

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU GARD

N° 2026.09.06

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE NERS



SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2026

NOMBRE DE MEMBRES		
AFFERENTS AU CONSEIL	EN EXERCICE	QUI ONT PRIS PART A LA DELIBERATION
15	15	15

DATE DE LA CONVOCATION ET D’AFFICHAGE
18 septembre 2026 affichée le 21 septembre 2026

OBJET DE LA DELIBERATION
<u>Institution et fixation du taux de la Taxe sur la vacance des locaux d’habitation</u>

L'an deux mil vingt-six, le 28 septembre à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Patrice PUPET, Maire.

Présents : AVOUAC Olivier, AZZOPARDI Jessie, COULET Suzanne, EVESQUE Nathalie, GESSELLE Anne, LENOIR Xavier, MARTINEZ Christine, PUPET Patrice, RIBOREAU Mathias, ROMEI Emmanuel, SAYEN Gérard, VIALLET Jacky, POUDEVIGNE Stéphanie.

Absents représentés : RAPARII Véronique, GINESTET Lucile.

Absents non représentés :

Quorum : 13 présents, 15 votants.

Madame RAPARII Véronique a donné procuration à Monsieur AVOUAC Olivier.

Madame GINESTET Lucile a donné procuration à Madame POUDEVIGNE Stéphanie.

Secrétaire de séance : Madame GESSELLE Anne.

Le Maire expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

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 commune.

L'article 108 de la loi de finances pour 2026 a profondément réformé la fiscalité de la vacance en créant la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH). Entrant en vigueur au 1er janvier 2027, cette taxe remplace l'ancienne taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Le Maire propose l'institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

Exposé des motifs conduisant à la proposition :

Le dynamisme, la vitalité et l'attractivité de notre commune, qui compte aujourd'hui près de 840 habitants, reposent de manière cruciale sur la maîtrise de notre parc de logements et sur notre capacité à accueillir de nouvelles familles.

Or, nous faisons face, comme de nombreuses communes rurales ou de faible densité, au phénomène préoccupant de la vacance résidentielle prolongée. Des logements, souvent situés au cœur du village restent inoccupés de manière durable, se dégradent progressivement et privent notre collectivité de nouveaux résidents.

Dans une commune de notre taille, la vacance prolongée de biens immobiliers n'est pas neutre :

1. Elle fragilise notre tissu social et nos services de proximité : Chaque logement vide est une opportunité manquée d'accueillir des foyers dont la présence est indispensable pour

maintenir nos effectifs scolaires, soutenir nos commerces locaux et faire vivre le tissu associatif.

2. Elle pénalise l'urbanisme et l'esthétique du village : Les biens vacants de longue date font rarement l'objet d'un entretien régulier, ce qui engendre un risque de paupérisation du bâti et nuit à la valorisation de notre patrimoine communal.
3. Elle réduit l'offre de logements disponibles : Même en zone dite « non tendue », de jeunes ménages ou des personnes souhaitant s'installer dans notre commune peinent à trouver des biens à louer ou à acheter en raison de la rétention involontaire ou volontaire de certains biens.

L'instauration de cette taxe ne poursuit pas une logique purement fiscale, mais s'inscrit au cœur de notre politique locale de l'habitat :

- Un levier incitatif fort : Il s'agit d'envoyer un signal clair aux propriétaires de logements vacants afin de les inciter à arbitrer en faveur de la remise sur le marché de leur bien (par la mise en location, la vente ou la réalisation de travaux de réhabilitation).
- Une recette au service de la commune : Contrairement aux zones tendues où la taxe est automatique, le produit de la TVLH en zone non tendue est entièrement perçu par le bloc communal, constituant ainsi une ressource financière additionnelle pour financer nos projets de revitalisation ou d'aménagement local.

Le Maire propose de retenir un taux de 10%.

Pour les communes situées en zone non tendue, ce taux peut être fixé dans la limite de 50%.

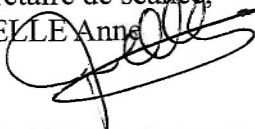
1. **Un taux incitatif mais non punitif** : L'objectif de notre municipalité n'est pas de pénaliser financièrement les propriétaires de bonne foi. Un taux mesuré à **10 %** constitue un premier signal fiscal suffisant pour inciter les propriétaires à s'interroger sur l'avenir de leur bien vide, sans pour autant fragiliser leur situation financière.
2. **Le respect des réalités de notre marché local** : Situés en zone non tendue, nos délais de vente ou de mise en location peuvent naturellement être plus longs que dans les grandes agglomérations. Fixer la taxe à **10 %** témoigne d'un équilibre juste entre notre volonté de revitaliser les logements vacants du bourg et la prise en compte de la réalité économique locale.

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants,

- **DECIDE** d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.
- **FIXE** le taux de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à 10%.
- **CHARGE** le maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Le secrétaire de séance,
GESSELLE Anne



Certifié conforme

Le Maire,
PUPET Patrice



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Ners, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.