



CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2026
REGISTRE DES DELIBERATIONS
N° 10

Le lundi vingt-huit septembre deux mille vingt-six, dix-huit heures quarante-cinq, en application des articles L.2121-7, L.2121-9, L.2121-10 et L.2121-11 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.), le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni, publiquement, à la mairie, salle du conseil municipal, 2 rue de l'Europe, sous la présidence de madame Valérie DUMONT, maire.

Date de convocation : 21 août 2026

Date d'affichage de la convocation : 21 août 2026

Nombre de conseillers en exercice : 19

Quorum : 10

Présent.e.s :

Mesdames et messieurs Valérie DUMONT, Laure CZINOBER, Régis LEMESLE, Marie-Christine du GRAND PLACITRE, Jean-Pierre PRIGENT, Thierry FOURNIER, Christine BRIER, Eric NOURY, Marika VAN HAAFTEN, Sophie KRYGIER, Carole DAINNE, Jean-Philippe ROMAIN, Vanessa POTELOIN, Gaëlle POIGNAND.

Absent.e.s, excusé.e.s, représenté.e.s :

Monsieur Philippe MAUBOUSSIN a donné procuration à madame Laure CZINOBER ;
Madame Dominique GARNIER a donné procuration à monsieur Eric NOURY ;
Monsieur Michel LOUVARD a donné procuration à madame Valérie DUMONT ;
Monsieur Fabrice DELAREUX a donné procuration à madame Vanessa POTELOIN ;
Monsieur Franck GIRARD a donné procuration à monsieur Régis LEMESLE.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Pierre PRIGENT

Présents : 14 / Votants : 19 / Abstention : 0 / Pour : 19 / Contre : 0

Date de publication du procès-verbal : 5 octobre 2026

Objet : Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation

Rapporteur : madame DUMONT

L'article 1406 bis du code général des impôts créé par de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 (article 108) dispose :

« I. - A. - La taxe sur la vacance des locaux d'habitation est due pour les logements vacants au 1^{er} 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 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.

IV. - La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période mentionnée au A du I.

V. - Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

VI. - Les dégrèvements sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L. 3332-1-1 du code général des collectivités territoriales.

Nota :

Conformément au A du IX de l'article 108 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026, ces dispositions, dans leur rédaction résultant du I du même article, s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

Pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1^{er} janvier 2027. »

La synthèse ci-après peut être ainsi exposée.

A- PRÉSENTATION

En application de l'article 1406 bis du code général des impôts (C.G.I.), une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (T.V.L.H.) est due pour les logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

▪ 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 (« zone tendue »), ce qui n'est pas le cas de La Chapelle Saint Aubin, la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins une année au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. 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. Seules les communes en perçoivent le produit et elles peuvent, sur délibération, augmenter ces taux, respectivement, jusqu'à 30 % et 60 %. Un décret établit la liste des communes classées en zone tendue.

▪ 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 »), ce qui est le cas de La Chapelle Saint Aubin, la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sous réserve d'avoir été instituée car elle n'est que facultative. Par délibération, la commune peut instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50 %. Un décret établit la liste des communes classées en zone non tendue.

▪ Les établissements publics de coopération intercommunale (E.P.C.I.) à fiscalité propre 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 peuvent instituer la T.V.L.H., ce qui est le cas de Le Mans Métropole, mais uniquement sur les territoires sur lesquels une T.V.L.H. communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas.

▪ La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance. Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

B- CHAMP D'APPLICATION

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 : 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 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 (« zone tendue ») : est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins une année. Ainsi, pour l'assujettissement à la T.V.L.H. au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours de l'année N-1 ainsi qu'au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de l'année N-1 est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant. Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier de l'année N-1, la circonstance qu'il ait été occupé en N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la T.V.L.H. 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...

▪ 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 T.V.L.H. 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 1^{er} 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 1^{er} 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 T.V.L.H. 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 1^{er} 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 T.V.L.H. 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.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

En « zone tendue », la T.V.L.H. est applicable de droit sur le territoire des communes concernées.

En « zone non tendue », la T.V.L.H. est applicable lorsque le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'E.P.C.I. à fiscalité propre a valablement délibéré en ce sens.

1- Délibération d'institution - Autorités compétentes pour prendre la délibération :

Il s'agit des conseils municipaux des communes situées en « zone non tendue » et des organes délibérants des E.P.C.I. à fiscalité propre mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

2- Délibération de fixation du taux :

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, le taux de la taxe est fixé de droit à 17 % la première année d'imposition (logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition) et à 34 % à compter de la deuxième année d'imposition (logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition). Sur délibération de la commune, ces taux peuvent être portés, respectivement, jusqu'à 30 % et 60 %. La délibération mentionne les deux taux à retenir en fonction de la vacance constatée.

Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas le déséquilibre mentionné au point précédent, la T.V.L.H. est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Par délibération de la commune ou de l'E.P.C.I. à fiscalité propre, le taux d'imposition peut être fixé dans la limite de 50 %. Rappel : 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.

D- DATE, PORTÉE ET DURÉE DE VALIDITÉ DES DÉLIBÉRATIONS

1- Délibération d'institution :

La T.V.L.H. s'applique de droit dans les communes classées en « zone tendue ». Elles ne peuvent donc pas s'opposer à l'application de la T.V.L.H. sur leur territoire.

Sur le territoire des communes classées en « zone non tendue », la T.V.L.H. peut être instituée (et son taux fixé) par une délibération prise dans les conditions prévues aux articles 1639 A et 1639 A bis par renvoi. L'institution de la T.V.L.H. dans les communes situées en « zone non tendue » devra être décidée par une délibération prise avant le 1^{er} octobre N-1 pour être applicable en N, sous réserve d'être notifiée au plus tard quinze jours après la date limite prévue pour son adoption. Cette délibération demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée.

2- Délibération de fixation du taux :

Conformément au III de l'article 1406 bis, les délibérations fixant le ou les taux de la T.V.L.H. doivent être prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A, soit, en principe, avant le 15 avril d'une année pour être applicables au titre de la même année. Cette délibération doit être prise chaque année. A défaut, les impositions peuvent être recouvrées selon les décisions de l'année précédente. Remarque : il est recommandé pour les communes situées en « zone non tendue » de dissocier la délibération d'institution (à prendre avant le 1er octobre N-1 pour N) de celle fixant le taux d'imposition (à prendre avant le 15 avril N pour N). En effet, seule la délibération de taux est à prendre chaque année.

3- Portée des délibérations :

Les délibérations prises par l'E.P.C.I. ne sont applicables que sur les territoires sur lesquels une T.V.L.H. communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas. Il résulte de ces dispositions que les E.P.C.I. ne peuvent assujettir les locaux d'habitation vacants à la T.V.L.H. qu'à titre subsidiaire.

E- DIVERS

Les dégrèvements sont systématiquement à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L.2332-2 et L.3332-1-1 du code général des collectivités territoriales.

Sous la réserve des conditions d'éligibilité à la vacance, l'état 1767 bis des locaux vacants sur la commune mentionne une base totale de 44 000,00 € dont 817,00 € de propriétés communales (410,00 € pour la maison sise 16 rue de l'Europe et 407,00 € pour celle au n° 34 de la même voie).

Après avoir entendu l'exposé de madame le maire sur 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,

Après que madame le maire ait rappelé les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précisé qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune,

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

Considérant que la T.V.L.H. vise à lutter contre la pénurie immobilière et donc d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché les logements inoccupés soit en les louant, soit en les vendant,

Il est proposé au conseil municipal :

- d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (T.V.L.H.) à compter du 1^{er} janvier 2027.
- de charger madame le maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Discussion

Madame la maire précise que ce dossier a fait l'objet d'une présentation au conseil municipal réuni en commission plénière le 20 juillet dernier.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve la proposition ci-dessus exposée relative à l'instauration de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2027.

Pour copie conforme,

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

Le maire,

Valérie DUMONT



Le secrétaire de séance,

Jean-Pierre PRIGENT

« Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération est susceptible de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans le délai de deux mois à compter de sa publication, de sa réception en préfecture, de sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. »