

COMMUNE DE RENAISON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Affiché 24-09-26

Date : 21 septembre 2026

Objet : Finances - Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation
N° 2026-09-21/01

L'an deux mille vingt-six, le vingt et un du mois de septembre, le Conseil municipal de la commune de RENAISON, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Laurent BELUZE, Maire.

Nombre de membres en exercice : 23

Présents : 20

Votants : 20

Etaient présents : Mmes et MM. Laurent BELUZE, Muriel MARCELLIN, Frédéric GOUTAUDIER, Sylvie GALLAND, Marie-Françoise DESORMIERE, Didier PICARD, Philippe GLATZ, Monique REMONTET, Alain CONTAL, Valérie BIBUS, Christophe REGNY, Corinne LASSAIGNE, Béatrice GONTARD, Dominique MUZELLE, Philippe CREMONT, Carole SYLVESTRE, Christelle DUBOUIS-BAGLAN, Thomas DALBEIGUE, Othylie DUBOUIS et Yonan GOUTAUDIER.

Absente : Mme Romane BOUILLET.

Absents excusés : MM. Jean-Pierre SAPT et Cornelis DROST.

Date de convocation du Conseil municipal : 17 septembre 2026.

Secrétaire de séance : Mme Béatrice GONTARD.

Madame Sylvie GALLAND, Adjointe au maire déléguée aux finances, à l'administration générale et aux ressources humaines expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au Conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

Elle rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise que la commune ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, elle est donc en zone non tendue.

1- Les logements concernés

- Nature des locaux

Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

- Conditions d'assujettissement des locaux

- Logements habitables

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.

- Logements non meublés

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et, par conséquent, non assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en application du I de l'article 1407.

Sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

2- Appréciation de la vacance

- Appréciation, durée et décompte de la vacance

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 (« années de référence ») ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition.

Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier des années N-2 et N-1, la circonstance qu'il ait été occupé en N-2 ou N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclusion en N du champ d'application de la TVLH.

La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration de revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone...

Remarque : pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1er janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX).

- La vacance ne doit pas être involontaire

Le 2° du C du I de l'article 1406 bis précise à ce sujet que sont exclus du champ de la TVLH les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable.

Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause :

- faisant obstacle à l'occupation durable du logement, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation ;
- ou s'opposant à son occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur.

Sont notamment concernés :

- les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition ;
- les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

Il est précisé que selon le fichier fiscal 1767 bis, année 2026, 88 locaux ont été identifiés comme éligibles à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur les 348 logements vacants recensés au 3 juillet 2026. La décision d'instaurer cette taxe répond à plusieurs objectifs :

- Inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements afin de préserver la salubrité et la sécurité publiques ;
- Répondre aux besoins locaux en logements ;
- Concourir à l'amélioration du cadre de vie et favoriser l'attractivité de la commune ;

Madame GALLAND rappelle que cette décision s'inscrit dans la politique d'accompagnement menée par Roannais Agglomération, qui propose un accompagnement technique via Rénov'Actions42 ainsi que le dispositif « Rénov' ton logement », décliné en plusieurs volets : la rénovation énergétique, l'adaptation des logements et la lutte contre l'habitat indigne. Elle précise également que les propriétaires peuvent, sous conditions, bénéficier d'aides nationales, notamment celles de l'Anah (MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt') ainsi que d'autres dispositifs tels que les certificats d'économies d'énergie ou l'éco-prêt à taux zéro.

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts ;

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- Décide d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;
- Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme.

Renaiss, le 22 septembre 2026

La Secrétaire de Séance,
Béatrice GONTARD

Le Maire,
Laurent BELUZE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201824-20260921-2026-09-21-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2026
Publication : 24/09/2026

Le Maire,
Laurent BELUZE