Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 14/09/2026
Publié le
ID : 035-213501166-20260910-D75_2026-DE

Extrait du Registre des Délibérations

L'an deux mille vingt-six, le jeudi dix septembre à vingt heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de La Fresnais, dûment convoqués, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du code général des collectivités territoriales, se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Monsieur Éric POUSSIN, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 23

Étaient présents : M. Éric POUSSIN, M. Albert PIEL, Mme Daisy DELOURME, M. Alain GUILLEMOT, Mme Angélique FOUGERAY, M. Guillaume GUÉRAULT, Mme Solange QUINIOU, Mme Marie-Dominique LETELLIER, M. Pierre CORNILLET, M. Jean-François CADIOU, Mme Emmanuelle MARTIG, M. Cyrille DELAPORTE, Mme Marie LÉONARD, Mme Aude RENOUARD, M. François AGENAIS, Mme Kassandre GUÉPIN, Mme Justine TESSIER, M. Joan TOURNIER, Mme Mélyssa DUFEIL PAUTREL et M. Alban BELLIER.

Pouvoirs : M. Alexis LORET a donné pouvoir à Mme Daisy DELOURME ;
M. Régis SIMON a donné pouvoir à M. François AGENAIS.

Étaient absents : Mme Chantal BOISSIÈRE.

Secrétaire de séance : Mme Angélique FOUGERAY en conformité avec l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, a été désignée par le conseil municipal pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'elle a acceptées.

Convocation de la séance transmise le 4 septembre 2026
Date d'affichage de la convocation : 4 septembre 2026

Délibération n° 75-2026

Objet : Finances & Marchés – Institution de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation – année 2027

Rapporteur : Mme Solange QUINIOU, 6ème adjointe

Expose,

Madame QUINIOU, adjointe aux finances, expose aux membres du Conseil municipal les évolutions intervenues en matière de fiscalité applicable aux logements vacants.

La lutte contre la vacance des logements constitue un enjeu important pour les collectivités territoriales, notamment dans les communes confrontées à des difficultés d'accès au logement et à une tension croissante sur le parc résidentiel.

La commune de La Fresnais est particulièrement attentive à la mobilisation de son parc de logements existant, afin de favoriser l'installation de ménages à l'année, de préserver l'offre de logements disponibles et de limiter le phénomène de vacance durable des logements.

Par délibération n° 48-2024 du 5 juin 2024, le Conseil municipal avait institué, sur le territoire communal, la taxe d'habitation sur les logements vacants prévue par l'ancien article 1407 bis du code général des impôts.

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 14/09/2026
Publié le
ID : 035-213501166-20260910-D75_2026-DE

Toutefois, l'article 108 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 a profondément réformé le régime applicable aux logements vacants.

À compter des impositions établies au titre de l'année 2027, l'article 1406 bis du code général des impôts institue une nouvelle **taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH).**

Cette nouvelle taxe remplace notamment le dispositif antérieur de taxe d'habitation sur les logements vacants. Les délibérations prises antérieurement sur le fondement de l'article 1407 bis du code général des impôts cessent de produire leurs effets à compter du 1er janvier 2027.

Il convient dès lors que la commune de La Fresnais adopte une nouvelle délibération afin d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027.

L'article 1406 bis du code général des impôts distingue deux situations :

- lorsque le logement est situé dans une commune présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition ;
- lorsque le logement est situé dans une commune ne présentant pas ce déséquilibre, la taxe peut être instituée par délibération du conseil municipal et concerne les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition.

La commune de La Fresnais relevant de cette seconde situation, l'institution de la taxe relève d'une décision du Conseil municipal.

Dans ce cadre, la taxe est assise sur la **valeur locative du logement**, telle que définie à l'article 1409 du code général des impôts.

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.

Ne sont notamment pas concernés par la taxe :

- ✓ les logements dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs au cours de la période de référence ;
- ✓ les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ;
- ✓ les logements constituant des dépendances du domaine public ;
- ✓ les logements détenus par certaines entités du secteur du logement social mentionnées par le code de la construction et de l'habitation.

Le produit de la taxe revient à la commune.

Il est précisé que, dans les communes ne présentant pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le taux de la taxe doit faire l'objet d'une délibération distincte et peut être fixé dans la limite de **50 %** de la valeur locative du logement.

Afin de permettre une mise en œuvre de la taxe dès les impositions établies au titre de l'année 2027, la présente délibération doit être adoptée avant le **1er octobre 2026**.

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 14/09/2026
Publié le
ID : 035-213501166-20260910-D75_2026-DE

Le Conseil municipal sera ainsi amené, dans le cadre de la préparation du budget 2027 et conformément aux dispositions du code général des impôts, à se prononcer sur le taux applicable à cette taxe.

Cette fiscalité constitue pour la commune un outil complémentaire de politique locale de l'habitat, destiné à favoriser la remise sur le marché de logements durablement vacants et à contribuer à la mobilisation du parc de logements existant.

Ayant entendu l'exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général des impôts, notamment ses articles 1406 bis, 1639 A et 1639 A bis ;

Vu la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026, notamment son article 108 ;

Vu la délibération n° 48-2024 du Conseil municipal du 5 juin 2024 instituant la taxe d'habitation sur les logements vacants ;

Considérant que les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts cessent de produire leurs effets à compter du 1er janvier 2027 ;

Considérant qu'à compter des impositions établies au titre de l'année 2027, l'article 1406 bis du code général des impôts institue un nouveau régime de taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;

Considérant que la commune de La Fresnais relève du régime applicable aux communes ne présentant pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements au sens de l'article 1406 bis du code général des impôts ;

Considérant que, dans ce cadre, l'institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation relève d'une délibération du Conseil municipal ;

Considérant que cette délibération doit être prise avant le 1er octobre 2026 pour être applicable aux impositions établies à compter de l'année 2027 ;

Considérant la nécessité de favoriser la remise sur le marché des logements durablement vacants et de mobiliser le parc de logements existant sur le territoire communal ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité, (POUR : 22, CONTRE : 0, ABSTENTIONS : 0),

- **DECIDE** d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027 ;
- **PRECISE** que le taux de la taxe fera l'objet d'une délibération distincte ;
- **DIT** que la présente délibération se substitue, à compter du 1er janvier 2027, à la délibération n° 48-2024 relative à la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants ;

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 14/09/2026
Publié le
ID : 035-213501166-20260910-D75_2026-DE

- **CHARGE** M. le Maire de notifier la présente délibération aux services fiscaux et préfectoraux.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,

La Fresnais, le 10 septembre 2026

La Secrétaire de séance,
Angélique FOUGERAY

Le Maire,
Eric POUSSIN

MAIRIE de La Fresnais (35 - Ille-et-Vilaine)