

OBJET: Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)

Vu l'article 108 de la loi de finances pour 2026;

Vu le Code général des collectivités locales (CGCT) ;

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts retranscrivant l'article 108 précité ;

Vu la délibération 2023-57 instaurant l'assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale à compter de 2024 ;

Considérant que l'article 108 de la loi de finances vient remplacer la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) par une taxe unique dénommée la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) ;

Considérant que la THLV instaurée par la délibération 2023-57 deviendra sans objet le 31 décembre 2026 ;

Considérant que la TVLH est régie par des dispositions différentes selon que la ville se situe ou non en zone tendue et que Sotteville-lès-Rouen ne figure pas en « zone tendue »,

Considérant que, dans les communes non situées en « zone tendue », la taxe est due quand le logement est vacant depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition ;

Considérant que sont exclus du champ de la TVLH :

- les logements qui ont été occupés plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année;
- 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 les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux;

Considérant qu'à la différence de la THLV sur lequel s'appliquait le taux de taxe d'habitation, s'agissant de la TVLH, un taux spécifique devra faire l'objet d'un vote avant le 15 avril ;

Considérant que, dans les villes non situées en « zone tendue », ce taux peut être fixé dans la limite de 50% ;

Considérant que le taux de TVLH sera voté avec ceux des taxes foncières et de la taxe d'habitation au printemps 2027.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) à compter du 1^{er} janvier 2027
- d'abroger la délibération 2023-57 relative à la taxe d'habitation sur les locaux vacants (THLV) au 31 décembre 2026.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, , en décide ainsi.

Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
Maire,
Conseiller Départemental

Alexis RAGACHE

Objet: Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)

Sur la réforme de la fiscalité sur les logements vacants :

La mesure votée à l'occasion de la loi de finances pour 2026 a pour objectif de simplifier le cadre fiscal tout en renforçant le rôle des collectivités locales dans la gestion de leur parc immobilier.

Jusqu'à présent, la fiscalité sur les logements vacants reposait sur deux dispositifs distincts selon la zone géographique : la TLV en zones tendues, la THLV en zones non tendues.

La nouvelle TVLH unifie ces régimes au sein d'un article unique du Code général des impôts : l'article 1406 bis.

Le produit de cette taxe sera directement affecté au budget des communes ou des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Auparavant, l'Etat percevait les recettes de la TLV et les collectivités celles de la THLV, lorsqu'elles l'avaient instaurée.

La réforme maintient une distinction entre les zones dites « tendues » (caractérisées par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande) et le reste du territoire, tout en ajustant les paramètres de taxation.

	Zones tendues	Autres zones
Seuil de vacance	Supérieure à 1 an	Supérieure à 2 ans
Taux légal	17 % (an 1) / 34 % (an 2+)	Fixé par délibération
Faculté de modulation	Plafond à 30 % (an 1) / 60 % (an 2+)	Plafond à 50 %
Mise en œuvre	Automatique et obligatoire (liste des communes définie par décret)	Par délibération locale

Une interrogation demeure relative aux logements vacants inhabitables. En effet, un logement qui n'est pas clos, couvert et pourvu des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) est actuellement exclu du champ d'application de la TLV et de la THLV dès lors que des travaux importants sont nécessaires à son habitabilité.

En matière de TVLH, le législateur ne mentionne pas ce cas, il est toutefois permis de penser qu'il sera considéré de la même façon qu'en matière de TLV.

Sur l'opportunité d'instituer le TVLH à Sotteville-lès-Rouen

En 2023, la Ville avait fait le choix, à compter de 2024, d'intégrer les logements vacants dans le périmètre de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

L'objectif était de lutter contre la vacance anormalement longue des logements, de favoriser un retour plus rapide de logements habitables sur le marché locatif, et ainsi éviter qu'une longue absence de chauffage et d'aération ne les dégrade.

Ces objectifs demeurent aujourd'hui et permettent par ailleurs à la Ville de bénéficier d'une recette fiscale, qui, jusqu'en 2024, bénéficiait à la Métropole.

En 2025, 211 logements avaient ainsi été concernés.