

2025 - 004 Séance du Conseil Municipal du 3 février 2025
Service : Finances et commande publique
Référence : TC

Objet : TAXE D'HABITATION DES LOGEMENTS MEUBLES NON AFFECTES A L'HABITATION PRINCIPALE - MAJORATION - APPROBATION

Le trois février deux mille vingt-cinq, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Couëron, légalement convoqué le vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq, s'est assemblé, salle l'Estuaire, rue de la Frémondrière, à Couëron, sous la présidence de Madame Carole Grelaud, Maire. Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de : 35, quorum : 18

Étaient présents : Carole GRELAUD, Ludovic JOYEUX, Clotilde ROUGEOT, Michel LUCAS, Laëticia BAR, Sylvie PELLOQUIN, Jean Michel EON, Gilles PHILIPPEAU, Guy BERNARD-DAGA, Patrick EVIN, Dolorès LOBO, Catherine RADIGOIS, Anne-Laure BOCHE, Olivier SCOTTO, Hélène RAUHUT-AUVINET, Julien PELTAIS, Pierre CAMUS-LUTZ, Patrice BOLO, Farid OULAMI, Adeline BRETIN, Yvan VALLEE, Ludivine BEN-BELLAL, Françoise FOUBERT, Mohamed BENHAMDI, Sandrine GOURDON.

Absents excusés ayant donné procuration écrite :

Corinne CHENARD à Michel LUCAS

Marie-Estelle IRISSOU à Gilles PHILIPPEAU

Geneviève HAMEON à Jean-Michel EON

Odile DENIAUD à Dolorès LOBO

Hervé LEBEAU à Patrick EVIN

Yves ANDRIEUX à Hélène RAUHUT-AUVINET

Jacqueline MENARD-BYRNE à Pierre CAMUS-LUTZ

Julien ROUSSEAU à Julien PELTAIS

Olivier FRANC à Yvan VALLEE

Olivier MICHE à Olivier SCOTTO

Absent excusé : 0

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de conseillers effectivement présents : 25

Secrétaire : Clotilde Rougeot

Rapporteur : Jean-Michel Eon

EXPOSE

Conformément à l'article 1407 ter du Code Général des Impôts (CGI), les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et présentant un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements peuvent instituer une majoration de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements non affectés à l'habitation principale.

L'objectif de ce dispositif fiscal est d'inciter les propriétaires de résidences secondaires ou de logements vacants non habités à remettre sur le marché des biens non affectés à la résidence principale, dans des zones présentant de sérieuses difficultés d'accès au logement.

Le taux de majoration de la taxe d'habitation, fixé initialement par le législateur à 20 %, est modulable depuis 2017 entre 5 % et 60 %. Dans la logique d'utiliser les dispositifs, notamment fiscaux, mis à sa disposition pour réguler progressivement les tensions sur le marché immobilier du territoire, la Ville a souhaité se saisir du caractère incitatif de cette mesure et a instauré, en 2023, une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à hauteur de 40 %.

Afin d'accentuer les effets de ce dispositif, il est proposé de faire évoluer cette majoration, à hauteur

de 60 % pour l'exercice 2026.

Des dégrèvements sont néanmoins prévus en fonction de l'utilisation desdits locaux ; c'est notamment le cas pour les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de leur habitation principale pour raisons professionnelles, ainsi que les personnes de condition modeste, installées durablement en maison de retraite ou en établissement de santé, et qui conservent la jouissance de leur ancien logement.

Le produit fiscal complémentaire attendu à partir de l'exercice 2026 par l'évolution de cette majoration s'élève à environ 18 000 euros.

PROPOSITION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général des Impôts ;

Vu l'avis de la Commission Ressources internes et Affaires Générales du 23 janvier 2025 ;

Vu l'avis du Bureau Municipal du 27 janvier 2025 ;

Le rapporteur propose de voter sur le projet suivant :

- 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,
- préciser que cette majoration sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2026,
- autoriser Madame le Maire, ou son délégataire, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte, à l'unanimité, la proposition du rapporteur.

À Couëron, le 3 février 2025

Clotilde Rougeot
La secrétaire de séance



Carole Grelaud
Maire




le Maire :

- certifie le caractère exécutoire de la présente délibération compte tenu de sa mise en ligne sur le site Internet de la Ville du 07/02/2025 au 07/04/2025 et transmise en Préfecture le 07/02/2025
- informe que la présente délibération est susceptible de recours auprès du Tribunal Administratif de Nantes (6 allée de l'île Gloriette, 44000 Nantes) ou par télérecours <https://citoyens.telerecours.fr/> dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des formalités de publication.