

**DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 22 SEPTEMBRE 2026 A 18H00**

Nb de membres en exercice : 33
Quorum : 17

PRÉSENTS :

Monsieur GUEUR, Madame FALCON, Monsieur de BOISSIEU, Madame PETIT, Monsieur BRESSON, Madame SEYTIER, Monsieur BOURDIN, Monsieur RIGAUD, Monsieur BLANC, Monsieur RICHER, Monsieur BROYER, Madame KREUTER CHADENAS, Madame BOULIN-BARDET, Madame ELEGBEDE, Madame BRISSEZ, Monsieur ENTEMEYER, Madame BARBISIO, Monsieur DEROUBAIX, Madame SPAHIU, Madame ARBORE, Monsieur BERNE, Madame JACQUET-FRANCILLON, Monsieur CHRISTIN, Madame PELISSIER, Monsieur ABBES, Madame QUELIN, Monsieur PITTO, Madame BOUILLET, Monsieur LAFAYOLLE DE LA BRUYERE.

EXCUSÉS AYANT DONNÉS PROCURATION :

Monsieur FABRE à Daniel GUEUR
Madame SONNERY à Monsieur BLANC
Madame PARIS à Madame FALCON
Monsieur TENAND à Monsieur RIGAUD

Le quorum est atteint.

Madame Florence JACQUET FRANCILLON est désignée secrétaire de séance.

**2026.07.17 INSTITUTION ET FIXATION DU TAUX DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES
LOCAUX D'HABITATION**

(Rapporteur : Christian de BOISSIEU)
Nomenclature : 7.2.1. - Vote des taux

Vu l'article 1406 bis du Code général des impôts.

A- PRÉSENTATION

En application de l'article 1406 bis du Code général des impôts (CGI), une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) est due pour les logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

➤ Lorsque le logement est situé dans 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 (« zone tendue »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins une année au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Le taux de la taxe est fixé à 17 % la première année d'imposition et à 34 % à compter de la deuxième année d'imposition. Seules les communes en perçoivent le produit et elles peuvent, sur délibération, augmenter ces taux, respectivement, jusqu'à 30 % et 60 %.

➤ 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 »), 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 %.

➤ 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 instituer la TVLH, mais uniquement sur les territoires sur lesquels une TVLH communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas.

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

Un décret établit la liste des communes classées en zone tendue et en zone non tendue. La commune d'Ambérieu-en-Bugey est en zone classée B1, à savoir le premier degré de tension. Ce classement ne permet pas, en l'état, de voir imposer automatiquement les locaux vacants. Cependant, cette possibilité est donc offerte par délibération, ce qui fait l'objet de la présentation présente.

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 sur les résidences secondaires en application du I de l'article 1407.

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 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 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 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.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION



En « zone tendue », la TVLH est applicable de droit sur le territoire des communes concernées.

En « zone non tendue », la TVLH est applicable lorsque le Conseil Municipal de la commune a valablement délibéré en ce sens.

Ambérieu-en-Bugey étant une commune qui ne présente pas le déséquilibre mentionné au point précédent, la TVLH est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Par délibération de la commune, le taux d'imposition peut être fixé dans la limite de 50 %.

Considérant que dans les communes dites « en zone tendue », la première année est automatiquement imposée à hauteur de 17 %, puis la seconde à 34 % ;

Considérant que la commune d'Ambérieu-en-Bugey n'est pas considérée fiscalement comme en zone tendue mais bénéficie néanmoins du classement en « zone B1 » identifiée comme premier degré de tension en urbanisme ;

Considérant que la taxe sur la vacance des locaux d'habitation n'a pas vocation à pénaliser les propriétaires de résidence secondaire ou encore les potentiels bailleurs ;

Il est proposé d'instaurer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à un taux médian de 30 % à compter de la seconde année de vacance constatée.

La Commission Municipale **Services Ressources**, lors de sa séance en date du **15 septembre 2026**, a émis un avis favorable.

Le Conseil Municipal après avoir entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré, à l'unanimité, DÉCIDE :

1. **D'INSTAURER** la taxe sur les locaux d'habitation telle que définie ci-dessus ;
2. **DE FIXER** le taux de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à 30 %.

Fait et adopté en séance les jour, mois et an susdits.

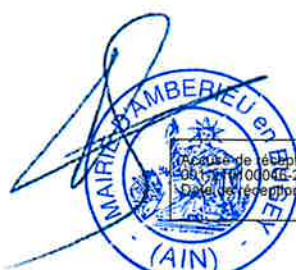
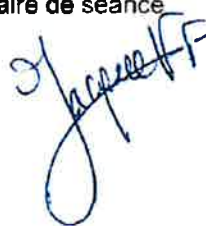
Pour copie conforme

Certifiée exécutoire compte tenu de la publication le **25 SEP. 2026**

Pour le Maire empêché,
Monsieur Daniel GUEUR,
1^{er} adjoint au maire d'Ambérieu-en-Bugey



Madame Florence JACQUET FRANCILLON
Secrétaire de séance



Procès-verbal de séance en préfecture : 4
N° de dossier : 00045-20260925-20260717-DE
Date de réception en préfecture : 29/09/2026