

## REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Date de convocation :** le 17 juin 2022  
**Date d'affichage :** le 17 juin 2022  
**Nombre de conseillers :** en exercice : 15  
Présents : 12  
Votants : 15  
Dont pouvoir (s) : 3

L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX LE VINGT-DEUX JUIN À 18 HEURES 00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil, en séance publique sous la présidence de Madame Laëtitia SANCHEZ, Maire.

**Etaient présents :** Mesdames et Messieurs Laëtitia SANCHEZ, Jean-Charles DUPONT, Anne BERICHI, Frédéric BESNARD, Sandra LEBOURGEOIS, Francine DESABAYE, Céline RECHER, Elodie DESABAYE, Jean-Luc ENJALBERT, Bernard LEBOEUF, Alain LOEB et Pascal SCHWARTZ

**Absents excusés :** Françoise COHAN, Jérôme BOURLET DE LA VALLEE et Chantal QUERNIARD

**Pouvoirs de :** Françoise COHAN à Céline RECHER, Jérôme BOURLET DE LA VALLEE à Jean-Luc ENJALBERT, de Chantal QUERNIARD à Alain LOEB

Formant la majorité des membres en exercice.

**Secrétaire de séance :** Jean-Charles DUPONT

## ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS A LA TAXE D'HABITATION

Madame la Maire expose les dispositions de l'article 1407 Bis du Code Général des Collectivités Territoriales permettant au Conseil Municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

Code Général des Impôts, article 1407 Bis

« Les communes autres que celles visées à l'article 232 peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A BIS, assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération internationale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232.

Le premier alinéa est applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation. La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré pour instaurer cette taxe conformément au premier alinéa ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232.

Les abattements, exonérations et dégrèvements prévus aux articles 1411 et 1413 bis à 1414 Ane sont pas applicables. Toutefois, 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.

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L. 3332-1-1 du code général des collectivités territoriales. »

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est due par les propriétaires des communes concernées qui possèdent un logement vacant à usage d'habitation depuis **plus de deux ans** consécutifs au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Comme pour la TLV (la taxe sur les logements vacants), les logements habités plus de 90 jours consécutifs dans l'année, subissant une vacance involontaire (le propriétaire cherche un locataire ou un acquéreur), nécessitant des travaux importants pour être habitable (plus de 25 % de la valeur du logement) et les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation ne sont pas concernés par la THLV.

**Le taux applicable pour la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) correspond au taux communal de la taxe d'habitation de la commune**, majoré, le cas échéant, du taux des [EPCI sans fiscalité propre](#) dont elle est membre ou celui de l'[EPCI à fiscalité propre](#) ayant délibéré afin d'assujettir à la THLV. Il faut ensuite y ajouter des frais de gestion de 8 % et éventuellement un prélèvement pour base élevée.

Madame la Maire rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et des critères d'appréciations de la vacance, les dégrèvements en résultat sont à la charge de la collectivité.

## 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 électriques, 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 en application du 1<sup>er</sup> du I de l'article 1407. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par le dispositif.

➔ **SONT EXONERES LES LOGEMENTS DETENUS PAR LES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE ET LES SOCIETES D'ECONOMIE MIXTE A ETRE ATTRIBUES 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 plus de deux années consécutives. Ainsi, pour assujettissement à la taxe d'habitation au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 (« années de références ») ainsi qu'au 1<sup>er</sup> 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 références 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 1<sup>er</sup> janvier de trois années consécutives (N-2 à N), la circonstance qu'il ait été occupé en N-2 ou N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la taxe d'habitation.

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

- La vacance ne doit pas être involontaire

La vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232.

Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, cette 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.

Considérant l'intérêt de soumettre les logements vacants à la taxe d'habitation,

Vu l'article 1407 du CGCT,

Le conseil Municipal, après en avoir délibéré avec **11 VOIX POUR, 00 VOIX CONTRE ET 04 ABSTENTIONS** DECIDE :

- Assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation,
- De charger Madame la Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux

Pour extrait certifié conforme au registre.



Laëtitia SANCHEZ,

Maire de Saint Pierre du Vauvray

La Maire certifie que la présente délibération a été déposée en sous-préfecture des Andelys au titre du contrôle de la légalité et qu'elle a été notifiée aux intéressés.

- Certifie le caractère acte,
- Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de l'obtention de ce caractère exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Transmis en préfecture le :