Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 063-216303065-20260921-DEL2026_45TVLH-DE

DELIBERATION (2026-45)
DU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : Institution de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)

LA ROCHE NOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Pascal BRUHAT, Maire.
Nombre de Conseillers :
En exercice : 15
Présents : 13
Votants : 15
Date de convocation : 17 septembre 2026

Présents : MM. MMES : Pascal BRUHAT, Sébastien SIRIEIX, Marielle GOUTTARD, Romain LEHMANN, Laura CHAMBADE, Alain LAGRU, Thierry CHALENDARD, Fabien THIOLAS, Audrey VALLAT, Andréa ZANON, Hélène TARRIT-DESGENS, Marie PAULET, Nicolas JOIGNEAUX.
Représentés : MME M. : Marie DA COSTA (pouvoir à Marielle GOUTTARD), DUPÊCHER, (pouvoir à Thierry CHALENDARD).
Secrétaire de séance : M. Alain LAGRU

Contexte national
La loi de finances pour 2026 rationalise la fiscalité des logements vacants en fusionnant deux taxes actuellement en vigueur :
- la taxe sur les logements vacants (TLV) applicable automatiquement en zones tendues,
- la taxe d'habitation sur les logements vacants (TVLH) applicable, sur décision communale, hors zones tendues.
Elle crée une taxe unique dite TVLH, applicable à partir de 2027, et améliorer la lisibilité du dispositif fiscal.
Les logements concernés sont seulement les locaux à usage d'habitation (maisons, appartements), sous conditions :
- Habitables (clos, couverts, équipés : électricité, eau, sanitaires).
- Non meublés (exclus de la THRS).
- Exonérations : Logements détenus par des organismes HLM ou SEM destinés à la location sous conditions de ressources.

L'appréciation de la vacance, dans le cas d'une commune non tendue, est considérée selon les critères suivantes :
- Un logement libre de toute occupation pendant au moins 2 années consécutives (vacant en N-2, N-1 et au 1er janvier de l'année N,
Règle des 90 jours :
- logement occupé moins de 90 jours consécutifs au cours de chacune des 2 années de référence → considéré vacant.
- logement occupé plus de 90 jours consécutifs sur une des deux années → exclu de la taxe, même s'il est vacant au 1er janvier (preuves d'occupation : quittances eau/électricité/téléphone, revenus fonciers, etc.).

Vacance involontaire : exonération. Exemples : travaux, démolition, opérations d'urbanisme, logement mis en vente ou location au prix du marché sans preneur.

Le responsables du paiement est le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote. 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.

Contexte local

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 063-216303065-20260921-DEL2026_45TVLH-DE

A l'issue du recensement de la population de la Roche-Noire effectué en début 2026, le nombre de logements occasionnels, de résidences secondaires et de logements vacants se monte à 23.

Le but poursuivi par la mise en place de la TVLH est la diminution de la vacance, notamment en centre-bourg, afin de contribuer à sa revitalisation.

La délibération instaurant la TVLH doit être votée avant le 1er octobre 2026 et notifiée sous 15 jours après adoption, pour mise en place en 2027 (selon l'article 1639 A bis du CGI). Toujours selon ce même article, le taux de la TVLH pourra être fixé chaque année par délibération avant le 15 avril de l'année concernée, sans toutefois excéder le taux de 50%.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité, décide :
- L'institution de la TVLH sur le territoire communal,
- Charge Monsieur le Maire d'accomplir à cet effet toutes formalités nécessaires.

Fait et délibéré, jour, mois et an que dessus.
Affiché le 22 septembre 2026.
Au registre sont les signatures,
En Mairie de La Roche Noire, 22 septembre 2026,
Le Maire, Pascal BRUHAT, Le secrétaire de séance, M. Alain LAGRU.