Envoyé en préfecture le 23/09/2026
Reçu en préfecture le 23/09/2026
Publié le
ID : 035-213502735-20260922-CM2026SEPT88-DE

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Nombre de Conseillers Municipaux :

En exercice : 19

Présents à l'ouverture de la séance : 18 - Quorum réuni

Date de la convocation :

16 Septembre 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux septembre, à vingt heures trente minutes, légalement convoqué, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en Coglès, s'est réuni dans la salle du conseil municipal en séance publique, sous la présidence de Monsieur Rodolphe HAMEAU, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :
Mr Rodolphe HAMEAU, Mr Mickaël JULIEN, Mme Marylène ROUSSEL, Mr Éric D'HANGEST (arrivé à 21 heures), Mme Virginie MALLE, Mr Régis ROGER, Mme Maud LIGER, Mme Audrey AURIOL, Mr Laurent BARBOT, Mr Nicolas LANGLAIS, Mme Mélanie DAVY, Mme Angélina MAHÉ, Mr Benjamin BRUNEAU, Mr Mieszko DUSAUTOY, Mr Pascal RÉGNAULT, Mr Didier LERAY, Mme Anne-Sophie DENOUAL et Mme Géraldine LEMARIÉ.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mr Régis ROGER.

CM2026-SEPTEMBRE-N°88
OBJET : INSTAURATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Madame Virginie MALLE, adjoint aux finances, informe les membres du conseil municipal, que suite à la commission des finances en date du 15 Septembre 2026, il a été décidé l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par délibération et sous certaines conditions, assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. Toutefois, seuls les logements vacants situés sur le territoire des communes où la taxe sur les logements vacants prévue à l'article 232 du CGI n'est pas applicable, peuvent être assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Champ d'application :
Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

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.

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1er du I de l'article 1407 du CGI. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par le dispositif.

Envoyé en préfecture le 23/09/2026
Reçu en préfecture le 23/09/2026
Publié le
ID : 035-213502735-20260922-CM2026SEPT88-DE

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.

Appréciation de la vacance :

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 (« année 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 occupé 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 de trois années consécutives (N-2 à N), 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 taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affecté à l'habitation principale.

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…

La vacance ne doit pas être involontaire et s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, cette 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.

Nécessité d'une délibération :

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale est applicable aux logements vacants lorsque le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre a valablement délibéré en ce sens. La délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, c'est-à-dire avant le 1er Octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre et non pas à la charge de l'état.

Ces dégrèvements s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du Code Général des Collectivités Territoriale.

Après avoir entendu l'exposé de Madame Virginie MALLE, adjoint aux finances, Monsieur le Maire demande à l'assemblée de se prononcer sur le sujet.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée, à l'unanimité, quorum réuni – 18 élus présents et 18 élus votants :

- Décide d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Envoyé en préfecture le 23/09/2026
Reçu en préfecture le 23/09/2026
Publié le
ID : 035-213502735-20260922-CM2026SEPT88-DE

- Charge Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations
A Saint-Germain-en-Coglès,
Le 23 Septembre 2026.
Le Maire,
Rodolphe HAMEAU.