

DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE

VILLE d'HAZEBROUCK

OBJET

N°2024/107
FISCALITE (7.2)

**Assujettissement des logements
vacants à la taxe d'habitation sur les
résidences secondaires et autres locaux
meublés non affectés à l'habitation
principale**

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 059-215902958-20240918-2024_107-DE

S²LO



**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
des Délibérations du Conseil Municipal
d'HAZEBROUCK**

SEANCE DU MERCREDI 18 SEPTEMBRE 2024

L'An deux mille vingt-quatre, le dix-huit septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune d'HAZEBROUCK s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur le Maire et sur la convocation faite par lui le neuf septembre deux mille vingt-quatre.

Conseillers en exercice au jour de la séance : 35

Présents : 25 Absents ayant donné pouvoir : 9 Absent : 1

PRESENTS : M. Valentin BELLEVAL, Maire,
M. GRIMBER, Mme DORMION-ROUSSEZ, M. DUHOO, Mme BRISBART,
M. Gaël DUHAMEL, Mme SAUZEAU, M. BURGHELLE, Mme SCHERRIER,
M. DENTENER,
Adjoints,

Mme FERLIN, M. FIOEN, M. DELVA,
Conseillers Municipaux Délégués,

Mme ANDRE, Mme NUNS, Mme PATOUX, M. MEIRLAND, M. DEVOS,
Mme SCHOONHEERE, M. SOOTS, Mme DEPELCHIN, M. TIBERGHIEEN,
Mme BELVAL, M. PERLEIN, Mme DAUCHEZ
Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Mme FLORQUIN-BLONDEL	qui a donné pouvoir à M. BELLEVAL
Mme DELECOEUILLE	qui a donné pouvoir à Mme BRISBART
M. Philippe DUHAMEL	qui a donné pouvoir à Mme ANDRE
Mme BOUQUET	qui a donné pouvoir à M. GRIMBER
M. LECLERCQ	qui a donné pouvoir à M. MEIRLAND
M. DECOOPMAN	qui a donné pouvoir à M. TIBERGHIEEN
M. COTTE	qui a donné pouvoir à Mme DEPELCHIN
Mme LIONET	qui a donné pouvoir à Mme BELVAL
Mme REYNAERT	qui a donné pouvoir à Mme DAUCHEZ

ABSENT :

M. DEBAECKER,

Lesquels Membres présents forment la majorité de ceux en exercice aux termes de l'article L 2121.17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Secrétaire de Séance : M. Adrian MEIRLAND

Les logements vacants sont problématiques. En effet, les besoins en logements sont grands et la remise sur le marché des logements vacants est une « vraie alternative à l'étalement urbain », permettant de redynamiser des territoires souvent démunis face aux besoins croissants. Les propriétés vides ont également des effets négatifs sur le marché du logement, en faisant augmenter les prix et en réduisant l'accessibilité.

A ce jour, et selon les services fiscaux, ce sont 480 logements qui sont considérés comme vacants (180 maisons et 300 appartements). La réduction du nombre de logements vacants est donc un enjeu majeur de politique publique.

A ce titre, et afin d'inciter les propriétaires des locaux vacants à les céder ou à les réhabiliter dans le but de les réinjecter dans le circuit des logements locatifs, il sera proposé de les taxer en appliquant la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) à compter du 1er janvier 2025.

Monsieur le Premier Adjoint en charge des finances expose les dispositions de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts permettant au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts (CGI), les communes peuvent, par délibération et sous certaines conditions, assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. Toutefois, seuls les logements vacants situés sur le territoire des communes où la taxe sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du CGI n'est pas applicable peuvent être assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, ce qui est le cas de la Ville d'Hazebrouck.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements vacants est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Monsieur le Premier Adjoint en charge des finances rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité et non à la charge de l'Etat.

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 en application du 1° du I de l'article 1407. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par le dispositif.

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.

Appréciation de la vacance

- Appréciation, durée et décompte de la vacance

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale 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 moins 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 de trois années consécutives (N-2 à N), 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 taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

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...

- La vacance ne doit pas être involontaire

La vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, cette 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.

Considérant que l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants a pour conséquence d'inciter les propriétaires des locaux vacants (THLV) à les céder ou à les réhabiliter dans le but de les réinjecter dans le circuit des logements locatifs ;

Considérant, à la fois, la nécessité de lutter contre la difficulté d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel d'HAZEBROUCK, causée notamment par le nombre élevé de logements vacants, et la volonté de favoriser la sobriété foncière par la reprise de logements vacants ;

Considérant que la ville d'Hazebrouck n'est pas visée par l'article 232 du Code Général des Impôts ;

Considérant l'article 1639 A bis du CGI qui dispose que les délibérations des collectivités locales et des organismes compétents relatives à la fiscalité directe locale [...] doivent être prises avant le 1er octobre pour être applicables l'année suivante ;

Vu l'article 1407 bis du Code Général des Impôts ;

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

- De décider d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires non affectés à l'habitation principale,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document afférent à la présente délibération,
- De charger Monsieur le Maire ou son représentant de notifier cette décision aux services préfectoraux

LE VOTE a donné les résultats suivants :

**ADOpte à LA MAJORITE
(33 voix pour et 1 voix contre)**

**Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus
(suivent les signatures)
POUR COPIE CONFORME**

Le Maire,

Vice-Président du Conseil
Départemental du Nord,

Valentin BELLEVAL



Le Secrétaire de séance,

Adrian MEIRLAND

