Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 037-213701543-20260929-037154071_2026-DE

Ville de Montbazon

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
Le 22 septembre 2026

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice :
27
Présents :
23
Représentés :
3
Absents :
1

Mme Nancy TEXIER a été désignée Secrétaire de Séance

L'an deux mille vingt-six, le vingt-huit septembre à 20h00, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à l'espace Jean GUERAUD, en séance publique, sous la présidence de Mme Sylvie GINER, Maire.

Étaient présents :
Mme Sylvie GINER, Mme Nancy TEXIER, M. Éric RIVAL, Mme Béatrice TILLIER, M. Martin GUIMARD, Mme Adeline AVELINE-ROULLAND, M. Ivan RABOUIN, Mme Chantal SAUVIN, M. Bernard FEMIAK, M. Gérard BENARD, M. Hubert GIBLET, Mme Patricia BIETH, Mme Odette PERRIN, Mme Frédérique SCHULLER, M. Laurent DUPONT, Mme Sandra LEVIEUGE, Mme Nathia PENNETIER, M. Cédric MELAY, Mme Hélène TANCHOUX, Mme Ludivine FREVILLE, M. Vivien DUPUET, Mme Océane GENEST-CHARBONNEL, M. Jérémy ARCHAMBAULT

Étaient absents représentés :

M. Christophe HOLUIGUE a donné pouvoir à M. Éric RIVAL
M. Antony GIRAULT a donné pouvoir à M. Cédric MELAY
M. Nicolas CIROTTE a donné pouvoir à Mme Nancy TEXIER

Absents non représentés :
Mme Céline TOURNEMICHE

DELIBERATION : n°037 154 071 - 2026 – 7.2
FINANCES : Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027

EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune a institué, par délibération en date du 30 septembre 2013, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), afin de contribuer à la lutte contre la vacance durable des logements et de favoriser leur remise sur le marché.

La loi de finances pour 2026 a fait évoluer le dispositif de taxation des logements vacants en créant, à compter des impositions établies au titre de l'année 2027, une nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), codifiée à l'article 1406 bis du Code général des impôts.
Cette évolution entraîne la disparition, à compter du 1er janvier 2027, des anciennes délibérations prises par les communes en matière de taxe d'habitation sur les logements vacants.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 037-213701543-20260929-037154071_2026-DE

PRESENTATION DU 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 1er 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 1er 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 ») : CAS POUR MONTBAZON**

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 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 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX).

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

Le 2° 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.

Il est donc nécessaire que la commune prenne une nouvelle délibération afin d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation pour les impositions établies à compter de 2027.

Cette nouvelle taxe poursuit un objectif similaire à celui de la taxe précédemment instituée par la commune : encourager la remise sur le marché des logements durablement vacants et contribuer ainsi à une meilleure mobilisation du parc de logements existant.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 037-213701543-20260929-037154071_2026-DE

Il est proposé au Conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter des impositions établies au titre de l'année 2027, conformément aux dispositions de l'article 1406 bis du Code général des impôts.
Il est précisé que la présente délibération porte uniquement sur l'institution de la taxe. Le Conseil municipal ne fixe donc pas son taux dans le cadre de cette délibération. Le taux de la taxe fera l'objet d'une délibération distincte, qui sera soumise ultérieurement au Conseil municipal, après analyse des conséquences du nouveau dispositif et de ses modalités d'application sur le territoire communal.

DELIBERATION

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts ;
Vu l'institution de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) sur la Commune de Montbazon par délibération du 30 /09/2013 ;
Considérant que la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est supprimée au 31/12/2026 et est remplacée par la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation ;
Considérant que cette fiscalité incitative contraint les propriétaires à vendre ou louer leurs logements dans les zones non tendues ;
Vu le rapport présenté ;
Vu les votes : POUR : 26, CONTRE : 0, ABSTENTION : 0

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

Article 1 : d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue à l'article 1406 bis du Code général des impôts ;

Article 2 : de préciser que le taux fera l'objet d'une délibération ultérieure, dans les conditions et limites fixées par la réglementation en vigueur ;

Article 3 : de charger le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Pour extrait certifié conforme,
MONTBAZON, le 29 septembre 2026

Le Maire,
Sylvie GINER
Signé électroniquement par : Sylvie GINER
Date de signature : 01/10/2026
Qualité : Montbazon - Maire

La Secrétaire de séance,
Nancy TEXIER
Signé électroniquement par : Nancy TEXIER
Date de signature : 01/10/2026
Qualité : Montbazon - 1ère Adjointe