



CONSEIL MUNICIPAL DE LE RHEU

SÉANCE DU 21 SEPTEMBRE 2026

DÉLIBÉRATION N° 2026-129

Le lundi 21 septembre 2026 à 20H00, le Conseil Municipal de Le Rheu, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire au Centre Administratif, sous la présidence de M. Bruno LESNÉ, Maire.

Présents : M. LESNÉ, Mme TEBESSI, M. DENIS, Mme LE FORT-PILLARD, Mme LE ROUX, M. LAIZÉ, Mme HALLIEZ-BERTHELOT, M. BRÉMOND, Mme O'SULLIVAN, Mme YVET, M. BERNARDET, M. GUIHEU, Mme LE VIGOUROUX-LECOMTE, M. LEFEVRE, M. LE CUNFF, Mme MACIÉ, Mme LOURDAIS, M. BARRY, Mme VANDENDRIESSCHE, Mme GUILLANTON-CUJARD, Mme LIVIER-MABILLE, M. BOUGET, M. ARS et M. DUVAL.

Excusés : M. MANGELINCK (pouvoir à Mme YVET), Mme LAYEC (pouvoir à Mme LOURDAIS), M. DAUGAN (pouvoir à M. BERNARDET) et M. L'HOSTIS (pouvoir à Mme LIVIER-MABILLE).

Mme Sarah VANDENDRIESSCHE a été élue secrétaire.

Date de convocation : 15.09.2026

Nombre de conseillers en exercice : 28
Nombre de conseillers présents : 24
Nombre de votants : 28

QUESTION INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

OBJET : INSTAURATION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION EN REMPLACEMENT DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Rapporteur : Mme TEBESSI

L'article 108 de la Loi de Finances 2026 rationalise la fiscalité sur les logements vacants en fusionnant les deux taxes actuellement en vigueur. Le texte prévoit la création d'une Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), qui se substituera à deux impositions existantes : la Taxe Annuelle sur les Logements Vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Cette taxe unifiée sur la vacance doit entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2027 et constitue un nouvel outil fiscal à la main du bloc communal.

La réforme répond à un double objectif de simplification et d'efficacité. Jusqu'à présent, le régime fiscal applicables aux logements inoccupés reposait sur deux dispositifs distincts inscrits dans le Code Général des Impôts.

Le premier instituait la Taxe annuelle sur les Logements Vacants (TLV). Cette imposition s'appliquait automatiquement dans les communes classées en zone tendues, c'est-à-dire dans les territoires où l'offre de logements est insuffisante au regard de la demande, soit dans près de 3 700 communes. La commune de Le Rheu n'était pas concernée.

Le second dispositif permettait aux communes situées hors de ces zones d'instaurer une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) par délibération (CGI, art. 1407 bis), à compter de deux années de vacance. Le taux applicable était celui de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS) de la commune. La THLV correspondait donc à l'extension de la THRS aux logements vacants. L'instauration de la THLV n'était pas automatique, elle dépendait d'une décision locale.

La commune avait institué la THLV par délibération en date du 11 septembre 2006 pour une application au 1^{er} janvier 2007.

La TVLH se substituera intégralement, 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) ; ces dernières étant abrogées par l'article 108 de la Loi de Finances pour 2026.

La nouvelle 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. Elle s'applique aux locaux non meublés à usage d'habitation laissés vacants au 1er janvier de l'année d'imposition, à l'exclusion des résidences secondaires, et se calcule sur la valeur locative cadastrale déterminée selon les règles de la taxe d'habitation (article 1409 du CGI adapté).

Elle concernera les logements vacants depuis plus de deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Toutefois, plusieurs situations d'exonération ou de non-imposition sont prévues par les textes. Ne seraient notamment pas concernés :

- les logements ayant été occupés plus de 90 jours consécutifs au cours de l'une des deux années de référence,
- les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire, notamment en cas :
 - o de mise en vente ou en location sans succès malgré des démarches effectives,
 - o de contentieux,
 - o de succession non réglée.
- les logements nécessitant des travaux importants pour être rendus habitables,
- les logements destinés à disparaître ou à faire l'objet d'une opération d'aménagement,
- certains logements bénéficiant d'exonérations prévues par la réglementation fiscale.

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 :

- o 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,
- o -les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

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. En application de l'article 1406 bis du Code Général des Impôts, l'institution de la TVLH dans les communes situées en « zone non tendue » devra être décidée par une délibération prise avant le 1^{er} 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.

Vu l'article 108 de la Loi de Finances pour 2026,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 1406 bis du Code Général des Impôts qui vise à remplacer la taxe sur les logements vacants (TLV article 232 du CGI) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV article 1407bis du CGI)

Considérant une réforme de la Taxe sur les Logements Vacants à compter de 2027, année de fusion de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) en une seule Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH),

Considérant que la nouvelle TVLH nécessite une délibération expresse des communes situées hors zone tendue avant le 1^{er} octobre 2026 pour pouvoir continuer à être appliquée à compter du 1^{er} janvier 2027,

Considérant que le taux de cette taxe sera fixé par le Conseil Municipal en 2027, dans le cadre du vote annuel des taux de fiscalité locale de la collectivité

Informé de ce qui précède, et, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- décide d'instaurer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2027.

Envoyé en préfecture le 24/09/2026

Reçu en préfecture le 24/09/2026

Publié le

ID : 035-213502404-20260921-2026129_DEL-DE

**Suivent les signatures,
Pour copie conforme,**

La secrétaire de séance



Sarah VANDENDRIESSCHE

Le Maire



Bruno LESNÉ