

COMMUNE DE SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 MAI 2026

DÉLIBÉRATION N° 2026-05-038

Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de membres présent(s) : 26
Nombre de suffrages exprimés : 29
Nombre d'absent(s) : 3
Nombre de pouvoir(s) : 3

Vote :

Pour : 29
Contre : 0
Abstentions : 0
Ne vote(nt) pas : 0

Le vingt mai deux mille vingt-six, à 20h00, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire à la salle du Colombier, sous la présidence de Monsieur Eric LARDON, Maire.

Date de convocation : 12 mai 2026

Membres présents en séance :

Eric LARDON, Armand LULKA, Hélène DE SIMONE, Patrick AIVAZIAN, Charlotte DEGUIN, Romain DUINAT, Florence GAVARD, Rene TETE, Christiane CLUZEL, Patrice BRAUD, Odile PHILIPPON, Dominique THIOLERE, Francois DELESTRADE, Martine CHARLES, Eric VIOLLET, Jérôme VARAGNAT, Armando FALCIONI, Marie-Pierre SEON, Isabelle ROIRE, Stephanie JAILLET, Carole MAUVIN, Arnaud CENZATO, Christophe KRISTIDES, Morgane LAFARGE, Charlène ROSNOBLET, Alexandre KARAGUEUZIAN

Membre(s) absent(s) excusé(s) :

Raphael GABION, Margot SOLVIGNON, Corinne VERDIER

Membre(s) ayant donné un pouvoir :

Raphael GABION pouvoir à Eric LARDON, Margot SOLVIGNON pouvoir à Charlotte DEGUIN, Corinne VERDIER pouvoir à Marie-Pierre SEON.

Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, qui sont au nombre de 29, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la nomination d'un(e) secrétaire. Madame Odile PHILIPPON ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Objet : INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION EN REMPLACEMENT DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Certifié exécutoire
Transmis à la Sous-Préfecture de
Montbrison
le :

Publié ou notifié :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214202566-20260520-2026-05-038-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/06/2026

Publication : 01/06/2026

La loi de finances pour 2026 rationalise la **fiscalité des logements vacants** en fusionnant les deux taxes actuellement en vigueur. Le texte prévoit la création d'une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), qui se substituera à deux impositions existantes. Cette réforme entrera en vigueur à compter des impositions établies au titre de 2027.

La réforme répond à un double objectif de simplification et d'efficacité. Jusqu'à présent, le régime fiscal applicable aux logements inoccupés **reposait sur deux dispositifs distincts inscrits dans le Code général des impôts**.

Le premier instituait la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Cette imposition s'applique automatiquement dans les **communes classées en zones tendues**, c'est-à-dire dans les territoires où l'offre de logements est insuffisante au regard de la demande, soit dans près de 3 700 communes. La commune de Saint Marcellin en Forez n'était pas concernée.

Le second dispositif permettait aux **communes situées hors de ces zones** d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) par délibération (CGI, art. 1407 bis), à compter de deux années de vacance. Le taux applicable est celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) de la commune. La THLV correspond donc à l'extension de la THRS aux logements vacants. L'instauration de la THLV n'est pas automatique. Elle dépend d'une décision locale.

Selon les rapporteurs parlementaires, cette dualité de régimes a progressivement été perçue comme source de complexité. Les règles applicables différaient notamment en matière de durée de vacance, de champ territorial ou de modalités d'instauration. La réforme vise donc à fusionner ces mécanismes dans un cadre juridique unique, afin d'en améliorer la lisibilité.

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.

Attention : 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

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (« zone non tendue ») :

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 l'année N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 (« années de référence ») ainsi qu'au 1^{er} 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 1^{er} 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'exclure en l'année 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 1^{er} 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.

La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance.

Pour rappel, La stratégie politique, validée par les élus lors de l'étude de définition et de programmation d'une stratégie de revitalisation du centre-bourg, avait défini la résorption de la vacance et de l'habitat dégradé comme l'un des axes prioritaires. En 2023, 30 % des logements vacants (sur les 191 que comptaient la commune) se concentraient dans le périmètre du centre-bourg.

Aussi, le conseil municipal, lors de sa séance du 9 juin 2023, a décidé d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principales (THRS). Cette décision répondait et répond toujours à plusieurs objectifs :

- Inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements afin de préserver la salubrité et la sécurité publiques ;
- Concourir à l'amélioration du cadre de vie et ainsi favoriser l'attractivité du territoire ;

Toutefois, la délibération prise par la commune en faveur de la THLV va cesser de produire son effet à partir du 1^{er} janvier 2027. Pour maintenir une taxe sur les logements vacants, la commune doit impérativement prendre une nouvelle délibération. Cette délibération doit être votée avant le 1^{er} octobre 2026 pour une application au titre de l'année 2027 (Art. 1639 A bis du CGI), sous réserve d'être notifiée au plus tard quinze jours après la date limite prévue pour son adoption.

Par conséquent, afin de maintenir la taxe sur les logements vacants, il est proposé au conseil municipal de délibérer à nouveau afin d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la commune.

Pour information, le taux de la TVLH applicable dans la commune pourra être indépendamment fixé par une délibération prise et communiquée selon les modalités de l'article 1639 A, c'est-à-dire avant le 15 avril de l'année N pour être appliqué aux impositions de l'année N.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres :

- **INSTITUE** la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la commune.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SAINT-MARCELLIN-EN-FOREZ, LE 28 MAI 2026

Le Maire,

Eric LARDON

Le Secrétaire de séance

Odile PHILIPPON

