Envoyé en préfecture le 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 035-213502586-20260910-2026_68_1009-DE

delib 2026_68_10092026

Département d'Ille et Vilaine
Arrondissement de Saint Malo
Canton de Combourg
COMMUNE DE SAINT BRIEUC DES IFFS – 35630

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
du Jeudi 10 Septembre 2026 à 20h00

Nombre de conseillers en exercice : 11
Nombre de présents : 11
Nombre de votants : 11
Nombre d'absents excusés : 0
Nombre d'absents non excusés : 0

Date de la convocation : 03/09/2026
Date de la publication : 09/09/2026
Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le : 15/09/2026

PRÉSENTS : M. MILLET Serge – M. LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE Bernard – Mme LE MER Anne – M. FROGER René – Mme LOUAPRE Michèle – M. KEROMEST Tugdual – Mme MORVAN Christine – Mme DEMARQUAY Marie-Thérèse – M. FONTAINE Antoine – Mme BRAULT Virginie – Mme LALONNIER Marjorie
ABSENTS EXCUSÉS :
ABSENTS NON EXCUSÉS :
SECRETAIRE : Mme LE MER Anne

10. INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH)

Code Général des Impôts, article 1406 bis

*« **I. - A. -** La taxe sur la vacance des locaux d'habitation est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition depuis au moins :*

***1°** Une année lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ;*

***2°** Deux années lorsque le logement est situé dans une commune ne remplissant pas la condition prévue au 1°.*

***B. -** Est caractérisée par le déséquilibre mentionné au 1° du A du présent I :*

***1°** Une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou un nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;*

***2°** Une commune ne remplissant pas les conditions prévues au 1° du présent B et dans laquelle il est notamment constaté un niveau élevé des loyers, un niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou une proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.*
Un décret établit la liste des communes relevant des 1° et 2° du présent B.

***C. -** Sont exclus du champ de la taxe prévue au A du présent I :*

***1°** Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence mentionnée au même A ;*

Envoyé en préfecture le 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 035-213502586-20260910-2026_68_1009-DE

2° Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ;
3° Les logements qui constituent des dépendances du domaine public ;
4° Les logements détenus par une entité mentionnée aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

***II. -** L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409 du présent code*

***III. -A. -** Pour les logements vacants situés dans une commune mentionnée au 1° du A du I du présent article, le taux de la taxe est fixé à 17% la première année d'imposition et à 34% à compter de la deuxième année d'imposition.*
Par dérogation au premier alinéa du présent A, la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A, augmenter ces taux, sans toutefois excéder le taux de 30% la première année d'imposition et le taux de 60% à compter de la deuxième année d'imposition.

***B. -** Pour les logements vacants situés dans une commune mentionnée au 2° du A du I du présent article, la commune peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A, instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50%.*
Le premier alinéa du présent B est applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant institué la taxe en application du premier alinéa du présent B. »

***IV. -** 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 mentionnée au A du I.*

***V. -** Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.*

***VI. -** Les dégrèvements sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L. 2332-2 et L.3332-1-1 du code général des collectivités territoriales.*

A- PRÉSENTATION

En application de l'article 1406 bis du code général des impôts (CGI), une **taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)** est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition.

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (« zone tendue »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. Le taux de la taxe est fixe à 17% la première année d'imposition et a 34% à compter de la deuxième année d'imposition. Seules les communes en perçoivent le produit et elles peuvent, sur délibération, augmenter ces taux, respectivement, jusqu'à 30% et 60%.

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (« zone non tendue »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition, sous réserve d'avoir été instituée car elle n'est que

Envoyé en préfecture le 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 035-213502586-20260910-2026_68_1009-DE

facultative. Par délibération, la commune peut instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50%.

▪ Les EPCI à fiscalité propre qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent instituer la TVLH, mais uniquement sur les territoires sur lesquels une TVLH communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas.

▪ 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.

Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

Un décret établit la liste des communes classées en zone tendue et en zone non tendue.

B- CHAMP D'APPLICATION

1- 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 meublés

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, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

2- Appréciation de la vacance

▪ Appréciation, durée et décompte de la vacance

° Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entrainant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (« zone tendue ») :

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins une année.

Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours de l'année N-1 ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition.

Envoyé en préfecture le 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 035-213502586-20260910-2026_68_1009-DE

Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de l'année N-1 est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant.
Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier de l'année N-1, la circonstance qu'il ait été occupé en 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, etc.

° Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué 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 occupé 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 resté 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, etc.

▪ 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.

C- NÉCESSITÉ D'UNE DÉLIBÉRATION

En « zone tendue », la TVLH est applicable de droit sur le territoire des communes concernées.

En « zone non tendue », la TVLH est applicable lorsque le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre a valablement délibéré en ce sens.

1- Délibération d'institution : autorités compétentes pour prendre la délibération

Envoyé en préfecture le 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 035-213502586-20260910-2026_68_1009-DE

Il s'agit :

- **des conseils municipaux des communes situées en « zone non tendue » ;**
- des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre mentionnes aux I ou II de l'article 1379-0 bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

2- Délibération de fixation du taux

- Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, le taux de la taxe est fixe de droit à 17% la première année d'imposition (logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition) et a 34% à compter de la deuxième année d'imposition (logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition). Sur délibération de la commune, ces taux peuvent être portés, respectivement, jusqu'à 30% et 60%. La délibération mentionne les deux taux à retenir en fonction de la vacance constatée.

- **Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas le déséquilibre mentionne au point précèdent, la TVLH est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. Par délibération de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre, le taux d'imposition peut être fixe dans la limite de 50%.**

- Rappel : 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.

D- DATE, PORTÉE ET DURÉE DE VALIDITÉ DES DÉLIBÉRATIONS

1- Délibération d'institution

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.

Sur le territoire des communes classées en « zone non tendue », la TVLH peut être instituée (et son taux fixé) par une délibération prise dans les conditions prévues aux articles 1639 A et 1639 A *bis* par renvoi.

L'institution de la TVLH dans les communes situées en « zone non tendue » devra être décidée par une délibération prise avant le 1er 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.

2- Délibération de fixation du taux

Conformément au III de l'article 1406 bis, les délibérations fixant le ou les taux de la TVLH doivent être prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A, soit, en principe, **avant le 15 avril** d'une année pour être applicables au titre de la même année.

Cette délibération doit être prise chaque année. A défaut, les impositions peuvent être recouvrées selon les décisions de l'année précédente.

Remarque : Il est recommandé pour les communes situées en « zone non tendue » de dissocier la délibération d'institution (à prendre avant le 1er octobre N-1 pour N) de celle fixant le taux d'imposition (à prendre avant le 15 avril N pour N). En effet, seule la délibération de taux est à prendre chaque année.

3- Portée des délibérations

Envoyé en préfecture le 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 035-213502586-20260910-2026_68_1009-DE

Les délibérations prises par l'EPCI ne sont applicables que sur les territoires sur lesquels une TVLH communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas. Il résulte de ces dispositions que les EPCI ne peuvent assujettir les locaux d'habitation vacants à la TVLH qu'à titre subsidiaire.

E- DIVERS

Les dégrèvements sont systématiquement à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L.2332-2 et L.3332-1-1 du code général des collectivités territoriales.

Monsieur le 3ème Adjoint présente un résumé :

La **loi de finances** a créé une nouvelle taxe, la **Taxe sur la Vacance des Logements d'Habitation (TVLH)**, codifiée à l'article 1406 bis du Code général des impôts, qui se substitue à compter de 2027 à l'ancienne Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), que **la commune n'avait pas instituée**.

Cette taxe, dont **l'instauration reste facultative**, doit faire l'objet d'une délibération au plus tard le 30 septembre 2026 pour pouvoir être appliquée à compter de l'année 2027. À défaut de délibération prise dans ce délai, la commune ne pourra plus l'instituer pour cet exercice.

Il est précisé que cette délibération porte uniquement sur le souhait d'**instauration de la taxe.** Le **taux applicable**, compris entre 0 % et 50 %, **sera fixé ultérieurement** par le conseil municipal, en même temps que les autres taux de fiscalité locale, au plus tard le 15 avril 2027. La commune conserve ainsi la possibilité de fixer un taux nul si, après étude approfondie par la Commission Finances, cette solution s'avérait la plus adaptée.

La TVLH concernerait les logements à usage d'habitation, **non meublés et habitables, vacants depuis plus de deux ans de manière volontaire de la part du propriétaire** (à l'exclusion des logements sociaux, exonérés de plein droit, et des vacances involontaires : sinistre, succession en cours, mise en vente ou en location aux conditions du marché).

Au-delà d'une éventuelle recette fiscale, dont le montant devrait rester limité au regard du faible nombre de logements concernés sur le territoire communal, l'objectif de cette taxe est **d'inciter les propriétaires de logements vacants à les occuper, les louer ou les vendre**, contribuant ainsi à remettre sur le marché des biens disponibles dans des secteurs où l'offre de logements peut être restreinte.

Après exposé des dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;
Après rappel des 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 ;
Après exposé des motifs conduisant à la proposition : très peu de zones constructibles sur la commune, très peu de logements disponibles, quelques logements vacants répertoriés ;
Vu l'article 1406 bis du code général des impôts ;

Envoyé en préfecture le 15/09/2026
Reçu en préfecture le 15/09/2026
Publié le
ID : 035-213502586-20260910-2026_68_1009-DE

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **DECIDE d'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) ;**
- **CHARGE Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.**

Le Maire,
Serge MILLET

La secrétaire de séance,
Anne LE MER

