

Département des Bouches du Rhône

Arrondissement d'Aix en Provence

N° 2026_8_4

Objet : Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation en remplacement de la taxe d'habitation sur les logements vacants

VOTE

A L'UNANIMITÉ

REPUBLIQUE FRANCAISE

Extrait du Registre des Délibérations du

Conseil Municipal de la Commune de

LA FARE LES OLIVIERS

Séance du 29 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six et le vingt-neuf du mois de septembre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de La Fare-les-Oliviers, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jérôme MARCILIAC, Maire, sur la convocation qui lui a été adressée, le vingt-trois septembre deux mille vingt-six.

Etaient présents :

M. MARCILIAC Jérôme, Mme WECKERLIN Carine, M. AGARD Christophe, Mme GARCIA Chantal, M. MARTIN Patrice, Mme CLAUZEL Nathalie, M. SPINELLY Éric, Mme TRANCHARD Céline, M. BARBAROUX Charly, Mme GIORSETTI Marie-Laure, M. PALMERINI Denis, Mme VALLET Christine, M. DI-SAPIO Lionel, Mme JOFES Graziella, Mme LEPAGE Jessica, M. LAURENT Sébastien, Mme THIERY Sylvie, M. NERCY Julien, Mme BERTOCCHIO-EGEA Josiane, M. MIGLIORE Rémi, M. LOMBARDO Yves, Mme DELOUS Céline, M. DUBOURDIEU Roland, Mme MAROUZE Véronique, M. NOEL Stéphane, Mme ISOARDO Linda, M. MOUZON André

Absent excusé donnant pouvoir :

M. MORGANTE Michel à M. SPINELLY Éric

Absent excusé :

M. CAMPANELLI Richard

Secrétaire de la séance : Mme GARCIA Chantal

Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation en remplacement de la taxe d'habitation sur les logements vacants

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 La Fare les Oliviers 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

Sont concernés par le dispositif les locaux à usage d'habitation (maisons ou appartements) habitables et vacants. Le logement doit ainsi être clos, couvert et disposer des éléments de confort minimum (électricité, eau courante et équipements sanitaires).

Est considéré comme vacant un logement non meublé et, par conséquent, non assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en application du I de l'article 1407.

Sont toutefois exonérés les logements détenus par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte, lorsqu'ils sont destinés à être attribués sous conditions de ressources.

2 - Appréciation 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 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 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, etc.

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).

Le 2° du C du I de l'article 1406 bis précise 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, dans un contexte marqué par des déséquilibres entre l'offre et la demande de logements, et dans un souci d'équité fiscale, le conseil municipal, lors de sa séance du 13 avril 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 principale (THRS).

Le taux d'imposition actuellement en vigueur est fixé à 17,59 %. Pour l'exercice 2025, le produit fiscal correspondant s'est élevé à 24 221 €.

Toutefois, la délibération prise par la commune en faveur de la THLV va cesser de produire son effet à partir du 1er 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 1er 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.

Le taux de la TVLH applicable dans la commune sera 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 taux d'imposition devra être fixé dans la limite de 50%.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Impôts,

L'exposé de son rapporteur entendu et après en avoir délibéré,

INSTITUE la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la commune ;

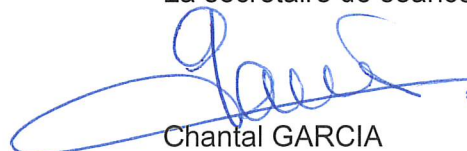
AUTORISE le Maire à entreprendre toute démarche et à signer les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire


Jérôme MARCINIAK



La secrétaire de séance


Chantal GARCIA