

Nombre de Conseillers

en exercice : 29
présents : 27
votants : 29

L'an deux mil vingt-six, le dix-sept septembre, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Guémené-Penfao, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame BARATHON, Maire.

Date de convocation : 10 septembre 2026

Membres présents :

Isabelle BARATHON, Olivier BREMONT, Béatrice PERROT, Serge BESNIER, Marie-Pierre GEORGET, Patrice LEVANT, Morgane LE GALLE, Frédéric RYO, Sylvie LECLERC Guy AMOSSÉ, Jacques LEGENDRE, Anne-Marie MARTINAUD, Isabelle TIMOUY, Catherine ATTENBOROUGH, Pascal MOREAU, Sébastien GUYON, Richard HERVÉ, Gilles FASQUEL, Régine EPIARD, Soazig DRION, Fabienne MORIN, Romuald GUSTIN, Angéline DESCLOZIERS, Isabelle CARIOU, Stéphane LANG, Nicolas ARCHAMBAULT, Marie-Lou PERAIS.

Formant la majorité des membres en exercice conformément à l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales

Membres absents excusés :

Eric GIRARD ayant donné pouvoir à Olivier BREMONT, Nadine COTTINEAU ayant donné pouvoir à Patrice LEVANT.

Conformément à l'article 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales

Patrice LEVANT a été élu secrétaire de séance.

Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)

Par délibération n° 2024-030 du 14 mars 2024, le Conseil Municipal de Guémené-Penfao avait décidé d'assujettir les logements vacants, situés sur le territoire de la Commune, à la taxe d'habitation, comme les résidences secondaires.

Cette Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) est devenue effective en 2025 et l'est toujours pour l'année 2026. Le montant de la THLV perçue en 2025 est de 45.960 €.

La Loi de finances pour 2026 (Loi n° 2026-103 du 19/02/2026, art. 108) a créé un nouvel article 1406 bis au Code Général des Impôts, qui permet aux communes d'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) à la place de cette THLV, laquelle n'existe plus.

Ainsi, à partir de 2027, se trouvent fusionnées en une taxe unique les 2 précédentes taxes qui cohabitent jusque fin 2026 :

- la taxe annuelle sur les logements vacants, applicables dans les « zones tendues » (communes faisant partie d'une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existent difficultés sérieuses d'accès au parc résidentiel du fait d'un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements – Liste fixée par décret) ;
- et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), qui pouvait être mise en place dans les communes ou EPCI non concernés par la taxe sur les logements vacants des zones tendues.

Comme la THLV, la nouvelle TVLH est un instrument fiscal qui vise à inciter les propriétaires à mettre ou remettre sur le marché leurs biens habitables, ou pouvant le devenir. Il s'agit du principal outil de lutte contre la vacance immobilière, face au constat que plusieurs dizaines de milliers de logements restent inoccupés en France alors que les besoins de logements sont particulièrement importants.

A Guémené-Penfao, d'après le fichier des locaux vacants transmis par la DGFIP, près de 160 logements peuvent théoriquement être assujettis (« potentiel taxable »).

- L'administration fiscale s'appuie sur les informations collectées via la déclaration obligatoire d'occupation des biens immobiliers : l'application de la taxe résulte des données déclarées par les propriétaires, concernant l'usage de leurs logements (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant...) à la rubrique "Gérer mes bien immobiliers" de l'espace particulier ou professionnel dont chaque propriétaire dispose sur www.impots.gouv.fr

Afin de pouvoir continuer à taxer les logements vacants depuis au moins deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, le conseil municipal est invité à :

- Délibérer dans un 1^{er} temps, avant le 1^{er} octobre 2026, pour instituer cette nouvelle taxe (celle-ci se substituant à la THLV précédemment instituée) sur le territoire de la Commune à partir du 1^{er} janvier 2027 (au contraire des zones tendues où, la taxe étant applicable de plein droit sans délibération, les communes n'ont pas possibilité de s'opposer à son application sur leur territoire).
- Délibérer dans un 2nd temps, avant le 15 avril 2027, pour fixer le taux de cette taxe.

Si le conseil municipal décide de l'adopter, la délibération instituant la TVLH demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée.

Seule la délibération relative au taux est à prendre chaque année mais, à défaut, les impositions peuvent être recouvrées selon la décision de l'année précédente.

Mme le Maire rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise que pour la commune de Guémené-Penfao :

- La taxe sur la vacance des locaux d'habitation est due, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, pour les logements vacants depuis au moins deux années.
- 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.
- 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 la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en application du I de l'article 1407 du Code Général des Impôts.
 - 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.
- Sont exclus du champ de la taxe :
 - Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence indiquée ci-dessus.
 - Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable.
 - Les logements qui constituent des dépendances du domaine public.
 - 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.
- L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409 du Code Général des Impôts.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 1406 bis du Code Général des Impôts,

Considérant les conditions d'assujettissement des locaux à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation et les critères d'appréciation de la vacance, et étant précisé que les dégrèvements sont à la charge de la commune s'ils résultent d'une imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance,

Considérant qu'il importe de lutter contre la vacance immobilière, problématique réelle face aux besoins de logements importants sur le territoire de la Commune et alentours,

Considérant que la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) est le principal instrument visant à inciter les contribuables concernés à ne pas laisser vacants les locaux d'habitation dont ils sont propriétaires,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'UNANIMITE (29 voix POUR)

DECIDE d'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) pour application aux logements assujettis à compter du 1^{er} janvier 2027 sur le territoire de la Commune de Guémené-Penfao.

CHARGE Madame le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus ont signé au Registre les membres présents.

Guémené-Penfao, le 17 septembre 2026.

Le Maire,
Isabelle BARATHON



Le secrétaire,
Patrice LEVANT

