

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## TERRE VALSERHÔNE

35 rue de la Poste – Châtillon en Michaille - 01200 VALSERHÔNE

☎ : 04 50 48 19 78 - Courriel : [info@terrevalserhone.fr](mailto:info@terrevalserhone.fr)

### Délibération n°26-DC132

### Conseil Communautaire du 28 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-huit septembre, le Conseil communautaire, légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire, à la Plaine des Sports, commune de Valserhône, sous l'autorité de Monsieur Florian MOINE, Président.

**Présents :**

**BILLIAT** : Jean-Marc BEAUQUIS - Antonio MUNOZ

**CHAMPFROMIER** : Jacques VIALON - Gilles FAVRE

**CHANAY** : Elisabeth JEAMBENOIT

**CONFORT** : Anthony ROCHETTE – Bernard BOURNONVILLE

**GIRON** : Florian MOINE

**INJOUX-GENISSIAT** : Denis MOSSAZ - Joël PRUDHOMME – Valérie BLANC - Sophie SELLIER

**MONTANGES** : Christophe MARQUET

**PLAGNE** : Philippe DINOCHÉAU

**SAINT-GERMAIN-DE-JOUX** : Benjamin BERTRAND – Sandrine LASNET

**SURJOUX - LHOPITAL** : Bruno CONSANI

**VALSERHÔNE** : Anne-Laure OLLIET – Alain DE BARROS - Jean-Noël PITON – Marie PFISTER - Gauthier LE GRAND - Françoise DA SILVA – Christophe CROS - Clémence ILMAN - Gautier PRÉAUX - Maryline SEPPEZ - Sead KONJEVIC - Sabrina MAKHLOUFI – Nicolas JACOUPEL - Isabelle DE OLIVEIRA - Michaël DE SA - Patrick PERREARD

**VILLES** : Guy SUSINI

**Pouvoirs** : Maxence FERTE à Elisabeth JEAMBENOIT - Faïza BENSEFIA à Sabrina MAKHLOUFI - Anne-Marie RAMEL à Isabelle DE OLIVEIRA

**Présents** : 34

**Pouvoirs** : 3

**Votants** : 37

**Convocation** du 21 septembre 2026 complétée par convocation complémentaire du 22 septembre 2026

**Nature de l'acte** : 7. Finances – 7.2 Fiscalité

## **Objet : Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation**

Le rapporteur rappelle que l'action n° 7 du programme local de l'habitat de Terre Valserhône l'Interco (TVI) prévoit un travail sur les logements vacants dans le but de les remettre sur le marché. En effet, la vacance globale en Terre Valserhône représente 11,8% (environ 1400 logements), dont 600 sont vacants depuis plus de deux ans.

Il expose que la loi de finances pour 2026 instaure la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), en remplacement des deux taxes existantes actuellement :

- taxe annuelle sur les logements vacants :
  - ⇒ concerne les logements non occupés ni meublés durant au moins un an au 1<sup>er</sup> janvier, dans les communes ciblées par le décret ministériel<sup>1</sup> dit « zone tendue »<sup>2</sup>, à savoir Giron, Montanges et Surjoux-Lhopital. Cette taxe était instituée par un décret ministériel et son produit revenait à l'État.
- La taxe d'habitation sur les logements vacants :
  - ⇒ concerne les logements non occupés ni meublés durant au moins deux ans au 1<sup>er</sup> janvier, uniquement sur délibération communale ou intercommunale, dans les communes non ciblées par le décret ministériel listant les communes dites en « zone tendue ». Elle a été instituée à Confort et Injoux-Génissiat.
  - Le produit de cette taxe revenait à la structure qui l'avait instituée.

Le rapporteur expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts fusionnant les deux taxes existantes et instituant une nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH). La TVLH conserve les grands principes des taxes précédentes, tout en y apportant des ajustements.

### **Dispositions communes**

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.

Sont concernés les logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons). Plus précisément :

- 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.
- Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et, par conséquent, non assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.
- Sont exonérés les logements locatifs sociaux et les logements du domaine public des communes.

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 :

- 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.

---

<sup>1</sup> Intitulé exact du décret : Décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

<sup>2</sup> Définition zone tendue : 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 (comprend également des communes touristiques qui ont un fort taux de résidences secondaires)

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement.

Les dégrèvements seront pris en charge par les collectivités qui percevront la taxe.

Enfin, les frais d'assiettes et de recouvrement à percevoir par l'État s'élèveront à 5,4%.

#### **Dispositions particulières dans les communes concernées par le décret « zone tendue »**

Giron, Montanges et Surjoux-Lhopital sont dans cette situation.

La TVLH s'applique automatiquement, aucune délibération locale n'est nécessaire pour l'instaurer.

La commune peut uniquement moduler à la hausse les taux, dans les limites fixées par la loi de finances. Le produit est perçu par la commune uniquement.

La taxation débute à partir d'un an de vacance en partant du 1er janvier. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de l'année N, le logement doit avoir été vacant au cours de l'année N-1 ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition, du moment qu'il a été occupé moins de 91 jours consécutifs au cours de l'année N-1.

#### **Dispositions particulières dans les communes hors « zone tendue »**

Ces dispositions concernent toutes les communes de TVI en dehors de Giron, Montanges et Surjoux-Lhopital.

La TVLH est facultative, elle doit être expressément instaurée par délibération communale ou intercommunale (quand un programme local de l'habitat est exécutoire), dont le taux est librement fixé par délibération, mais doit être inférieur à 50% de la valeur locative du logement. Son produit est perçu par la collectivité qui l'institue.

Pour les communes ayant délibéré pour instituer la taxe d'habitation sur les logements vacants avant le 1er janvier 2026, ces délibérations deviennent caduques. Sur notre territoire, c'est le cas à Injoux-Génissiat et Confort. Il est alors nécessaire de délibérer à nouveau pour mettre en place la TVLH.

La délibération d'institution de la TVLH doit être prise le 1<sup>er</sup> octobre au plus tard de l'année pour être applicable au titre de l'année suivante.

Hors zone 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, tant qu'il n'a pas été occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence.

Pour les impositions établies au titre de 2027, il sera tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1er janvier 2027.

Une délibération d'institution de la TVLH ayant été prise en conseil municipal de Saint-Germain-de-Joux le 8 septembre, la TVLH ne peut y être instituée par TVI.

Le rapporteur propose l'instauration de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027 à l'échelle intercommunale, sur les communes où cela est possible, c'est-à-dire dans les huit communes où l'instauration n'y est pas d'office (zone tendue) et qui n'ont pas délibéré pour une instauration communale (Saint-Germain-de-Joux).

L'instauration de la TVLH constitue pour TVI à la fois :

- un outil fiscal : recettes supplémentaires qui peuvent être réinvesties dans la politique de l'habitat (chargé de mission Habitat, outils d'amélioration de l'habitat tels que l'OPAH-RU, le pacte territorial, etc.) ;
- un levier de politique de l'habitat (pour inciter les propriétaires à la remise sur le marché de logements vacants) ;
- un instrument cohérent avec :
  - les objectifs de sobriété foncière,
  - la revitalisation des centres-bourgs et centre-ville.

De plus, l'intérêt de l'instauration de cette taxe par TVI est double :

- une cohérence territoriale ;
- la lisibilité et l'égalité de traitement pour les citoyens.

Il précise que l'instauration de cette taxe s'inscrit dans le contexte de l'étude pré-opérationnelle sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat conduite par TVI, qui a débuté en 2025 et qui reste à conclure dans les prochains mois.

Le taux applicable au titre de l'année 2027 doit être fixé par une délibération du conseil communautaire avant le 15 avril 2027.

Il invite en conséquence les conseillers communautaires à bien vouloir se prononcer.

## **Le Conseil communautaire,**

**Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code Général des Impôts et notamment ses articles 1406 bis et 1639A,

**VU** le décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code Général des Impôts,

**VU** l'avis favorable de la commission Finances du 16 septembre 2026,

**CONSIDERANT** le gisement de logements vacants existant,

**CONSIDERANT** les forts besoins en logements sur le territoire,

**CONSIDERANT** la nécessité de favoriser la remise sur le marché des logements vacants,

**CONSIDERANT** les tensions existantes sur l'offre de logements sur le territoire de TVI,

**CONSIDERANT** l'opportunité que représente cette taxe pour à la fois inciter les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché et dégager des recettes publiques nouvelles,

**Après en avoir délibéré,**

**A la majorité (M. Michaël DE SA votant contre, Mme Sandrine LASNET, MM. Benjamin BERTRAND, Gilles FAVRE et Guy SUSINI s'abstenant),**

## **DÉCIDE**

- **D'APPROUVER** l'institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur les huit communes hors « zone tendue » au sens du décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et qui n'ont pas délibéré pour une instauration communale, c'est-à-dire les communes de Billiat, Champfromier, Chanay, Confort, Injoux-Génissiat, Plagne, Valserhône et Villes.
- **D'AUTORISER** le président ou le Vice-Président délégué ayant compétence à signer tous documents afférant à ce sujet.
- **DE CHARGER** le président ou le Vice-Président délégué ayant compétence de notifier cette décision aux services préfectoraux.

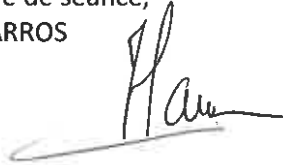
**Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susvisés.**  
**Ont signé au registre des délibérations les membres présents.**

Le Président de la Communauté de Communes Terre  
Valserhône certifie le caractère exécutoire du présent acte  
transmis en Sous-Préfecture de Nantua, le : **30 SEP. 2026**

Publié le : **30 SEP 2026**

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours  
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de  
Lyon 184, rue Duguesclin – 69003 LYON ou  
[www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter  
de sa publication.

Le secrétaire de séance,  
Alain DE BARROS



Le Président,  
Florian MOINE



