

Délibération n° 2026-115

Le mardi vingt-neuf septembre deux mille vingt-six à dix sept heures trente, le Conseil municipal s'est réuni à la Mairie, sous la Présidence de M. Sébastien BAILLET, Maire d'Étapes-sur-mer, en suite d'une convocation en date du vingt-cinq septembre deux mille vingt-six.

Date convocation : 25/09/2026	Présents : Adjoints : M. BAILLET Sébastien, Mme TILLIER Nathalie, M. LEPRÊTRE Régis, Mme WACOGNE Aurore, M. BONVOISIN René, M. HAGNERÉ Damien, Mme PHILIPPOT Loëtitia, M. RAMET Philippe, Mme FOURNIER Pauline. Conseillers municipaux : Mme CALOIN Allison, M. CARALP Philippe, Mme CATHERIN Athénaïs, M. GOSSELIN Jean-Michel, Mme HENRIETTE Aurélie, M. HOLMES Arnaud, M. LEPRÊTRE Emmanuel, Mme LOTH Cécile, M. MATHIAS Serge, M. RAMET Fabien (arrivé à 17 h 37), Mme ROUX Bérénice, M. WAROT Laurent, M. BERRIER Paul, Mme MAILLART Maryse, M. TINDILLER Franck, M. RAMET Dominique, Mme PREUVOST Coralie
Conseillers en exercice : 33	Absents ayant donné pouvoir : Mme POMMIER Marie-José, Mme ÉLYSÉ Andréa, Mme BONVOISIN Nathalie, M. CAUX Franck, Mme DHALENNE Brigitte, M. De ROCQUIGNY Antoine
Conseillers présents : 26	Absents : M. LAMOUR Jean-Pierre
Absent(s) - procuration(s) : 6	Votants : 32 Exprimés : 32 Pour : 32 Contre : 00 Abstention : 00
Absent(s) : 1	Secrétaire de séance : Mme WACOGNE Aurore
Total absent(s) : 7	

Objet	Budget ville : Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation
Rapporteur	M. Sébastien BAILLET, Maire d'Étapes-sur-mer
Service instructeur	Direction Générale des Services
Annexe	• Néant
Domaine de compétence	7.2 Fiscalités

Vu l'article 1406 bis du Code général des impôts,

Vu la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026, notamment son article 108 instituant, à compter du 1^{er} janvier 2027, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) en remplacement de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) ;

Vu le décret 2026-831 du 25 août 2026 relatif au champ d'application de la taxe pour la vacance des locaux d'habitation prévue à l'article 1406 bis du Code général des impôts ;

Vu les dispositions de l'article 1639 A bis du Code général des impôts relatives aux délibérations des collectivités territoriales concernant les impositions locales ;

Considérant la délibération du 19 juin 2017 instituant l'assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation, prise en application de l'article 1407 bis du CGI dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2026 ;

Considérant que la délibération susmentionnée du 19 juin 2017 cessera de produire ses effets au 31 décembre 2026 ;

Considérant que la commune d'Étapes-sur-mer ne figure pas parmi celles considérées en zone tendue, le maintien de cette recette fiscale nécessite de délibérer, avant le 1^{er} octobre, l'institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) pour une application en 2027 ;

Considérant que la TVLH concerne les logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition depuis au moins deux années lorsque le logement est situé dans une commune ne présentant pas le déséquilibre marqué mentionné à l'article 1406 bis du Code général des impôts ;

Considérant que l'institution de cette taxe permettra à la commune de disposer d'un outil fiscal contribuant à la remise sur le marché de logements durablement vacants et à la mobilisation du parc de logements existant ;

A - Présentation du dispositif légal

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 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année d'imposition. 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. 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 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sous réserve d'avoir été instituée car elle n'est que 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 entraînant 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 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

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 1^{er} 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...

- 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 1^{er} 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 1^{er} 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...

- Remarque : pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1^{er} janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX).

- **La vacance ne doit pas être involontaire**

Le 2^o 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 disparaître 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 - Date, portée et durée de validité des délibérations

1. Délibération d'institution

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 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.

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. À 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 1^{er} 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.

D - Remarque financière sur les dégrèvements

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 L2332-2 et L3332-1-1 du Code général des collectivités territoriales.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide de :

- **instaurer** sur le territoire de la commune d'Étapes-sur-mer, la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) à compter du 1^{er} janvier 2027, conformément à l'article 1406 bis du Code général des impôts ;
- **préciser** que le ou les taux d'imposition applicables feront l'objet d'une délibération ultérieure adoptée dans les conditions de l'article 1639 A du Code général des impôts (avant le 15 avril de l'année d'application) ;
- **autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à notifier la présente délibération aux services préfectoraux et à la Direction Régionale / Départementale des Finances Publiques au plus tard 15 jours après le 1^{er} octobre 2026 ;
- **autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant par délégation à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Dit que :

- la présente délibération sera transmise au contrôle de légalité ;
- elle fera l'objet des mesures de publicité prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité lui conférant son caractère exécutoire ;
- le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens ».



**Le Maire d'Étaples-sur-mer,
M. Sébastien BAILLET**



Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Conformément aux dispositions de l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales, la présente délibération a été inscrite sur la liste des délibérations examinées par le Conseil municipal, affichée à la mairie et mise en ligne sur le site internet de la commune le 6 octobre 2026.