



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 21 SEPTEMBRE 2026

SERVICE : FINANCES

2026DEL49_INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Le 21 septembre 2026 à 19h30, le conseil municipal de la commune de Saint-Juéry légalement convoqué le 15 septembre 2026, s'est réuni en salle du conseil municipal sous la présidence de David DONNEZ le Maire.

Nombre de membres :

- En exercice : 29
- Présents : 24
- Votants : 26

Secrétaire de séance : Dominique FAJON

Membres Présents :

David DONNEZ, Didier BUONGIORNO, Martine LASSERRE, Patrick CENTELLES, Sylvie FONTANILLES-CRESPO, Jean-Marc SOULAGES, Corinne PAWLACZYK, Wilfried BARDOU, Myriam DEVALETTE, Elisabeth ENJABERT, Frédéric GRIVOT, Patrick SIRVEN, Patricia RAINESON, Dominique FAJON, Juan-Carlos SANZ, Laurence GAVALDA, François ROCHA, Nathalie COUVREUR, Emilie LE CHEVERT, Camille DEMAZURE, Bastien REMY, Vincent MARTY, Yoann TICHIT, Eléonore HOJAK.

Membres excusés qui ont donné pouvoir :

Béatrice FARIZON pouvoir à Martine LASSERRE
Virginie COUNIL pouvoir à Sylvie FONTANILLES-CRESPO

Membre(s) absent(s) :

Bernard BENEZECH, Jonathan DIOGO, Célia CEREZO

Le quorum est atteint.

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts,
Vu l'article 1639 A du code général des impôts,
Vu l'article 1639 A bis du code général des impôts,

Jusqu'en 2026, la fiscalité sur les logements vacants reposait sur deux dispositifs distincts selon la zone géographique:

- une taxe annuelle sur les logements vacants (TLV), prévue à l'article 232 du Code Général des Impôts, qui s'appliquait automatiquement sur le territoire des communes situées en « zones tendues » (où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement).

La commune de Saint-Juéry n'est pas située en « zone tendue ».

- une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), prévue par l'article 1407 bis du Code Général des Impôts, qui pouvait être instituée par les communes situées hors « zones tendues ». Le produit de cette taxe est basé sur la valeur locative de l'habitation concernée, et son taux est le même que celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). Son champ porte sur les logements à usage d'habitation non meublés, vacants depuis plus de deux ans.

La commune de Saint-Juéry avait délibéré en 2006 afin de taxer les logements vacants depuis plus de 5 ans. Une nouvelle délibération a été adoptée par la commune le 30 septembre 2013, l'article 106 de la loi de finances pour 2013 ayant réduit la durée de vacance des logements à 2 ans.

Son taux d'imposition actuellement applicable correspond au taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) de la commune (soit 11,14 % en 2026). En 2025, 82 logements vacants (appartements et maisons) depuis plus de deux ans ont été taxés à la THLV sur la commune de Saint-Juéry, pour un produit fiscal perçu de 26 779 €.

L'article 108 de la loi de finances 2026 prévoit la création d'une taxe unique, la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), destinée à remplacer les dispositifs actuels (TLV et THLV) à compter du 1er janvier 2027.

Le nouvel article 1406 bis du Code général des impôts prévoit que les communes situées hors « zones tendues » bénéficieront, dès les impositions dues pour l'année 2027, d'un pouvoir de taux décorrélé de celui de la THRS, leur permettant d'agir plus efficacement contre le phénomène de vacance des locaux d'habitation sur leur territoire. Elles pourront ainsi voter un taux de TVLH dans la limite d'un taux plafond égal à 50%.

Sont concernés par la nouvelle Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons) qui sont habitables et non meublés. Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins deux années consécutives et occupé moins de 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence. Sont par ailleurs exclus du champ de la TVLH les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable. En cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

En dehors des zones dites « tendues », l'institution de la taxe demeure facultative. Les communes qui avaient instituées la THLV et qui souhaitent préserver leur ressource fiscale doivent délibérer avant le 1er octobre 2026 pour une application de la nouvelle TVLH en 2027. Cette délibération doit être notifiée aux services préfectoraux au plus tard quinze jours après la date limite prévue pour son adoption, et demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée.

La délibération fixant le taux d'imposition de la nouvelle TVLH devra être adoptée dans un second temps, en même temps que la fixation des taux des autres taxes directes.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE**

- **DÉCIDE** d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027.
- **CHARGE** Monsieur le maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

A l'unanimité des membres présents

**Le maire,
David DONNEZ**

**La secrétaire de séance
Dominique FAJON**



Envoyé en préfecture le 23/09/2026

Reçu en préfecture le 23/09/2026

Publié le 23/09/2026



ID : 081-218102572-20260921-2026DEL49_1-DE