MAIRIE ANCENIS-SAINT-GÉRÉON
Place Maréchal Foch
CS 30217
44156 Ancenis-Saint-Géréon Cedex

T 02 40 83 87 00
mairie@ancenis-saint-gereon.fr

ANCENIS
–SAINT–
GÉRÉON

ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2026-115

Conseil municipal du 28 septembre 2026

Présents : ORHON Rémy, LOIRAT Mireille, CAILLET Florent, COTTINEAU Mélanie, KERVADEC Renan, RICOUL Audrey, BOUYER Arnaud, GOISET Monique, VIEAU André-Jean, RIALET Myriam, AUNEAU Olivier, GOUDE Patrice, BILLEY Bernadette, CUSSONNEAU Anne-Sophie, CADOREL Laure, STADELMANN Francky, BOYER Bertrand, DESMONTS Olivier, MOUTEL-COCHAIS Marine, PARNET Sylvain, TERROM Séverine, ROYER Etienne, LETELLIER Karine, AUBRY Julie, BERLIOZ Déborah, ONILLON Jean-Michel, CHAUVET-GUERIN Aurélien, TERRIEN Alex, POIRIER Nathalie, RAYMOND Nicolas, JUTEAU Antoine, DANIEAU François, PINET Nora, ZAREMBA Jean-François

Excusée(s) : BILLARD Catherine

Pouvoirs : BILLARD Catherine à Nathalie POIRIER

Secrétaires séance : Renan KEVADEC et Antoine JUTEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35
Date de la convocation : 22/09/2026
Date de la publication : 30/09/2026

2026-115 FINANCES - EXERCICE 2026 : BUDGET PRINCIPAL – APPROBATION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOGEMENTS D'HABITATION (REFORME DE LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS)

Rapporteur : Arnaud BOUYER

Par délibération n°095-18 du 24 septembre 2018, la commune d'Ancenis actait l'institution de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) pour la future commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon. Auparavant, seule la commune d'Ancenis l'avait instituée en 2013 (vacance supérieure à 2 ans).
La Loi de Finances pour 2026 introduit une réforme structurelle de la fiscalité appliquée aux logements vacants et prévoit la création d'une taxe unique, la **Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)**, destinée à remplacer les dispositifs actuels (TLV et THLV) **à compter du 1er janvier 2027**, ceci dans un souci de simplification du cadre fiscal.
Jusqu'à présent, la fiscalité sur les logements vacants reposait sur deux dispositifs distincts selon la zone géographique :

- la TLV en zones tendues (article 232 du CGI),
- la THLV en zones non tendues (article 1407 *bis* du CGI).

La nouvelle TVLH unifie ces régimes au sein d'un article unique du Code général des impôts (Art. 1406 bis). L'Etat percevait la TLV et les collectivités territoriales la THLV lorsqu'elles l'avaient instituée.

Cette distinction entre zones « tendues » et zones « non tendues » est maintenue dans le cadre du nouveau dispositif fiscal mais la collectivité doit voter pour instituer la TVLH qui se substitue à la THLV.
En effet, l'adoption de ce cadre fiscal rend caduque la délibération précédente d'institution de la THLV. La commune doit alors voter avant le 1er octobre N-1 l'institution de la TVLH pour application au 1er janvier 2027.
Cette délibération ne fait qu'instituer la TVLH, son taux étant voté avec les autres taux lors du conseil municipal de vote du budget primitif, et dans tous les cas avant le 15 avril N.

Le tableau ci-dessous reprend les conditions d'application de cette TVLH

	Zones tendues	**Autres zones**
Seuil de vacance	depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition	depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition
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 (accessoire)

Des exonérations sont prévues par la loi :

- **Occupation effective :** le logement a été occupé plus de **90 jours consécutifs** au cours de l'année ;
- **Vacance involontaire :** le propriétaire justifie que la vacance ne dépend pas de sa volonté (ex : difficultés manifestes de mise en location ou de vente au prix du marché) ;
- **Logement social :** 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 (c'est à dire, les organismes HLM ou des SEM de construction).
- **Domaine public :** les dépendances du domaine public.

L'article prévoit que **le coût des dégrèvements soit à la charge de la collectivité bénéficiaire de la taxe.** En pratique, si une taxe est dégrevée suite à une erreur d'identification d'un logement (logement vacant alors qu'il est occupé), la commune ou l'EPCI devra en supporter le remboursement sur ses propres ressources.
Auparavant, les dégrèvements de la Taxe nationale sur les Logements Vacants (TLV) — applicable en zones tendues — étaient supportés par l'État, à qui elle bénéficiait.

Pour information, le tableau ci-dessous reprend les montants perçus par la commune de 2020 à 2025 au titre de la THLV.
La hausse exceptionnelle de 2024 est liée au déploiement du dispositif « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI) qui impose aux contribuables concernés de déclarer sur leur espace internet des impôts le statut de vacance/occupation de leurs biens. Cette réforme a connu un démarrage compliqué, nombre de contribuables n'ayant pas effectué la démarche leur permettant de ne pas être imposé à la THLV. Les remboursements dus ont été payés par l'Etat.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Produits perçus de la THLV	22K€	23K€	21K€	33K€	69K€	34K€

Source : DGFIP, états 2020-2025 1386RC

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général des impôts et notamment son article 1406 bis ;

VU la délibération n095-18 du 24 septembre 2018 instituant la THLV ;

CONSIDÉRANT la volonté pour la commune d'instituer la TVLH pour lutter contre la vacance des locaux d'habitation.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :
Présents ou représentés : 35
Votants : 35
Abstentions : 0
Exprimés : 35
Pour : 35
Contre : 0

DECIDE l'institution de la Taxe sur la Vacance des Logements d'Habitation au 1er janvier 2027.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à signer tout document et à réaliser toutes démarches permettant la liquidation de cet impôt à compter du 1er janvier 2027.

Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance,
Renan KERVADEC

Antoine JUTEAU

Publication sur le site internet le :
Transmission au contrôle de légalité le :
Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.