

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 juillet 2026

L'An Deux Mille Vingt Six et le Dix du mois de juillet à 18 heures 45, le Conseil Municipal de cette commune, convoqué en date du 6 juillet 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en mairie, sous la présidence de M. David JEANJEAN, Maire.

Membres Présents : Mmes Solveig DE ORY, Aurélia Alice IRRMANN, Thérèse RIBENNES, Coralie SABATIER, Mme Manon SIMON

Mrs Jean-Louis LEUCI, Chrisitan MAZURE, Xavier THOMAS ; Christian DIBLASI, David JEANJEAN, M. Eddy MASSON

Membres ayant donné procuration : Mme Catherine MAURY à M. Jean-Louis LEUCI ; Mme Anne-Veig HARRY à M. David JEANJEAN, M. Nathan DE FOSSET à Mme Thérèse RIBENNES

Membre Absent : M. Laurent TRONNET

Secrétaire de séance : Mme Solveig DE ORY

Délibération : 2026_07_41 : Délibération sur l'adoption de la TVLH – Taxe sur la vacance des Locaux d'Habitation

Actuellement, le propriétaire ou usufruitier d'un logement vacant depuis au moins 1 an au 1er janvier de l'année d'imposition situé en zone tendue est redevable de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Hors zone tendue, le propriétaire ou usufruitier d'un logement vacant depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition peut être redevable de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) si la commune sur laquelle est situé le bien a décidé de mettre en place une telle taxe.

À partir du 1er janvier 2027, ces deux taxes seront fusionnées au profit d'une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) calculée à partir de la valeur locative cadastrale du bien et dont les recettes seront perçues par les communes et intercommunalités leur offrant ainsi une ressource supplémentaire susceptible d'être mobilisée au service des politiques locales de l'habitat.

L'application de la taxe restera différenciée selon le niveau de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements :

- **Dans les communes situées en zone tendue** dont la liste sera établie par décret, cette nouvelle taxe s'appliquera automatiquement pour les logements vacants depuis au moins un an au 1er janvier de l'année d'imposition. Le taux sera de 17 % la première année puis de 34 % les années suivantes.

Surtout, les collectivités disposeront désormais de la possibilité de renforcer l'effet incitatif de cette taxe en portant ces taux jusqu'à 30 % et 60 % par délibération, une faculté qui n'existait pas jusqu'à présent.

- **Dans les communes situées en dehors d'une zone tendue**, l'application de cette taxe sera facultative. Les communes et les intercommunalités pourront l'instaurer, par délibération, pour les logements vacants depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition. Le

taux sera fixé librement dans la limite de 50%. Contrairement à l'obligatoire lié à celui de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS), la nouvelle TVLH offre une réelle autonomie de gestion.

Hors zone tendue, les délibérations relatives à la THLV cesseront de s'appliquer au 1er janvier 2027. Les collectivités souhaitant maintenir ou instaurer la TVLH devront adopter une nouvelle délibération avant le 1er octobre 2026. Le taux pourra, quant à lui, être fixé jusqu'au 15 avril de l'année d'imposition.

Il y aura différents cas d'exonération : inoccupation du logement résultant de circonstances indépendantes de la volonté du contribuable (par exemple, un logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ; occupation du logement de plus de 90 jours de suite, au cours de l'année précédente dans les communes situées en zone tendue, ou au cours des 2 années précédentes dans les autres communes ; détention du logement par un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM).

Cette réforme donnera aux communes et aux intercommunalités un levier plus efficace pour lutter contre la vacance des logements, tout en simplifiant et en rendant plus lisible la fiscalité applicable, au bénéfice des collectivités comme des services de l'État.

Au-delà de ces considérations fiscales, cette mesure répond à un enjeu majeur d'aménagement durable de nos territoires. Dans les zones où la demande de logements est forte, la vacance prolongée d'une partie du parc immobilier constitue un frein à la transition écologique. En immobilisant des logements alors que les besoins sont importants, elle favorise l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ou conduit à une densification qui pourrait être évitée.

De plus, les logements vacants se dégradent souvent plus rapidement que les logements occupés. Leur mauvais état peut entraîner des déperditions thermiques affectant les habitations voisines et compliquant les efforts engagés pour améliorer la performance énergétique du parc immobilier.

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 :

« I. - A. - La taxe sur la vacance des locaux d'habitation est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition depuis au moins :

1° Une année lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ;

2° Deux années lorsque le logement est situé dans une commune ne remplissant pas la condition prévue au 1°.

B. - Est caractérisée par le déséquilibre mentionné au 1° du A du présent I :

1° Une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou un nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;

2° Une commune ne remplissant pas les conditions prévues au 1° du présent B et dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou une proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Un décret (Décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts) établit la liste des communes relevant des 1° et 2° du présent B.

C. - Sont exclus du champ de la taxe prévue au A du présent I :

1° Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence mentionnée au même A ;

2° Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ;

3° Les logements qui constituent des dépendances du domaine public ;

4° Les logements détenus par une entité mentionnée aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. - L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409 du présent code

III. - A. - Pour les logements vacants situés dans une commune mentionnée au 1° du A du I du présent article, le taux de la taxe est fixé à 17% la première année d'imposition et à 34% à compter de la deuxième année d'imposition.

Par dérogation au premier alinéa du présent A, la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A, augmenter ces taux, sans toutefois excéder le taux de 30% la première année d'imposition et le taux de 60% à compter de la deuxième année d'imposition.

B. - Pour les logements vacants situés dans une commune mentionnée au 2° du A du I du présent article, la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A, instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50%.

Le premier alinéa du présent B est applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant institué la taxe en application du premier alinéa du présent B. »

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

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

DECIDE

D'INSTITUER la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

DE CHARGER le maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que susdits.

Le Maire,

M. David JEANJEAN

Le Secrétaire de séance,

Mme Solveig DE ORY



Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'État et sa publication.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026

Reçu en préfecture le 15/07/2026

Publié le

ID : 034-213402886-20260710-DELIB2026_07_41-DE