



Département du Rhône
Commune de Montrottier

Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal

En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 15

L'an **DEUX MILLE VINGT-SIX**

Le **DIX-SEPT SEPTEMBRE**

Le Conseil municipal de la commune de Montrottier dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Jean-François POISSON, Maire

Date de la convocation du Conseil municipal : **11 septembre 2026**

Étaient présents : Jean-François POISSON, Laura JOURNET, Jean-Cyrille BURDET, Myriam RAYNARD, Bernard BOULOCHER, Bernard CHAVEROT, Marie ORINEL, Evelyne PANISSET, Vincent MAISONNEUVE, Elodie GARIN, Amélie RACLE, Corentin VAZEUX, Maël TOULY.

Membres absents excusés ayant donné pouvoir : Thomas BONNIER donne pouvoir à Jean-François POISSON, Murielle GIRARDOT donne pouvoir à Laura JOURNET.

Secrétaire de séance : Jean-Cyrille BURDET.

2026-64

Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation en lieu et place de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil municipal, lors du précédent mandat, par délibération n°2023-34 du 10 juillet 2023, avait décidé – dans l'objectif d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché immobilier leurs biens inutilisés – d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. Toutefois, cette délibération ne sera plus applicable à partir du 1^{er} janvier 2027.

En effet, l'article 108 de la loi de finances pour 2026 a fait évoluer la fiscalité sur les logements vacants et prévoit la création de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) en fusionnant la taxe d'habitation sur les logements vacants et la taxe sur les logements vacants, pour une entrée en application en 2027.

Ce faisant, afin de maintenir une taxe sur les logements vacants, il est proposé au Conseil municipal de délibérer afin d'instituer la TVLH sur le territoire communal.

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 », ce qui est le cas pour la commune de Montrottier, la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sous réserve d'avoir été instituée car elle n'est que facultative. Par délibération, la Commune peut instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50 %. Le taux de TVLH applicable pourra être fixé indépendamment par une délibération prise et communiquée selon les modalités prévues par l'article 1639 A du Code général des impôts (CGI), soit avant le 15 avril de l'année N pour être appliqué aux impositions de l'année N.

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.

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

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

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 du CGI.

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 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 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 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 du CGI 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.

--

Vu le CGI et notamment son article 1406 bis,

Considérant la volonté de la commune de Montrottier de lutter contre la vacance des logements,

Le Conseil municipal, ouï cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **DECIDE** d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la commune,
- **CHARGE** Monsieur le Maire de prendre l'ensemble des mesures administratives s'y rapportant.

**Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus
Pour copie conforme au registre**

Le Maire,

Jean-François POISSON



Le secrétaire de séance,

Jean-Cyrille BURDET

Accusé de réception en préfecture
069-216901397-20260917-DE2026-64-DE
Date de réception préfecture : 23/09/2026



Le Maire, Jean-François POISSON, certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en préfecture le :

De sa publication sur le site internet de la commune le :

Mairie de Montrottier – Tel 04 74 70 13 07 – Email : mairie@montrottier.fr

Accusé de réception en préfecture
069-216901397-20260917-DE2026-64-DE
Date de réception préfecture : 23/09/2026