

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PLOURHAN

DATE DE LA CONVOCATION :
25 août 2026

NOMBRE DE CONSEILLERS :
En exercice : 19
Présents : 18
Votants : 19

Séance du 1^{er} septembre 2026

L'an deux mil vingt-six le premier septembre à 19h30, le Conseil Municipal de la Commune de Plourhan, légalement convoqué, s'est rassemblé à la Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de M. Laurent GUÉGAN, Maire ;

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Laurent GUÉGAN, Patrick BATARD, Geneviève GOUJON, Emmanuel FLEURY (arrivé à 19 heures 58), Delphine LE ROLLAND, Alain BEUREL, Hervé LE SOUDER, Erwan VIEL, Yann MALENFANT, Virginie LE GUILLARD, Sandrine LE MOINE, Eloïse BERTHO, Clément GOBIN, Laëtitia JULOU, ~~Marie DARCHE~~, Aurore VINCKIER, Charlène LE SCANF, Damien ROUSSE, Benjamin LUCO.
Valérie LABROSSE, DGS.

ABSENTS EXCUSES :

Marie DARCHE qui a donné procuration à Laurent GUÉGAN

Aurore VINCKIER a été élue pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

2026/39 Taxe sur les logements vacants (TVLH)

Le point est présenté par Valérie LABROSSE

LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS :

Outil fiscal incitatif visant à lutter contre la vacance en favorisant le retour de biens sur le marché locatif ou sur le marché de la vente immobilière.



Définition fiscale d'un logement vacant :

Un local vacant à usage d'habitation est un logement ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) vide de meubles ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation.

Définition d'une zone tendue

La notion de zone tendue qualifie les communes où le marché immobilier souffre d'un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement entraînant de sérieuses difficultés d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

La fiscalité applicable aux logements vacants : Cartographie 2026 (dernière année d'application de la THLV) et transition vers la TVLH

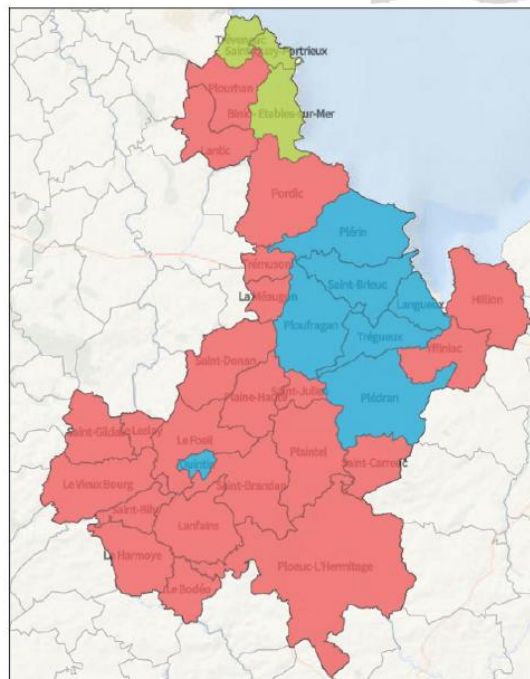
Légende	Fiscalité applicable en 2026	Nb de cnes
TLV	Zone tendue imposée à la TLV nationale	3
THLV communale	Communes ayant institué la THLV	7
THLV EPCI	Zone d'application de la THLV (15,30%) communautaire en 2026	22

- SBAA a instauré la THLV communautaire par délibération du 03/04/2025 afin qu'elle s'applique à compter du 1^{er} janvier 2026.

- La THLV de l'EPCI (taux de 15,30%) ne s'applique que dans les communes qui ne l'ont pas instituée. La THLV ne peut pas toucher la zone tendue (soumise au régime de la TLV).

- La loi de finances pour 2026 met fin à la THLV (extinction fin 2026). La TVLH (Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation) s'y substitue et peut être instaurée au niveau communautaire avant le 01/10/2026 pour une application dès 2027 (dans la limite d'un taux plafond fixé à 50%). C'est le fait que SBAA dispose d'un programme local de l'habitat qui permet cette instauration communautaire.

- Les communes restent prioritaires** : Si une commune instaure la TVLH au niveau communal avant le 01/10/2026, elle en percevra le produit en lieu et place de SBAA dès 2027.



Création d'une nouvelle taxe applicable dès 2027 en remplacement des 2 dispositifs coexistants (TLV et THLV) : la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)

Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)

Article 1406 bis du CGI créé par l'[art. 108](#) de la loi de finances pour 2026

Applicable à compter de 2027	
En zone tendue	En zone non tendue
Fait générateur = local vacant au 1 ^{er} janvier de l'année d'imposition...	
...Depuis au moins 1 an	...Depuis au moins 2 ans
si logement situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande - soit (I-B-1^{er}) +50 000 hbts + niveau élevé des loyers/prix d'acquisition ou marché locatif en tension - soit (I-B-2^o) niveau élevé des loyers/prix d'acquisition ou forte proportion de résidences secondaires = zone d'éventuelle application de la MajoTHS = zone tendue ⇒ décret attendu Application automatique (pas de délibération attendue)	pour s'appliquer en zone non tendue, la TVLH nécessite de la commune, ou de l'EPCI disposant d'un programme local de l'habitat, une/des délibération(s) d'instauration et de fixation du taux. La délibération d'institution de la TVLH est à prendre dans les conditions de l'article 1639A bis du CGI, soit à transmettre avant le 01/10/N-1 pour être applicable en N. La délibération de fixation du taux est à prendre dans les conditions de l'article 1639 A du CGI, soit avant le 15/04/N pour une application en N (ou de manière anticipée avec la délibération d'institution).

L'article 108 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 a instauré une nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), qui se substituera, à compter du 1^{er} janvier 2027, à la taxe sur les logements vacants (TLV) et à la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Cette réforme vise à simplifier et rendre plus lisible le dispositif fiscal applicable aux logements vacants tout en renforçant les outils à disposition des collectivités pour lutter contre la vacance durable et favoriser la remise sur le marché des logements inoccupés.

Il convient de préciser que SBAA a institué la THLV par délibération applicable depuis le 1^{er} janvier 2026. Il s'agit d'un outil fiscal destiné à encourager la remise sur le marché des logements durablement vacants et à lutter contre la rétention de logements habitables.

La réforme introduite par la loi de finances pour 2026 entraîne la disparition de la THLV au profit de la TVLH. Dès lors, afin de maintenir à compter du 1er janvier 2027 un dispositif de lutte contre la vacance des logements sur son territoire, il appartient au Conseil municipal d'instituer cette nouvelle taxe, la Commune n'étant pas située dans une commune soumise de plein droit à cette taxe.

Valérie LABROSSE précise que le taux de la THLV actuellement appliqué par Saint-Brieuc Armor Agglomération est de 15,6 %. La Commune doit délibérer avant le 1er octobre 2026 pour pouvoir percevoir directement le produit de la nouvelle taxe à compter du 1er janvier 2027.

La présente délibération ne vise donc pas à créer une nouvelle fiscalité locale, mais à assurer la continuité d'un dispositif déjà existant dans le cadre du nouveau régime légal instauré par le législateur.

La taxe concernera les logements :

- à usage d'habitation ;
- non-meublés ou insuffisamment meublés ;
- habitables ;
- vacants depuis plus de deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition.

Ne sont notamment pas concernés :

- les logements sociaux ;
- les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire ;
- les logements faisant l'objet de travaux importants ou destinés à être démolis ;
- les logements proposés à la vente ou à la location dans des conditions normales de marché sans trouver preneur ;
- les logements ayant été occupés plus de 90 jours consécutifs au cours de la période de référence.

A la question d'Erwan VIEL sur l'identification des logements vacants, il est précisé que celle-ci évolue d'une année sur l'autre, le dispositif étant fondé sur une durée de vacance de deux ans. Ainsi les logements déclarés actuellement vacants cette année ne seront pas forcément les mêmes l'année prochaine. Des dégrèvements pourront également intervenir lorsque le propriétaire justifie que la vacance est indépendante de sa volonté.

L'objectif poursuivi est double :

- encourager la remise sur le marché de logements aujourd'hui durablement vacants ;
- contribuer à la mobilisation du parc de logements existant dans un contexte de tension sur l'offre de logements et de nécessité de sobriété foncière.

Cette mesure s'inscrit également dans les objectifs portés par la collectivité en matière d'habitat, de revitalisation urbaine et de lutte contre la vacance structurelle des logements.

Par ailleurs, contrairement à l'ancien dispositif de taxe sur les logements vacants applicable dans les zones tendues, dont le produit était affecté à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), le produit de la TVLH bénéficie directement aux collectivités qui l'instaurent.

Conformément à l'article 1407 bis du code général des impôts (CGI), les communes situées hors zone tendue peuvent instituer la TVLH par délibération.

Afin de permettre son application à compter du 1er janvier 2027, il est proposé au Conseil municipal d'instituer la TVLH sur le territoire communal.

Périmètre d'application de la THLV communautaire en 2026

Bases prévisionnelles 2026 de THLV communautaire des 22 communes concernées

[Source : mail du Service de
Fiscalité Directe Locale de la DDFIP]

Chaque commune surlignée en jaune
représente une part supérieure à 5 %
dans le produit prévisionnel total.

Les 6 communes suivantes représentent
une part cumulée de 71 % du produit
prévisionnel total :

- Pordic : 22,71 %
- Ploeuc-L'Hermitage : 14,92 %
- Yffiniac : 11 %
- Hillion : 9,7 %
- Plaintel : 6,95 %
- Saint-Brandan : 5,53 %

	Bases prévisionnelles de THLV communautaire	Produit prévisionnel au taux TH de 2026 15,30 %	Part du produit prévisionnel communal dans le produit prévisionnel total
BODEO (LE)	12 300 €	1 882 €	1,2 %
FOEIL (LE)	17 100 €	2 616 €	1,6 %
HARMOYE (LA)	12 800 €	1 958 €	1,2 %
HILLION	101 200 €	15 484 €	9,7 %
LANFAINS	18 300 €	2 800 €	1,8 %
LANTIC	19 100 €	2 922 €	1,84 %
LESLAY (LE)	6 200 €	949 €	0,60 %
MEAUGON (LA)	16 200 €	2 479 €	1,56 %
PLAINE-HAUTE	22 300 €	3 412 €	2,14 %
PLAINTEL	72 300 €	11 062 €	6,95 %
PLOEUC-LHERMITAGE	155 200 €	23 746 €	14,92 %
PLOURHAN	28 900 €	4 422 €	2,78 %
PORDIC	236 300 €	36 154 €	22,71 %
SAINT-BIHY	1 700 €	260 €	0,16 %
SAINT-BRANDAN	57 500 €	8 798 €	5,53 %
SAINT-CARREUC	20 000 €	3 060 €	1,92 %
SAINT-DONAN	23 900 €	3 657 €	2,30 %
SAINT-GILDAS	8 000 €	1 224 €	0,77 %
SAINT-JULIEN	27 400 €	4 192 €	2,63 %
TREMUSON	37 500 €	5 738 €	3,60 %
VIEUX-BOURG (LE)	31 800 €	4 865 €	3,06 %
YFFINIAC	114 400 €	17 503 €	11,00 %
TOTAL	1 040 400 €	159 181 €	100,00 %

Valérie LABROSSE indique que le montant de cette taxe sera ainsi directement perçu par la Commune à compter de 2027, sans coût supplémentaire pour l'administré.

Le taux applicable fera l'objet d'une délibération distincte conformément aux dispositions du CGI.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général des impôts notamment l'article 1407 bis ;

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

A l'unanimité,

DÉCIDE d'assujettir les logements vacants à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la Commune.

Pour extrait conforme au registre,

Le Maire,




Laurent GUÉGAN