

Département de la Gironde
Arrondissement de Bordeaux

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL de la VILLE de PESSAC

Séance du mardi 26 septembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt six septembre à 18 h00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses réunions, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Présents :

Franck RAYNAL - Pascale PAVONE - Stéphane MARI - Jérémie LANDREAU -
Stéphanie GRONDIN - Benoît RAUTUREAU - Patricia GAU - Naji YAHMDI -
Isabelle DULAURENS - Benoît GRANGE - Catherine DAUNY - François SZTARK
- Fatima BIZINE - Dominique MOUSSOURS-EYROLLES - Marie-Céline LAFARIE
- Jean-Pierre BERTHOMIEUX - Zeineb LOUNICI - Laurent DESPLAT - Fatiha
BOZDAG - Maxime MARROT - Valérie WASTIAUX GIUDICELLI - Christian
CHAREYRE - Marie-Claire KARST - Sylvie VIEU - Stéphane COMME - Nathalie
BRUNET - Ludovic BIDEAU - Véronique CARLOTTI - Sébastien SAINT-
PASTEUR - Philippe CERNIER - Anne-Marie TOURNEPICHE - Sylvie BRIDIER -
Alhadji NOUHOU - Christel CHAINEAUD - Élodie CAZAUX

Absents ayant donné procuration :

Emmanuel MAGES procuration à Pascale PAVONE
Marc GATTI procuration à Stéphane MARI
Sabine JACOB-NEUVILLE procuration à Jérémie LANDREAU
Annie LADIRAY procuration à Benoît RAUTUREAU
Pierrick LAGARRIGUE procuration à Patricia GAU
Cem ORUC procuration à François SZTARK
Cendrine POUVEREAU-CHARRIÉ procuration à Stéphane COMME
Franck SARRABAYROUSE procuration à Stéphanie GRONDIN
Laure CURVALE procuration à Sébastien SAINT-PASTEUR
Jean-Paul MESSÉ procuration à Anne-Marie TOURNEPICHE
Michaël RISTIC procuration à Sylvie BRIDIER
Cédric TERRET procuration à Élodie CAZAUX
Benoist REMEGEAU procuration à Christel CHAINEAUD

Absents :

Patrick CHAVAROT

Secrétaire de séance : Christian CHAREYRE

n°d'ordre : DEL2023_141

Objet : Taxe d'habitation - Majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale

Madame Stéphanie GRONDIN, Adjointe au maire, présente le rapport suivant :

Le décret n°2023-822 du 25 août 2023 actualise la liste des communes situées dans une «zone tendue», c'est à dire les communes faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts et perçue par l'État.

Les communes figurant dans ce zonage disposent d'un levier fiscal supplémentaire avec la possibilité d'instituer une majoration comprise entre 5% et 60 % de la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des locaux meublés, dite «THRS», prévue à l'article 1407 ter du code général des impôts.

Ce dispositif vise à inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché locatif des logements.

Il concerne les seuls logements imposables à la taxe d'habitation. La majoration est applicable aux seuls logements, c'est-à-dire aux locaux affectés à l'habitation et utilisés à des fins personnelles ou familiales. Les logements ne doivent pas être affectés à l'habitation principale de leur occupant. Il en va ainsi que les logements soient loués, à l'année ou à titre saisonnier, ou occupés par leur propriétaire.

A noter que les communes concernées ne peuvent plus percevoir la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) définie à l'article 1407 bis du code général des impôts.

La ville de Pessac qui se situait en zone tendue avait majoré la THRS de 20% par délibération du Conseil municipal en date du 6 février 2017. Elle continue à se situer en zone tendue en 2023.

Modalités d'application et redevables de la THRS

Seuls les occupants d'une résidence secondaire, qui disposent du logement, doivent régler la taxe d'habitation.

Une déclaration d'occupation a été instaurée en 2023 dans la rubrique « gérer mes biens immobiliers » de chaque contribuable dans laquelle chaque propriétaire a indiqué qui était l'occupant du logement.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires est établie pour l'année entière en fonction de la situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Son calcul se base sur la valeur cadastrale du logement et de ses dépendances en appliquant les taux votés par les collectivités locales et la majoration appliquée. La valeur locative cadastrale est revalorisée tous les ans en fonction de la variation de l'indice à la consommation.

Aucun abattement ne s'applique sur les résidences secondaires.

Les délibérations instituant la majoration de THRS doivent être adoptées avant le 1^{er} octobre 2023 pour une application au titre de l'année 2024, conformément à l'article 1639 A bis du code général des impôts.

Exonérations:

Sur réclamation présentée dans le délai prévu à l'article R. * 196-2 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre, bénéficient d'un dégrèvement de la majoration :

1° Pour le logement situé à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle, les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale ;

2° Pour le logement qui constituait leur résidence principale avant qu'elles soient hébergées durablement dans un établissement ou service mentionné au premier alinéa de l'article 1414 B du présent code, les personnes qui bénéficient des dispositions du même article ;

3° Les personnes autres que celles mentionnées aux 1° et 2° qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale.

Les dégrèvements résultant de l'application des 1° à 3° sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

Respect des dispositions du 3^e alinéa du I de l'article 1407 ter du CGI relatif au taux plafond

Le taux plafond de taxe d'habitation des résidences secondaires et autres est de 57,45% au niveau national et de 62,08 % au niveau départemental pour l'ensemble des communes. Le taux plafond étant le plus élevé est le taux départemental.

Le taux majoré qu'il est proposé d'adopter est de 22,59% multiplié par 1,6 (1+ 60%), soit 36,14% augmenté par le taux de TH appliqué par Bordeaux métropole soit 8,22%, au total 44,36%. Ce taux est inférieur au taux plafond.

Il est donc proposé de majorer la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale de 60%.

Le Conseil Municipal décide :

Vu l'article 1407 ter du Code Général des Impôts,
Vu l'article 1639 A du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant

- les tensions sur le marché du logement sur le territoire métropolitain et plus particulièrement à Pessac,
- la croissance des bases nettes de résidences secondaires constatée de 8 % par an depuis 2014,
- la faculté conférée à la Ville de contribuer à fluidifier le marché locatif local,

- de majorer de 60% la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés ;

- de charger Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux ;

- d'inscrire les crédits au chapitre 73 du budget.

Le présent rapport est adopté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

<p>Le/La secrétaire de séance,</p> <p>Signé Christian CHAREYRE</p>	<p>Le Maire,</p>  <p>Franck RAYNAL</p>
--	--