

CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mil vingt-six et le vingt-quatre septembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Madame Carole BONNIEC.

Présents : Carole BONNIEC, Fabrice BOURLIER, Virginie LE ROLLAND, Alain DÉNES, Bernard LE COADOU, Christelle ÉON, Alan RAISON, Hélène NG KON TIA, Morgane GUÉGOU, Gildas LE MORVAN, Caroline JORAND, Thierry HELLEGOUARC'H, Marie Angélique LE JEUNE,

Excusés : Karine THOMAS (procuration à Virginie LE ROLLAND), Jean-Noël LE HÉNAFF (procuration à Alain DENES)

Secrétaire de séance : Thierry HELLEGOUARC'H

Procès-verbal du 13 août 2026

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal, qui s'est tenue le 13 août 2026 a été établi par le secrétaire de séance désigné en la personne d'Alain DENES.

Il convient à ce titre que les membres du Conseil le valident ou demandent à le modifier.

Le Conseil Municipal, entendu l'exposé du rapporteur, Après en avoir délibéré,

☒ **VALIDE** le procès-verbal du Conseil Municipal du 13 août 2026

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

Madame la Maire signale que la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) est désormais remplacée par la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation à compter du 1^{er} janvier 2027.

Il convient de délibération pour instaurer à compter du 1er janvier 2027, la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation.

La taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition.

▪ 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 1er 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%.

Différence entre un logement vacant et une résidence secondaire :

On appelle « logement vacant à usage d'habitation », un logement ayant des éléments de confort (eau, électricité, sanitaires) mais VIDE de meubles à la différence d'une résidence secondaire qui est meublée et utilisée quelques mois de l'année.

- La taxe est due par le propriétaire ou l'usufruitier.

Logements concernés : les 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.

- 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 2027, le logement doit avoir été vacant au cours des années 2025 et 2026 (« 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 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 1er janvier 2027.

La vacance ne doit pas être involontaire

Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause :

- 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.

En « zone non tendue », la TVLH est applicable lorsque le conseil municipal de la commune.

L'institution de la TVLH dans les communes situées en « zone non tendue » doit être décidée par une délibération prise avant le 1er octobre N-1 pour être applicable.

Rappel des taux d'imposition 2026 (votés le 27 février 2026)

Taxe d'habitation sur les résidences secondaires : 14.42 %

Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : 38.84 % ;

Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) : 61.40 %

Délibération instituant la taxe d'habitation sur la vacance des locaux d'habitation

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Décide d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.
- Charge la maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Madame la maire précise que début 2027, il conviendra de fixer le taux.

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, le taux de la taxe est fixé de droit à 17% la première année d'imposition (logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition) et à 34% à compter de la deuxième année d'imposition (logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition). Sur délibération de la commune, ces taux peuvent être portés, respectivement, jusqu'à 30% et 60%. La délibération mentionne les deux taux à retenir en fonction de la vacance constatée.

Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas le déséquilibre mentionné au point précédent, la TVLH est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. Par délibération de la commune, le taux d'imposition peut être fixé dans la limite de 50%.

Décision modificative n°1

Madame la maire fait part de la nécessité de prendre une décision modificative concernant le budget 2026.

En effet, il convient de prévoir des crédits en dépenses et en recettes d'investissement concernant des opérations patrimoniales. En effet, des études ont été faites en 2022 et 2024 pour l'aménagement du bourg. Les frais d'études sont payés en dépenses d'investissement (au compte 203) dans l'année en cours et si elles sont suivies de travaux (c'est le cas) il convient de les intégrer aux travaux qui ont été réalisés par la suite.

Cette bascule se fait par une écriture en dépenses et en recettes d'investissement

Dépenses d'investissement : + 2 113.50 € au 2158

Recettes d'investissement : + 2 113.50 € au 203

Ces opérations n'impactent pas la trésorerie de la commune. Il n'y a pas de flux financiers. Il s'agit de jeux d'écritures comptables internes qui s'annulent.

Séance levée à 21 h 15

La Maire



Les Conseillers Municipaux



