



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 31 MARS 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vendredi trente et un mars à dix-neuf heures ,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

Date de convocation :
24/03/2023
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 29
Conseillers votants : 35

M. François OUZILLEAU, Maire,

M. Jérôme GRENIER, Mme Dominique MORIN, M. Johan AUVRAY, M. Hervé HERRY, Mme Nicole BALMARY, M. Yves ETIENNE, Mme Catherine DELALANDE, Adjoints

M. Christopher LENOURY, Mme Evelyne HORNAERT, Mme Patricia DAUMARIE, Mme Sylvie GRAFFIN, M. Youssef SAUKRET, M. Antoine RICHARD, Mme Marie-Christine GINESTIERE, M. Denis AIM, Mme Zahia GASMI, M. Olivier VANBELLE, Mme Marjorie HARDY, M. Jean-Marie M BELO, Mme Nathalie CHESNAIS, M. Eric FAUQUE, Mme Blandine RIPERT, Madame Heïdi DESEAU, Monsieur Maxence DEMAINE, Mme Lorine BALIKCI, Mme Fanny FLAMANT, M. Gabriel SINO, Mme Bérénice LIPIEC, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme Léocadie ZINSOU à M. Jérôme GRENIER
Mme Paola VANEGAS à Mme Catherine DELALANDE
Mme Lydie BRIOULT à M. Hervé HERRY
M. Raphaël AUBERT à Mme Dominique MORIN
Monsieur Pierre FRANSCSCHINA à M. Antoine RICHARD
M. David HEDOIRE à Mme Fanny FLAMANT

Absents :

Secrétaire de séance : Marie-Christine GINESTIERE

N° 039/2023

Rapporteur : Jérôme GRENIER

OBJET : Institution de la taxe d'habitation sur les logements vacants

L'accès au logement pour les vernonnais est l'une des priorités portées par la municipalité. Dans une situation de forte pression foncière, le besoin de logements sur notre territoire est important. Celui-ci bénéficie en effet d'une attractivité accrue, grâce notamment aux

investissements faits et aux services publics de qualité proposés. Nous nous devons en conséquence de répondre efficacement à la demande des nombreuses familles venant s'installer.

Parallèlement, nombre de logements sont aujourd'hui déclarés vacants. Aussi, la Ville souhaite encourager la mise sur le marché de ces biens et ainsi accroître les opportunités d'acquisition ou de location de logements.

L'offre en logement sur notre territoire est multiple : maisons anciennes, programmes collectifs neufs de qualité en accession ou en location, appartements du centre-ville à revaloriser pour partie, etc.

Aussi, la nécessaire attention à porter à la consommation de foncier naturel ou agricole, et l'enjeu d'accompagnement de la revitalisation du centre-ville déjà porté à travers les aménagements d'espaces publics et le soutien aux commerces, conduisent la commune à s'emparer de l'enjeu de la remise sur le marché des logements vacants.

D'après les dernières données disponibles (2021), la commune de Vernon recense 1813 logements vacants (soit 13,95 %). Sur ces logements, 377 (soit 20,8 % des logements vacants) sont vacants depuis plus de 2 ans. Parmi ceux-ci, plus de 61% ont été construits avant 1974 (1ère réglementation thermique). Près de 72% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des appartements.

Par ailleurs, la commune, via le service logement habitat dégradé, a dû prendre 6 arrêtés de mise en sécurité d'urgence et 3 seront pris dans les jours qui viennent : soit 9 situations de périls en une année.

6 d'entre eux sont pris sur des copropriétés situées en centre ville de Vernon. Il s'agit là de copropriétés non organisées ou de syndicats bénévoles qui ne se mobilisent pas et pour lesquels les immeubles se dégradent. Sur ces 6 arrêtés, 3 locaux commerciaux et 13 logements sont vacants.

La remise sur le marché de ces logements inoccupés est une priorité à l'échelle de notre territoire : elle permettrait de poursuivre la redynamisation de la Ville déjà engagée, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social, de lutter contre le risque de désertification du centre-ville, et de se substituer à la construction neuve de logements par artificialisation des sols.

Plusieurs outils permettent de lutter contre cette vacance anormalement longue dans des secteurs géographiques où de nombreuses personnes ont des difficultés à se loger. Sur le volet incitatif, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) développée sur notre territoire permet par exemple un accompagnement technique, administratif et financier des propriétaires privés pour effectuer les travaux de remise en état de ces logements et permettre leur remise en location.

Sur le volet coercitif, la loi a déjà institué à la fin des années 1990 la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV), s'appliquant au niveau national dans les secteurs très tendus.

En complément, au niveau local, une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instituée par les communes. Elle est due par les propriétaires des communes concernées qui possèdent un logement à usage d'habitation vacant depuis **plus de deux ans** consécutifs au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Le taux applicable pour la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) correspond au taux communal de la taxe d'habitation de la commune.

Les caractéristiques d'un logement vacant sont définies comme suit :

- logement habitable et non meublé : appartements, maisons clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement



sanitaire). Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par le dispositif ;

- logement libre de toute occupation depuis deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ;
- un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant ;
- la vacance est volontaire.

Sont redevables à ces conditions, les propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou emphytéote.

Sont exonérés les logements vacants depuis plus de 2 ans détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

Aussi, afin d'améliorer l'accessibilité au logement, il est proposé de mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants pour la commune de Vernon,

Vu le code général des impôts et notamment les articles 232, 1639 A bis, et 1407 bis ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2331-3 ;

Considérant la nécessité de lutter contre la vacance anormalement longue des logements ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- **INSTITUE** et mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants pour la commune de Vernon.
- **APPLIQUE** pour l'année 2023 le taux de taxe d'habitation sur les logements vacants à hauteur de 16,18%
- **IMPUTE** les recettes au compte 73111 du budget principal.

Ressources humaines et finances

Avis favorable

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité (Ne prend pas part au vote : Mme MORIN;)

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus
Le registre dûment signé
Pour extrait conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).