

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

L'an deux mille vingt-six, le lundi 28 septembre, à 20h00, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle des mariages - 2 place de l'Hôtel de Ville à Condé-en-Normandie, sous la présidence de Monsieur Sylvain DELANGE, Maire. La convocation individuelle, l'ordre du jour et la note de synthèse ont été adressés aux conseillers municipaux le mardi 22 septembre 2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés et publiés à la mairie le mardi 22 septembre 2026.

Sont présents les conseillers municipaux suivants : Patrick BILLARD, Sophie BRION, Valérie CATHERINE, Sylvain DELANGE, Richard EIGLE, Sylvain GASCOUIN, Jean-Daniel GOUDIER, Bruno GRENTE, Léo GUÉGAN, Samuel LECOLLEY, Stéphanie LEPESTEUR, Bernadette LETOUZÉ, Laura LOCRET, Pierrette MAURICE, François MAYAUD, Cyril MOREL, Philippe OLIVE, Claire OLIVIER, Sandrine PARISY, Sandrine POIRIER, Hervé PONDEMER, Mylène SIQUOT, Agathe TALBOT et Sylvie VAUDORNE.

Ont donné pouvoir :

- Xavier ANCKAERT à Hervé PONDEMER
- Sabrina CHAUVIN à Stéphanie LEPESTEUR
Christophe OLLIER à Sandrine PARISY
Anne ROELANDT à Valérie CATHERINE

Absent excusé : Antoine HERPIN

Nombre de conseillers	Vote à l'unanimité	Nature de l'acte : 7-2-1
- en exercice : 29	- pour : 28	Date de publication = date de télétransmission au contrôle de légalité
- présents : 24	- contre : /	
- votants : 28	- abstention : /	
Secrétaire de séance : Léo GUÉGAN		
Le procès-verbal du conseil municipal du 29 juin 2026 a été adopté à l'unanimité		

DÉL.2026-083 - Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code Général des Impôts, et notamment l'article 1406 bis,
Vu la délibération en date du 25 septembre 2017 d'assujettissement à la TH des logements vacants depuis plus de 2 ans,
Vu l'avis de la commission Finances en date du 15 septembre 2026,

La loi de finances pour 2026 (article 108) a procédé à une fusion de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV) qui était applicable d'office aux logements vacants situés dans les communes classées en « zone tendue en logement » (liste établie par décret) et de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), au sein d'un dispositif unique : la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), codifiée à l'article 1406 bis du code général des impôts. Celle-ci s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2027 et sera au profit exclusif du bloc communal.

Champ d'application

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.

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 TVLH au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours de l'année N-1 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 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 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...

▪ 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 la 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.

En « zone tendue », la TVLH est applicable de droit sur le territoire des communes concernées.

En « zone non tendue », la TVLH est applicable lorsque le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre a valablement délibéré en ce sens.

La TVLH s'applique de droit dans les communes classées en « zone tendue ». Elles ne peuvent donc pas s'opposer à l'application de la TVLH sur leur territoire.

Sur le territoire des communes classées en « zone non tendue », la TVLH peut être instituée (et son taux fixe) par une délibération prise dans les conditions prévues aux articles 1639 A et 1639 A bis par renvoi.

L'institution de la TVLH dans les communes situées en « zone non tendue » devra être décidée par une délibération prise avant le 1er 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.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'**UNANIMITÉ**,

➤ **DÉCIDE** d'instaurer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation,

➤ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente.

Extrait certifié conforme,
à Condé-en-Normandie, le 28 septembre 2026

Le Maire, Sylvain DELANGE

