des logements locatifs privés (filocom) par rapport à la région	Poids des logements locatifs privés moins d'un an (filocom) par rapport à la région
Ain	27	1,6%	1,4%	1,5%	1,3%	1,4%
Isère	54	8,1%	7,7%	8,6%	10,2%	12,5%
Rhône	108	23,7%	22,0%	24,5%	31,5%	31,4%
Haute-Savoie	60	5,7%	5,6%	5,9%	6,5%	6,6%
<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>39,10 %</b>	<b>36,7 %</b>	<b>40,4 %</b>	<b>49,4 %</b>	<b>51,9 %</b>

Source : Insee Base logement 2010 et Filocom 2011

Ainsi, l'agglomération lyonnaise représente à elle seule plus de 30 % des logements locatifs privés de la région concernés par la taxe sur les logements vacants.

### Zoom sur les agglomérations en Rhône-Alpes soumises à l'article L232 du CGI

Agglomérations	Nombre de résidences principales	Taux de locatif privé	Parc locatif privé		
			Taux locatif privé collectif	Taux locatifs privé 1 ou 2 pièces	Taux locatif privé moins d'un an
Anncy	72 988	27,80%	94,8%	53,6%	31,9%
Genève - Annemasse	69 497	28,7%	88,9%	51,1%	33,1%
Grenoble	232 313	29,7%	93,0%	53,5%	39,2%
Lyon	698 666	31,5%	93,1%	53,2%	31,8%
Thonon-les-Bains	32 353	24,8%	87,3%	47,8%	34,7%
<b>Total</b>	<b>1 105 817</b>	<b>30,5%</b>	<b>92,8%</b>	<b>53,1%</b>	<b>33,50%</b>
<b>Région</b>	<b>2 734 847</b>	<b>24,9 %</b>	<b>81,7 %</b>	<b>45,0 %</b>	<b>31,8 %</b>

Source : Filocom 2011

Les territoires concernés sont donc ceux qui ont le plus de locatifs privés en collectif et de petite taille. La mobilité dans le parc locatif privé est légèrement supérieure à la moyenne régionale.

## 🏠 Déléataires et territoires tendus

Six collectivités sont délégataires des aides à la pierre en Rhône-Alpes en 2013 : le Conseil Général de l'Ain, la Communauté Urbaine de Lyon, la Communauté d'agglomération de Grenoble Alpes Métropole, la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, la Communauté d'agglomération de Chambéry métropole et la Commu-

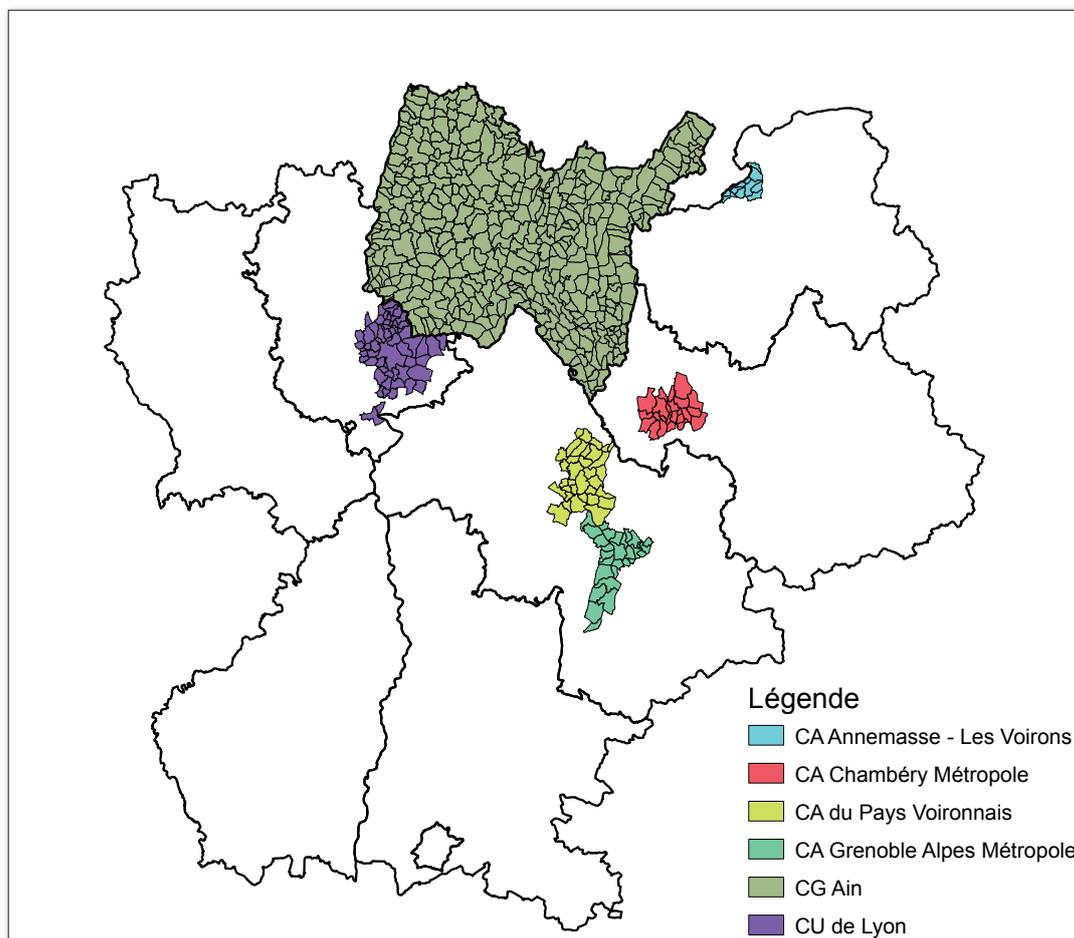
nauté d'agglomération d'Annemasse Les Voirons Agglomérations.

Il faut noter que tous les délégataires sauf un (CA de Chambéry) sont concernés par la taxe sur les logements vacants.

	non délégataire	déléataire
Ain		27
Isère	12	42
Rhône	53	55
Haute-Savoie	48	12
Total	113	136

Par ailleurs, sur les 249 communes concernées par la taxe sur les logements vacants, 113 ne sont pas sur le territoire d'un délégataire. Cela s'explique par le fait que la taxe sur les logements vacants s'applique sur des zones tendues dans le Rhône qui vont au delà du Grand Lyon et sur des zones tendues en Haute-Savoie non soumises à délégation (Annecy, Thonon-les-Bains...).

### Déléataires des aides à la pierre



## Le taxe annuelle sur les logements vacants

### Calcul de la taxe

La taxe est calculée en fonction de la valeur locative du logement. Son taux est fixé à 12,5 % la première année d'imposition et à 25 % à compter de la deuxième. Le produit de la taxe est versé à l'ANAH.

### Les personnes concernées

La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1er janvier de l'année d'imposition (sauf pour les HLM). Les personnes concernées par la TLV sont les propriétaires, usufruitiers ou preneurs à bail à construction ou à réhabilitation.

### Les logements concernés

Sont concernés par la TLV les logements habitables (logement clos, couvert et pourvu d'éléments de confort minimum), non meublés (inhabité et vide de meubles) et vacants (libre de toute occupation pendant une année consécutive).

Si le logement est occupé momentanément (durée inférieure ou égale à 90 jours consécutifs), le logement reste considéré comme vacant.

### Les exonérations

La TLV ne doit pas être payée :

- si la vacance du logement n'est pas du fait du propriétaire (logement devant disparaître ou devant faire l'objet de travaux proches, logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur).
- si le logement est occupé plus de 90 jours consécutifs.
- si le logement nécessite des travaux importants pour être habitable
- si le logement est une résidence secondaire meublée imposée à la taxe d'habitation.

## Le projet de loi ALUR : encadrement des loyers et observatoires des loyers

Le projet de loi Alur met en place le dispositif d'**encadrement des loyers**. Les **28 agglomérations** listées par décret (5 en Rhône-Alpes) sont soumises à ce titre à la TLV.

Ces territoires doivent se doter d'un **observatoire local des loyers** agréé par l'État. L'observatoire informera du montant des loyers, par type de bien et par secteur géographique, en tenant compte non pas uniquement des loyers à la relocation mais de l'ensemble des loyers pratiqués (même ceux en cours de bail).

Grâce aux données produites par les observatoires, un **arrêté préfectoral** fixera chaque année, pour les territoires concernés, un **loyer médian de référence**, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence

minoré (un locataire avec un loyer au-dessus du loyer majoré pourra introduire un recours en diminution et un propriétaire avec un loyer inférieur pourra le réévaluer).

Le projet de loi Alur introduit une condition supplémentaire à la délégation des aides à la pierre : **lorsque les EPCI comprennent des territoires soumis à la TLV** les EPCI volontaires à la délégation doivent exercer les **compétences de l'État en matière d'encadrement des loyers** prévues aux articles 17 et 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour **pouvoir être délégataire**. Pour exercer cette compétence, les EPCI doivent disposer d'un observatoire local des loyers.

> Contact DREAL Rhône-Alpes : [hcv.dreal-rhone-alpes@developpement-durable.gouv.fr](mailto:hcv.dreal-rhone-alpes@developpement-durable.gouv.fr)

Direction régionale de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement  
Rhône-Alpes  
Service Habitat, Construction, Ville  
69453 Lyon cedex 06  
Tél. 04 26 28 60 00  
[www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

