Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 035-213500150-20260709-2026_07_09_D6-DE

2026.07.09 d6

RÉPUBLIQUE FRANCAISE	DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE DE LA COMMUNE DE BALAZÉ

Séance du 9 juillet 2026

L'an deux mille vingt-six, le 9 juillet à 19h00, le Conseil municipal de Balazé légalement convoqué le 3 juillet 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la MAIRIE en séance publique, sous la présidence de Stéphane DOUABIN, le Maire.

Nombre de conseillers en exercice	**19**
Nombre de conseillers votants	**19**
Date de la convocation	**03.07.2026**
Date d'affichage	**03.07.2026**

Présents : Stéphane DOUABIN, Marie-Renée SAILLANT, Rolande TRUEL, Pascal SALMON, Albert CHEVILLARD, Hervé LE RIGUER, Céline MAUDET, Vincent MONIER, Jérémy RUER, Gwénaëlle LE CALVEZ, Béatrice RUFFAUT, Mélanie SIMON, Aurélie GRANGER et Dimitri CHEUL.

Pouvoirs : Jean-Fabrice CLOAREC a donné pouvoir à Pascal SALMON
Manuella DROUYÉ a donné pouvoir à Gwénaëlle LE CALVEZ
Jean-Paul BRISSIER a donné pouvoir à Vincent MONIER
Dominique FAUCHEUX a donné pouvoir à Stéphane DOUABIN
Elodie PAUTONNIER a donné pouvoir à Mélanie SIMON

Secrétaire : Gwénaëlle LE CALVEZ

2026 07 09 D6 - FINANCES / INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Monsieur le Maire expose :

Les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permet au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

M. le Maire 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.

➢ **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 meubles

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, destines à être attribués sous conditions de ressources.

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 035-213500150-20260709-2026_07_09_D6-DE

➢ 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 marque 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 occupe 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 occupe 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 reste 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 disparaitre 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.

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

Considérant que la commune de Balazé souhaite favoriser la mobilisation des logements durablement vacants afin d'optimiser l'utilisation du parc de logements existant ;

Considérant que la remise sur le marché de ces logements est de nature à faciliter l'accueil de nouveaux habitants, à répondre aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur le territoire communal et à conforter le dynamisme démographique de la commune ;

Considérant que la vacance prolongée de certains logements peut entraîner une dégradation du patrimoine bâti, nuire à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du territoire communal ;

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 035-213500150-20260709-2026_07_09_D6-DE

Considérant que la mobilisation du parc de logements existant contribue à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux objectifs de sobriété foncière portés par les documents de planification ;

Considérant que l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants constitue un levier fiscal destiné à inciter les propriétaires à remettre en location ou à occuper leurs logements durablement vacants ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- ✓ **D'INSTITUER** la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;
- ✓ **DE CHARGER** M. le Maire ou son représentant de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve ces propositions.

Résultat du vote :
Pour : 18
Abstention : 1 (Aurélie GRANGER)

Pour extrait certifié conforme.
Le 10/07/2026

Le Maire,
Stéphane DOUABIN

MAIRIE de BALAZE
35500 (Ille et Vilaine)

Envoyé en préfecture le 15/07/2026
Reçu en préfecture le 15/07/2026
Publié le
ID : 035-213500150-20260709-2026_07_09_D6-DE