

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE BIENVILLE

O-O-O

Séance du 23 septembre 2025

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, Salle de la Mairie, le vingt-trois septembre deux mille vingt-cinq à dix-huit heures, trente minutes, sous la présidence du Maire, Patrick LEROUX.

- Nombre de membres afférents au Conseil Municipal. : 10
- Nombre de membres en activité : 10
- Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 8 dont 1 pouvoir

Présents : MM. Patrick LEROUX, Philippe QUILLET, Guy DUFOSSÉ, Christophe DEMANGEOT, Marcel HECQUET, Rachid KALAI et Mme Pascale BONHOMME.

Absents : Mme Catherine TAVARES, M. Sébastien CARRARA.

Absents excusés : Mme Muriel DOUBET

Secrétaire de séance : M Rachid KALAI

DÉLIBÉRATION N°15-2025 : ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS A LA TAXE D'HABITATION SUR  
LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Le Maire de Bienville expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant au conseil ... d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

- Vu le 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 sur les résidences secondaires, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1er 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 pas 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.*

*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.. »*

- Vu le Code Général des Impôts, article 232

*« I. – La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable :*

*1° Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;*

*2° Dans les communes ne respectant pas les conditions prévues au 1° du présent I où il existe 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix*

*d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.*

*Un décret fixe la liste des communes où la taxe est instituée.*

- II. – *La taxe est due pour chaque logement vacant depuis au moins une année, au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exception des logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte et destinés à être attribués sous conditions de ressources.*
- III. – *La taxe est acquittée 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 mentionnée au II.*
- IV. – *L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à compter de la deuxième.*
- V. – *Pour l'application de la taxe, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence définie au II.*
- VI. – *La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.*
- VII. – *Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.*
- VIII. – *(Abrogé). »*

#### A- PRÉSENTATION

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts (CGI), les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par délibération et sous certaines conditions, assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Toutefois, seuls les logements vacants situés sur le territoire des communes où la taxe sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du CGI n'est pas applicable peuvent être assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Par ailleurs, seuls les EPCI à fiscalité propre qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à [l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation](#) peuvent décider d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires due au titre des logements vacants est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

#### B- CHAMP D'APPLICATION

##### 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 en application du I de l'article 1407. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par le dispositif.

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

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de 90 jours consécutifs. Ainsi, pour l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale 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 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 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<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 sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

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...

#### Exemple 1

*Un logement vacant aux 1<sup>er</sup> janvier 2012, 2013, 2014 est resté occupé pendant 81 jours consécutifs en 2012 et 100 jours consécutifs en 2013.*

*Dès lors que la condition de vacance n'est pas satisfaite en 2013, son propriétaire n'est pas redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale au titre de 2014 pour ce logement.*

#### Exemple 2

*Un logement vacant aux 1<sup>er</sup> janvier 2012, 2013, 2014 est resté occupé pendant 81 jours consécutifs en 2012, 29 jours au mois de mars 2013, 29 jours au mois de mai 2013, 29 jours au mois de juillet 2013 et 13 jours au mois de septembre 2013.*

*Dès lors que ce logement a été occupé moins de 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence, son propriétaire est redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale au titre de 2014 pour ce logement.*

Il résulte de ces dispositions que les EPCI ne peuvent assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires qu'à titre subsidiaire : leur délibération ne trouve pas à s'appliquer sur le territoire de celles de leurs communes membres ayant décidé d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires antérieurement, la même année ou postérieurement.

- 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'EPCI à fiscalité propre et non pas à la charge de l'Etat.

Ces dégrèvements s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des 9 voix

Décide d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Le Maire, Patrick LEROUX



Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le



ID : 060-216000703-20250923-15D2025-DE