

DELIBERATION N° 2026-057

Nombre de conseillers : Le quatorze septembre deux mil vingt-six, à 20h, le Conseil Municipal de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ dûment convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur

en exercice : **19**

Présents : **17** Pascal FAYOLLE, Maire

Pouvoirs : **0**

Votants : **17** Date de convocation : le 10 septembre 2026

Présents : Ingrid ARNAUD, Rosalie BAZIN, Philippe BLANC, Maxime BOUGET, CAPUANO Styvan, Nathalie CARTERON, Odile CEBUSKI, Benoît CHATAGNON, Pascal FAYOLLE, Marie-Alice GUINAND, Jean-Louis LAURENT, Brigitte METTON, PAUL Grégory, Patricia POULAT, Séverine VILLARD, Denis VIRISSEL et Anne VORON.

Absents excusés : Marcel CHILLET et NIELACNY Alexis

Pouvoirs :

Secrétaire de séance : Patricia POULAT

Objet : Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation

Rapporteur : Pascal FAYOLLE

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

La loi de finances pour 2026 rationalise la fiscalité des logements vacants en fusionnant les deux taxes actuellement en vigueur. Le texte prévoit la création d'une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), qui se substituera à deux impositions existantes. Cette réforme entrera en vigueur à compter des impositions établies au titre de 2027.

La réforme répond à un double objectif de simplification et d'efficacité. Jusqu'à présent, le régime fiscal applicable aux logements inoccupés reposait sur deux dispositifs distincts inscrits dans le Code général des impôts.

Le premier instituait la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Cette imposition s'applique automatiquement dans les communes classées en zones tendues, c'est-à-dire dans les territoires où l'offre de logements est insuffisante au regard de la demande. La commune de Saint-Christo-en-Jarez n'était pas concernée.

Le second dispositif permettait aux communes situées hors de ces zones, d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) par délibération, à compter de deux années de vacances. Le taux applicable est celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) de la commune. La THLV correspond donc à l'extension de la THRS aux logements vacants. L'instauration de la THLV n'est pas automatique. Elle dépend d'une décision locale.

Selon les rapporteurs parlementaires, cette dualité de régimes a progressivement été perçue comme source de complexité. Les règles applicables différaient notamment en matière de durée de vacances, de champ territorial ou de modalités d'instauration. La réforme vise donc à fusionner ces mécanismes dans un cadre juridique unique, afin d'en améliorer la lisibilité.

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

▪ Remarque: pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1er janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX)

☐ 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.

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.

Pour rappel, actuellement, la commune n'a pas instauré la THRS sur les logements vacants.

L'enjeu pour la commune en instaurant la TVLH serait de récupérer des recettes afin de pouvoir financer des investissements sans avoir recours à l'emprunt, tout en sachant que la commune dépasse largement les taux d'endettements moyens.

Il est précisé qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant seront à la charge de la commune.

Pour information, le taux de la TVLH applicable dans la commune pourra être indépendamment fixé par une délibération prise et communiqué selon les modalités de l'article 1639 A, c'est-à-dire avant le 15 avril de l'année N pour être appliqué aux impositions de l'année N.

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

- Décide d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation
- Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

A Saint-Christo-en-Jarez le 15 septembre 2026

Le Maire,
Pascal FAYOLLE



La secrétaire de séance,
Patricia POULAT

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

**DELIBERATION N° 2026-058**

Nombre de conseillers : Le quatorze septembre deux mil vingt-six, à 20h, le Conseil Municipal de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ dûment convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur Pascal FAYOLLE, Maire

en exercice : 19

Présents : 17

Pouvoirs : 0

Votants : 17

Date de convocation : le 10 septembre 2026

Présents : Ingrid ARNAUD, Rosalie BAZIN, Philippe BLANC, Maxime BOUGET, CAPUANO Styvan, Nathalie CARTERON, Odile CEBUSKI, Benoît CHATAGNON, Pascal FAYOLLE, Marie-Alice GUINAND, Jean-Louis LAURENT, Brigitte METTON, PAUL Grégory, Patricia POULAT, Séverine VILLARD, Denis VIRISSEL et Anne VORON.

Absents excusés : Marcel CHILLET et NIELACNY Alexis

Pouvoirs :

Secrétaire de séance : Patricia POULAT

Objet : Admission des titres en non-valeur – Créances irrécouvrables

Rapporteur : Nathalie CARTERON

Les créances irrécouvrables correspondent aux titres émis par la collectivité mais dont le recouvrement ne peut être mené à son terme par le comptable public en charge du recouvrement.

Ainsi, l'admission en non-valeur est demandée par le comptable lorsqu'il démontre que malgré toutes les diligences qu'il a effectuées, il ne peut pas en obtenir le recouvrement.

L'irrécouvrabilité peut trouver son origine :

- dans la situation du débiteur (insolvabilité, parti sans laisser d'adresse, décès, absence d'héritiers...) ;
- dans le refus de l'ordonnateur d'autoriser les poursuites pour une exécution forcée du titre de recettes ;
- dans l'échec des tentatives de recouvrement.

Il vous est proposé de prononcer l'admission en non-valeur de titres qui s'avèrent irrécouvrables pour un montant total de 288.62 € dont la liste est jointe en annexe.

Cette admission en non-valeur concerne des titres émis entre 2023 et 2025. Il s'agit de créances de périscolaire.

Par conséquent, Le Conseil municipal de SAINT CHRISTO EN JAREZ décide à l'unanimité :

- D'AUTORISER Monsieur le Maire à émettre un mandat au compte 6541 "pertes sur créances irrécouvrables » d'un montant de 288.62 euros ;
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre tout acte se rapportant à la présente délibération.

A Saint-Christo-en-Jarez le 15 septembre 2026

Le Maire,
Pascal FAYOLLE



La secrétaire de séance,
Patricia POULAT

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

DELIBERATION N° 2026-059

Nombre de conseillers : Le quatorze septembre deux mil vingt-six, à 20h, le Conseil Municipal de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ dûment convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur

en exercice : 19

Présents : 17 Pascal FAYOLLE, Maire

Pouvoirs : 0

Votants : 17

Date de convocation : le 10 septembre 2026

Présents : Ingrid ARNAUD, Rosalie BAZIN, Philippe BLANC, Maxime BOUGET, CAPUANO Styvan, Nathalie CARTERON, Odile CEBUSKI, Benoît CHATAGNON, Pascal FAYOLLE, Marie-Alice GUINAND, Jean-Louis LAURENT, Brigitte METTON, PAUL Grégory, Patricia POULAT, Séverine VILLARD, Denis VIRISSEL et Anne VORON.

Absents excusés : Marcel CHILLET et NIELACNY Alexis

Pouvoirs :

Secrétaire de séance : Patricia POULAT

Objet : Admission des titres en non-valeur – Créances éteintes

Rapporteur : Nathalie CARTERON

Le recouvrement des créances détenues par la commune relève de la compétence du comptable public.

A cette fin, il lui appartient d'effectuer toutes les diligences utiles et de mettre en œuvre l'ensemble des voies d'exécution forcée autorisée par la loi.

L'admission en créances éteintes est une procédure qui contribue à garantir la sincérité des comptes, puisqu'elle consiste à annuler, par une dépense, une recette comptabilisée mais qui ne sera pas recouvrée par le comptable.

L'irrecouvrabilité des créances éteintes résulte d'une décision juridique extérieure définitive qui s'impose à la collectivité. Les créances éteintes étant, de droit, annulées par décision du juge, l'assemblée délibérante ne peut s'opposer à leur exécution.

Pour l'année 2026, le comptable a adressé :

- Un total de 9 410.00 € à admettre en créances éteintes pour 24 titres émis entre 2022 et 2024.

Tous concernent les loyers d'un commerce.

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- admettre, selon le détail annexé, en créances éteintes, les créances irrécouvrables pour un montant total de 9 410.00 €.

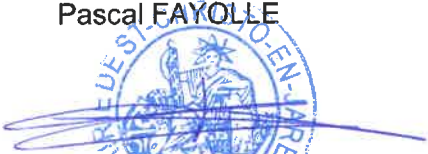
LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré à l'unanimité, décide,

- admettre, selon le détail annexé, en créances éteintes, les créances irrécouvrables pour un montant total de 9 410.00 €.
- dit que les crédits nécessaires sont inscrits au budget de l'exercice en cours, aux articles et chapitres prévus à cet effet.

A Saint-Christo-en-Jarez le 15 septembre 2026

Le Maire,
Pascal FAYOLLE



La secrétaire de séance,
Patricia POULAT

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

DELIBERATION N° 2026-060

Nombre de conseillers : Le quatorze septembre deux mil vingt-six, à 20h, le Conseil Municipal de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ dûment convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur

en exercice : **19**

Présents : **17** Pascal FAYOLLE, Maire

Pouvoirs : **0**

Votants : **17** Date de convocation : le 10 septembre 2026

Présents : Ingrid ARNAUD, Rosalie BAZIN, Philippe BLANC, Maxime BOUGET, CAPUANO Styvan, Nathalie CARTERON, Odile CEBUSKI, Benoît CHATAGNON, Pascal FAYOLLE, Marie-Alice GUINAND, Jean-Louis LAURENT, Brigitte METTON, PAUL Grégory, Patricia POULAT, Séverine VILLARD, Denis VIRISSEL et Anne VORON.

Absents excusés : Marcel CHILLET et NIELACNY Alexis

Pouvoirs :

Secrétaire de séance : Patricia POULAT

Objet : Cession et déclassement de deux parcelles du domaine public communal au profit des époux Martinon

Rapporteur : Pascal FAYOLLE

Suite à la vente de plusieurs parcelles situées route de la Talaudière, lieu-dit « aux Grelons », Saint-Etienne Métropole a fait remarquer l'existence de plusieurs irrégularités foncières. Une partie de la voirie métropolitaine actuelle est ainsi située sur la propriété des époux Martinon qu'il conviendrait de régulariser par la vente de la parcelle concernée à la Métropole. Par ailleurs, deux parcelles de la commune de Saint-Christo-En-Jarez, faisant partie de son domaine public mais correspondant à des délaissés, sont en réalité situées dans la propriété des époux Martinon qui souhaiteraient donc se porter acquéreur pour régulariser la situation.

Les époux Martinon se sont engagés à céder la parcelle en nature de voie à la Métropole à l'euro symbolique via une promesse de vente en date du 31 juillet 2025. Cette promesse est consentie sous réserve de la cession à leur profit des deux parcelles évoquées ci-avant par la commune de Saint-Christo-En-Jarez.

Une décision du Président de Saint-Etienne Métropole en date du 13 mars 2026 a approuvé cette opération.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'approuver la cession des deux parcelles issues de son domaine public après avoir constaté qu'elles ne sont pas affectées à l'usage du public et en conséquence décidé leur déclassement du domaine public communal.

Les superficies desdites parcelles, telles que représentées au plan ci-joint, sont respectivement d'environ 145m² et 280m². L'intervention d'un géomètre sera nécessaire pour matérialiser les parcelles en question via un DMPC (document modificatif du parcellaire cadastral). Le coût de réalisation de cette prestation sera payé par la Métropole.

Par ailleurs, la cession de ces deux parcelles déjà entretenues par les époux Martinon s'analysant comme un transfert de la charge de leur entretien qui n'incombera donc plus à la commune, il est proposé de les céder à l'euro symbolique, les frais de l'acte notarié étant à la charge des époux Martinon.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Constaté la désaffectation à l'usage direct du public des deux parcelles à céder aux époux Martinon
- Décider leur déclassement du domaine public communal
- Décider leur cession à l'euro symbolique au profit des époux Martinon
- Autoriser M. le Maire, ou tout Adjoint délégué ayant reçu délégation, à signer tout acte nécessaire notamment les DMPC et l'acte authentique de vente en la forme administrative ou notarié.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré à l'unanimité,

- Constate la désaffectation à l'usage direct du public des deux parcelles à céder aux époux Martinon
- Décide leur déclassement du domaine public communal
- Décide leur cession à l'euro symbolique au profit des époux Martinon
- Autorise M. le Maire, ou tout Adjoint délégué ayant reçu délégation, à signer tout acte nécessaire notamment les DMPC et l'acte authentique de vente en la forme administrative ou notarié.

A Saint-Christo-en-Jarez le 15 septembre 2026

Le Maire,
Pascal FAYOLLE



La secrétaire de séance,
Patricia POULAT

Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la Mairie, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).