

République Française

Département ILLE-ET-VILAINE

Commune de Comblessac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14/09/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	13	15
Quorum respecté		

Date d'envoi de la convocation
10/09/2026

Vote
A l'unanimité
Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture de Rennes
Et publication ou notification

L'an deux mille vingt-six, le quatorze septembre à 19h30,
Le Conseil Municipal de Comblessac, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de RICAUD Christophe, Maire

Présents :

RICAUD Christophe
DANILO Franck
BERHAULT Patricia
GERARD Philippe
CAIZES Michel
FEVRIER Jean-Pierre
ROUSIERE Didier
BOUCHET Alexandra
GILBERT Donatien
MOTAIS Elodie
VARRIER Karine
MOTEL Romain
CHAUVEL Anaïs

Absences excusées :

BEAUDOUIN Isabelle	Ayant donné pouvoir à	BERHAULT Patricia
THEAUDIN Stéphanie	Ayant donné pouvoir à	CHAUVEL Anaïs

Absences excusées sans mandat de vote : //

A été nommé secrétaire de séance : GILBERT Donatien

2026-77 - INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH)

ANNULE ET REMPLACE SUITE ERREUR MATÉRIELLE

Contexte juridique :

La taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), prévue par l'article 1406 *bis* du code général des impôts (CGI), a été créée par l'article 108 de la loi de finances 2026 et s'applique à compter du 1^{er} janvier 2027. Elle fusionne les deux dispositifs antérieurs :

- La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) ;
- La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Cette réforme vise à simplifier le dispositif et à renforcer l'efficacité des outils à disposition des collectivités afin de lutter contre la vacance des logements.

Si La TVLH s'applique de droit dans les communes classées en « zone tendue », dont la liste est fixée par décret, l'institution de cette taxe demeure facultative dans les communes situées hors zone dite « tendue », ce qui est le cas pour la commune de Comblessac, et nécessite alors une délibération du Conseil Municipal.

Champs d'application :

Est considéré comme vacant tout logement qui répond aux critères suivants :

- Un logement habitable et non meublé : appartements, maisons, habitats clos, couverts et pourvus des "éléments de confort de base" (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire). Les logements meublés, notamment les résidences secondaires, ne sont donc pas visés par le dispositif ;
- Un logement libre de toute occupation depuis deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ou un logement n'ayant pas été occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence ;
- Un logement dont la vacance est volontaire.

En revanche, la taxe n'est pas due pour :

- Les logements rendus inhabitables ou nécessitant des travaux importants ou ayant vocation à disparaître ;
- Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire (bien mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur).
- Un logement détenu par un organisme d'habitations à loyer modéré

Redevables :

La taxe est due pour les logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition par :

- Le propriétaire ;
- L'usufruitier ;
- Le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ;
- L'emphytéote ¹, qui dispose du logement depuis le début de la période de la vacance.

Il est précisé que les dégrèvements résultant d'une imposition erronée sont à la charge de la commune.

Calendrier :

Pour une application au 1^{er} janvier 2027

- Institution par délibération à adopter au plus tard le 30 septembre 2026
- Fixation du taux au moment du vote des taux de fiscalité locale dans la limite du plafond réglementaire de 50%

Afin de lutter contre la vacance de logements sur la commune, et il est proposé au Conseil Municipal d'utiliser ce levier fiscal répondant aux objectifs suivants :

- Encourager la remise en location ou en vente des logements vacants
- Lutter contre la vacance prolongée, en particulier en centre bourg
- Satisfaire les besoins en habitats sans étendre l'emprise foncière
- Favoriser l'installation de nouveaux ménages et maintenir les écoles sur la commune

Délibération :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général des impôts, notamment son article 1406 bis ;

Vu l'article 1639 A bis du Code général des impôts ;

Vu l'article 108 de la loi de finances pour 2026 instituant la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)

¹ Preneur (ou locataire) dans un bail emphytéotique, c'est-à-dire un contrat de location immobilière de très longue durée (généralement entre 18 et 99 ans)

Vu le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 ;

Considérant que les communes situées en zone non tendue ont la faculté d'instituer la TVLH avant le 1er octobre de l'année précédant sa mise en application ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de se prononcer sur l'institution de cette taxe, la fixation de son taux devant faire l'objet d'une délibération distincte lors du vote annuel des taux de fiscalité directe ;

Considérant les conditions d'assujettissement des locaux et des critères d'appréciation de la vacance ;

Considérant les demandes régulières de location de logements reçues en mairie et les difficultés rencontrées par les demandeurs pour accéder à un logement sur le territoire. ;

Considérant que ce dispositif participe à la lutte contre la rétention de logements et à la mobilisation du parc privé existant ;

Considérant que la mobilisation des logements vacants participe aux objectifs de lutte contre la dégradation du bâti, de la limitation de l'emprise foncière et de soutien à l'attractivité du territoire ;

Considérant que la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition, sous réserve des exonérations prévues par la réglementation fiscale en vigueur ;

Etant précisé que les dégrèvements résultant d'une imposition erronée sont à la charge de la commune.

Sur cet exposé,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, décide :

- ✍ D'Instituer à compter du 1^{er} janvier 2027 la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue à l'article 1406 bis du Code général des impôts.
- ✍ De Préciser que le taux de cette taxe sera fixé par une délibération distincte dans les conditions prévues par le Code général des impôts.
- ✍ D'Autoriser Monsieur le Maire à effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous documents s'y référant
- ✍ De Charger Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux compétents dans les délais légaux.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Pour copie conforme

Le Maire
Christophe RICAUD



Le secrétaire de séance
Donatien GILBERT

A handwritten signature in blue ink, identified as Donatien GILBERT, the secretary of the session.