Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 30/09/2026
ID : 084-218400349-20260922-25220926-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE CAUMONT SUR DURANCE
SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2026

Membres en exercice :

29

Membres présents :

28

Date de convocation

16/09/2026

L'an deux mille vingt-six le vingt-deux septembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle Roger Orlando, sous la présidence de : Claude MOREL

Etaient présents :
Mmes/MM. C. MOREL – J-L LUSTENBERGER - J. DANON - J. TEXIER – I. MARESCAUX - H. GARCIA – S. HOSTALERY - F. NAMAR – C. ECH CHAREF – D. LIBES – B. DUFAY – M. JOUMOND – A. MULAS – A. ABBRUZZO - V. SEVESTRE – S. ABBES – B. GUILLOT – N. MALLEM - A. RIPOLL – S. RIGAUD – G. CLOCHER – B. LLORCA – A. LORNE – M. ROUBAUD – P. CHABAS – A. HERVIEUX – V. BAILLUET – F. BARRAUD-GONZALEZ

Procurations :
F. VINCINAUX à S. RIGAUD

Secrétaire : J. TEXIER

DELIBERATION N° 25220926 : FINANCES -FISCALITE : Institution de la Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) à compter de l'exercice 2027
RAPPORTEUR : Jérémy TEXIER

L'article 108 de la loi de finances 2026 prévoit la création d'une taxe unifiée sur la vacance, réunissant la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

A Caumont-sur-Durance, les logements vacants sont un enjeu puisque, d'après les dernières données INSEE, ils représentaient 7,5% du parc de logement soit 207 logements (données 2023 consolidées).

Cette taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) doit être mise en place avant le 1er octobre par délibération du Conseil Municipal afin de produire ses effets sur l'exercice suivant. Elle vise à s'appliquer :

- 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 1er 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 1er 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

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 30/09/2026
ID : 084-218400349-20260922-25220926-DE

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

A ce jour, la commune de Caumont-sur-Durance n'est pas située en zone tendue.

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 la vacance.

Seuls les locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons) sont concernés. 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. 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 ») un logement libre de toute occupation pendant au moins deux années consécutives est considéré comme vacant.

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 1er 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 1er 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...

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.

Après avoir précisé que le vote des taux interviendrait en même temps que le vote des taux des autres taxes de fiscalité directe locale (foncier bâti et non-bâti et taxe d'habitation sur les résidences secondaires, il est proposé à l'Assemblée d'instituer la Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH).

Envoyé en préfecture le 29/09/2026
Reçu en préfecture le 29/09/2026
Publié le 30/09/2026
ID : 084-218400349-20260922-25220926-DE

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé des motifs, délibère,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2331-1 relatif aux recettes fiscales de la section de fonctionnement,

VU le code général des impôts et notamment l'article 1406 bis relatif à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), et les articles 1639A et 1639A bis relatifs aux modalités de mise en œuvre de la fiscalité directe locale,

VU le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 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 de la commission des finances en date du 14 septembre 2026,

Considérant qu'il convient de délibérer afin d'instituer cette taxe, avant le 1er octobre 2026 afin qu'elle soit effective pour l'exercice 2027,

- **DECIDE** d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;
- **PRECISE** que le vote des taux interviendra en même temps que le vote des taux des autres taxes de fiscalité directe locale (foncier bâti et non-bâti et taxe d'habitation sur les résidences secondaires ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à la présente délibération et à effectuer toutes les démarches nécessaires à sa mise en application.

VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL :

POUR : Mmes/MM. C. MOREL – J-L LUSTENBERGER - J. DANON - J. TEXIER – I. MARESCAUX – H. GARCIA – S. HOSTALERY - F. NAMAR – C. ECH CHAREF – D. LIBES – B. DUFAY – M. JOUMOND – A. MULAS – A. ABBRUZZO - V. SEVESTRE – S. ABBES – B. GUILLOT – N. MALLEM - A. RIPOLL – S. RIGAUD – G. CLOCHER – F. VINCINAUX – B. LLORCA – A. LORNE
CONTRE : M. ROUBAUD – P. CHABAS – A. HERVIEUX – V. BAILLUET - F. BARRAUD-GONZALEZ
ABSTENTION :

Fait à Caumont-sur-Durance, le 22 septembre 2026

Le Maire
Claude MOREL

MAIRIE DE CAUMONT-SUR-DURANCE (VAUCLUSE)

Le Secrétaire de séance
Jérémy TEXIER

Toute personne qui désire contester la présente décision peut saisir le Tribunal Administratif de Nîmes d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision. Ces démarches prolongent le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans le délai de deux mois qui suit la réponse. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.