

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 28 septembre 2017

**Rapporteur :
Monsieur Didier LENNON**

N° 3

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 03/10/2017
- la transmission au contrôle de légalité le : 02/10/2017
(accusé de réception du 02/10/2017)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

Instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

La communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale dispose de la compétence en matière d'habitat. Dans une optique de développement sur le territoire d'une offre de logements variée, le nombre de logements vacants doit diminuer sur le territoire. Ainsi en complément des dispositifs d'aides déjà en place, il est possible d'inciter la remise sur le marché de logements vacants par le moyen d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Il est proposé au Conseil communautaire d'instaurer la THLV sur le territoire de l'agglomération.

La communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale est compétente en matière d'habitat et à ce titre dispose de plusieurs instruments pour promouvoir une politique de logement.

Elle a pour ambition de produire un nombre de logement suffisamment important permettant d'offrir un développement aux territoires et une offre variée.

Mais au-delà de la construction de logements neufs, la reconquête de l'habitat existant est un instrument permettant de réaliser en partie l'objectif de mise sur le marché de logements.

Si des instruments comme les aides à la pierre du type rénovation existent, le taux de vacances constaté sur le territoire de Quimper est un indicateur important.

Ainsi, s'agissant de la vacance, les chiffres fournis par QCD dans le cadre de l'élaboration du PLH sont les suivants :

- près de 5 000 logements vacants en 2015 soit près de 9% du parc ;
- dont 1 150 logements vacants depuis plus de 4 ans.

Au titre des logements vacants, il est possible d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants, supportée par le propriétaire, dispositif pouvant se révéler incitatif pour remettre sur le marché des locaux d'habitations.

En principe, la taxe d'habitation est due pour toute occupation de logements par l'occupant (propriétaire, locataire ou logé à titre gracieux) au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. En l'absence d'occupation, la taxe d'habitation n'est pas due, le local étant considéré comme vacant.

L'article 1407 bis du code général des impôts (CGI) permet, par délibération prise par l'assemblée délibérante, d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Le taux applicable est identique à celui de la taxe d'habitation.

La taxe d'habitation due au titre de ces logements est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail de construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

S'agissant d'un logement vacant, aucun abattement, aucune réduction, attribués pour une résidence principale ne s'appliquent.

Cas de non-assujettissement :

- pour un logement inhabitable réhabilité, le départ de la vacance commence avec la fin des travaux de réhabilitation ;
- le délai de vacance s'apprécie au regard du même redevable. Ainsi, la vacance de deux ans n'est établi qu'à l'égard d'un propriétaire (ou usufruitier...). En cas de changement de propriétaire, le départ du délai de vacance commence à la date de prise de possession du bien ;
- 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 ;
- logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;

- logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année ;
- logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement ;
- résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

Après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'adopter la taxe d'habitation sur les logements vacants sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale, avec une mise en œuvre effective à compter de l'exercice 2018.