Accusé de réception en préfecture
009-210901856-20260929-9_202695-DE
Reçu le 22/10/2026

Date de mise en ligne de l'acte : 26/10/2026

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE MAZERES (ARIÈGE)

Nombre de Conseillers en exercice :	27
Présents :	20
Procurations :	5
Votants :	25

N° 2026 9 5

L'an DEUX MILLE VINGT SIX le VINGT NEUF SEPTEMBRE à 18 H 40, le Conseil municipal, légalement convoqué en séance ordinaire, s'est réuni salle « André TRIGANO, sous la présidence de son Maire, Louis MARETTE.

Date convocation du Conseil Municipal : Mercredi 23 septembre 2026

Etaient présents :
Mrs BAUMEL, CAPY, COTTAVE-CLAUDET, DARDIER, ESTRADE, FOUCHÉ, GOURMANDIN, LABEUR, MARETTE, PÉREZ et PORTES.

Mmes DAGNAC, DELGENES, GIRAUDEAU, GUILLEMAT, PONS, PONTET, SALOMÉ, SENGDARA-COUMEL et ZANIN.

A donné pouvoir :
Mme BELMAS à Mme DAGNAC
M. DANDINE à M. PÉREZ
Mme DESAINT à M. MARETTE
M. DESCAZEAUD à Mme PONS
M.ZAMBONI à M.ESTRADE

Absents excusés :
Mmes EYCHENNE et SANÈGRE.

Secrétaire de séance : Louis DARDIER

OBJET : SUPPRESSION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV) et de la Taxe sur les logements vacants (TLV) : Institution de la Taxe sur la vacance des locaux d'habitation

La loi de finances pour 2026 et notamment l'article 108 rationalise la fiscalité des logements vacants en fusionnant les deux taxes actuellement en vigueur :

- la taxe sur les logements vacants en zone tendue (TLV)
- la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) en zone non tendue

Une seule imposition affectée au bloc communal, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) leur est substituée.
Les actuelles délibérations de THLV deviennent ainsi automatiquement caduques au 1er janvier 2027.

La commune de Mazères a dès 2013 assujettis les logements vacants à la taxe d'habitation, c'est-à-dire les logements libres de toute occupation depuis deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition ; le taux applicable est celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) de la commune (16.93%).

Le produit de cette taxe en moyenne annuellement rapporte près de 20 000€ à la commune.

En zone non tendue *(ce qui est le cas de la commune de Mazères)*, l'application de la taxe permettra de continuer à soumettre les locaux à partir de la deuxième année de vacance.

Accusé de réception en préfecture
009-210901856-20260929-9_202695-DE
Reçu le 22/10/2026

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 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 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-, la circonstance qu'il est été occupé en N-2 ou en N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure en année 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...

   - **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.

Accusé de réception en préfecture
009-210901856-20260929-9_202695-DE
Reçu le 22/10/2026

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.

S'agissant du taux de TVLH, la commune sera amenée à voter tous les ans avec les autres taux de fiscalité directe locale (soit pour 2027, **avant** le 15 avril 2027) ce taux qui ne pourra pas dépasser 50%.

Les dégrèvements éventuels sont intégralement à la charge des collectivités bénéficiaires.

La commune souhaitant poursuivre son objectif d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements afin de préserver la salubrité et la sécurité publique mais aussi de concourir à l'amélioration du cadre de vie, le conseil municipal est amené à prendre une nouvelle délibération d'institution de TVLH, **avant le 1er octobre 2026**, car la délibération de 2013 cessera de produire des droits au 1er janvier 2027.

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après avoir délibéré, à l'unanimité :

➢ ***Institue*** la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la commune ; la présente délibération abroge celle du 20 septembre 2013 numérotée 2013 5 3.

FAIT ET DELIBERE les JOURS MOIS ET AN QUE SUSDIT
Pour copie conforme - au registre sont les signatures
MAZERES, le 22 octobre 2026

Le Maire,
Louis MARETTE

MAIRIE DE MAZERES