



VILLE DE
LA ROQUE
D'ANTHERON

REPUBLIQUE FRANCAISE

Nombre de membres		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Ayant pris part à la délibération
23	29	29

Registre des Délibérations du Conseil Municipal Séance du 25 SEPTEMBRE 2026 à 19h00

Le Conseil Municipal de la commune de LA ROQUE D'ANTHERON s'est réuni en Mairie, salle du Conseil Municipal, sur convocation adressée par le Maire à chacun de ses membres, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales notamment de ses articles L. 2121-7 et suivants.

Secrétaire de séance : Ludovic JEAN

Conseillers municipaux présents : Jean-Pierre SERRUS, Aurélie GROSSO, David MANDINE, Nathalie JEAN, Alix DIOP, Yaya BOUKHECHAM, Charlotte VADEBLE, Jean-François MASCARO, Pierre DENIZET, Alain VERON, Maria PENHARD, Lydie MILAD, Claire SCHAAF, Cyril MERLIN, Laure WALLET, Solange GHAOUI, Ludovic JEAN, Quentin TILLARD, Valérie BONNET, Florence LENOBLE, Maria RAT, Bruno PERILLO, Amédée BOISFER.

Conseillers municipaux ayant donné pouvoir : Florence LECOCQ à Nathalie JEAN, Hugo LEGENDRE à David MANDINE, Patrick URAS à Jean-François MASCARO, Delphine TOMAS à Aurélie GROSSO, Waren BOUKHECHAM à Valérie BONNET, Jean-Philippe PROST à Maria RAT.

Conseillers Municipaux absents : /

Délibération N° 26/101 –

OBJET : MISE EN PLACE DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Rapporteur : Aurélie GROSSO

En application de l'article 1406 bis du code général des impôts (CGI), une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) peut être instituée pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition.

Lorsque, comme à La Roque d'Anthéron, 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 »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. Par délibération, la commune fixera son taux chaque année, sans toutefois excéder le taux de 50%.

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 vacances. Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

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, durée et décompte de la vacance

- Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente 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 (« zone tendue ») : Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins une année. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours de l'année N-1 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 l'année N-1 est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant. Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier de l'année N-1, la circonstance qu'il ait été occupé en N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure 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...
- 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 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'exclure 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...

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.

La fixation du taux de cette taxe fera l'objet d'une délibération en début d'année 2027.

Les services de la DGFIP nous ont informé que les bases fiscales étaient de 206 600 euros en 2026. Ainsi, en cas d'application d'un taux médian de 25%, cela représenterait une recette supplémentaire annuelle de 51 650 €.

Vu le code général des impôts, et notamment son article 1406 bis,
Vu l'avis de la Commission des Finances du 21 Septembre 2026,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

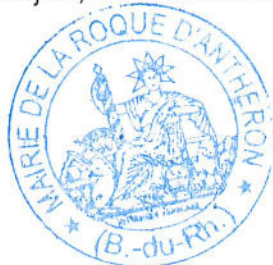
DECIDE d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

CHARGE le Maire, ou son représentant, de procéder à la notification de cette délibération à l'administration fiscale.

Ainsi fait et délibéré, aux jour, mois et an susdits.

Le Maire :

Jean-Pierre SERRUS



Acte rendu exécutoire après télétransmission

En Sous-Préfecture le : 30/09/26

Et de la publication ou notification le : 30/09/26

Le Secrétaire de séance :

Ludovic JEAN

