Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 035-213503527-20260921-2026_09_108-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 21 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-et-un septembre, à dix-neuf heures et trente minutes,
Le Conseil municipal de Vern-sur-Seiche, légalement convoqué le quinze septembre deux mil vingt-six, conformément aux articles L. 2121-7, L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en session ordinaire salle du Conseil municipal, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Stéphane LABBÉ, Maire.

Membres en exercice :	29
Quorum :	15
Présents :	27
Absents excusés :	2
Procurations de vote :	2
Votants :	29

Présents :
Stéphane LABBÉ – Stéphane CHABOT – Sevgi KARAMAN – Jean-Pierre DEWITTE – Amélie PETIT – Frédéric LÉGLISE – Cindie COMMEUREUC – Jean-Marc BERTRAND – Sylvie RIALLAND – André LAITU – Philippe LEMOINE – Françoise HUCHE – Loïc FÉVRIER – Marie-Paule MENARD – Denis LE MELLOT – Corinne GUILLOTIN – Sébastien GIRARD – Salima BOUZAHAR – Suzanne PARQUIER – Magali TOURTELIER – Magali MONCHAUSSÉ – Romain AUBAUD – Evann BEURION – Nicolas PERRIN – Sonia ARENA – Valérie DAVOUST – Thierry MARTINEAU (de la délibération n° 2026-09-104 à n° 2026-09-115)

Absents excusés :
Jocelyne RENOU – Stéphane SIMON – Thierry MARTINEAU (de la délibération n° 2026-09-101 à n° 2026-09-103)

Procurations de vote :

Jocelyne RENOU	Mandataire Sylvie RIALLAND
Stéphane SIMON	Mandataire Sonia ARENA
Thierry MARTINEAU	Mandataire Valérie DAVOUST (de la délibération n° 2026-09-101 à n° 2026-09-102)

Secrétaire de séance : Frédéric LÉGLISE

Publication en ligne le : 28/09/2026

N° 2026-09-108 FISCALITE – INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH)

Finances Locales / Fiscalité

Rapporteur : Jean-Pierre DEWITTE

L'article 108 de la loi de finances pour 2026 a fusionné la taxe sur les logements vacants (TLV = zone tendue) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV = hors zone tendue), en une seule *taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)* codifiée à l'article 1406 bis du Code général des impôts (CGI).

Au 1er janvier 2027, les deux taxes (THLV et TLV) seront définitivement supprimées. La nouvelle taxe, applicable à compter de **2027 (TVLH)** pourra être mise en place **par délibération** pour les communes **hors zone tendue** et automatiquement pour celles en zone tendue.
La commune de Vern-sur-Seiche n'applique pas cette taxe actuellement et se trouve en zone non tendue.

La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote (preneur à bail de longue durée) 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.

Seuls les locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons) sont concernés. 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 par des logements non meublés et, par conséquent, non assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 035-213503527-20260921-2026_09_108-DE

secondaires en application du I de l'article 1407 du CGI. 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.

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 ; cas de Vern-sur-Seiche »), 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 l'année 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 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 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 année 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…

En zone non tendue, le produit de la taxe revient :
- A la commune, si elle a instauré la taxe sur son territoire ;
- A l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), s'il a instauré la taxe sur son territoire, et uniquement pour les communes de son périmètre qui ne l'ont pas instaurée de leur côté.

L'État est chargé de collecter la TVLH, par le biais de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques). C'est pourquoi, des frais d'assiette et de recouvrement sont retirés au produit brut par l'Etat (5,4% du produit brut, selon l'article 1461 du CGI).

Exonérations en matière de TVLH :
En matière de TVLH, le législateur définit les conditions **d'exonération** suivantes :
- **Occupation effective :** le logement a été occupé plus de **90 jours consécutifs** au cours de l'année.
- **Vacance involontaire :** le propriétaire justifie que la vacance ne dépend pas de sa volonté (ex : difficultés manifestes de mise en location ou de vente au prix du marché).
- **Logement social :** 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 (c'est-à-dire, les organismes HLM -habitation à loyer modéré- ou des SEM -sociétés d'économie mixte- de construction).
- **Domaine public :** les dépendances du domaine public.

En ce qui concerne la commune de Vern-sur-Seiche, selon une estimation de la DRFIP (Direction Régionale des Finances Publiques), une trentaine de logements serait susceptible de rentrer dans le champ d'application de la TVLH, ce qui pourrait représenter une base de TVLH potentielle de 130 000 €, assiette à laquelle il faut appliquer le taux qui sera proposé au vote avant le 15 avril 2027 (entre 1% et 50%).

Ceci exposé ;
Vu l'article 1406 bis du Code général des impôts ;
Vu les articles L. 2332-2 et L. 3332-1-1 du Code général des collectivités territoriales ;
Considérant l'avis favorable de la commission Ressources générales, Finances et Ressources humaines du 3 septembre 2026 ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 035-213503527-20260921-2026_09_108-DE

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé et délibéré, à l'unanimité des votants par vote à main levée (29 voix POUR) :

- **INSTITUE** la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Le Maire,
Stéphane LABBÉ

MAIRIE DE VERN-sur-SEICHE (Ille-et-Vilaine)

Le secrétaire de séance,
Frédéric LÉGLISE

NOTA – La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de RENNES qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au Greffe de cette juridiction, 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 RENNES Cedex ou par l'application Télérecours Citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr, dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité rendant la présente décision opposable. Vous avez également la possibilité de former un recours gracieux ou un recours hiérarchique. Ce recours gracieux ou hiérarchique maintient le délai de recours contentieux s'il est lui-même formé dans le délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision concernée.