



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 33

L'an deux mille vingt six, le vingt huit septembre à 18 heures 00 par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 22 septembre 2026 le Conseil Municipal s'est réuni à la Maison de l'Enfance et de la Famille - Salle La Minot, sous la présidence de Monsieur Jérôme DUBOST, Maire

Présent(e)s : 32

Jérôme DUBOST, Agnès SIBILLE, Nicolas SAJOUS, Pascale GALAIS, Eric LE FEVRE, Véronique BLONDEL, Sylvain CORNETTE, Marie-José BENARD, Yannick LE COQ, Cindy LEFRANCOIS, Édith LEROUX, Isabelle CREVEL, Cédric DESCHAMPS-HOULBREQUE, Thierry GOUMENT, Caroline SAMPIC, Philippe QUERNE, Jean-Pierre VOGEL, Yves LOUMON, Isabelle NOTHEAUX, Hakima BEDJAOUI, Nordine HASSINI, Virginie VANDAELE, Céline VAN PETEGHEM, Nicolas BERTIN, Aurélien LECACHEUR, Solène PETITJEAN, Jean METAYER, Léa DIEPPOIS, Gilles LEBRETON, Aurélia JOPEK, Théo LAMBERT, Benoît NAOUS

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : 1

Patrick DENISE donne pouvoir à Nicolas SAJOUS

Secrétaire de séance

Sylvain CORNETTE

CONSEIL MUNICIPAL du 28 septembre 2026

M_DL260928_182

FINANCES - INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

M. Eric LE FEVRE, Adjoint au Maire – La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), préalablement instaurée par le Conseil municipal le 4 juillet 2022, devient sans objet à compter du 1^{er} janvier 2027, du fait de la création par l'État de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH).

De ce fait, afin de poursuivre la continuité de cette taxe incitative instaurée depuis 2022, la Ville doit délibérer pour instituer cette nouvelle TVLH qui a vocation à se substituer à la THLV.

Présentation de la TVLH :

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.

▪ 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.

D'où la volonté de la Ville d'instaurer cette taxe en amont de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

▪ 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.

Champs d'application de la TVLH :

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 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

a) Appréciation, durée et décompte de la vacance

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

- 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...

La Ville de Montivilliers n'est pas classée en « zone tendue ».

- 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 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...

La Ville de Montivilliers est soumise à ces dispositions.

▪ 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.

b) La vacance ne doit pas être involontaire

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.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

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.

3) Fixation du taux

▪ Lorsque le logement est situé en **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 en **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%.

La Ville de Montivilliers ne présente pas de déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements permettant de la qualifier de « zone tendue », de ce fait, elle est libre d'instituer la taxe et de fixer le taux sans excéder 50 % dès lors que le logement est vacant depuis au moins deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Si le conseil municipal adopte cette présente délibération, le taux sera fixé au même moment que la délibération fixant les autres taux de fiscalité à savoir lors du conseil municipal de vote du budget.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

VU le Décret n° 2026-831 du 25 août 2026 relatif au champ d'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue par l'article 1406 bis du code général des impôts ;

VU la délibération 2022.07/87 du 4 juillet 2022 d'instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants prochainement caduque ;

VU le rapport de Monsieur **Eric LE FEVRE**, Adjoint au Maire en charge des finances, de la commande publique et des ressources humaines ;

VU la commission municipale n°5 – Affaires Générales, réunie le 24 septembre 2026, consultée ;

CONSIDÉRANT

- La suppression de la Taxe d'Habitation sur les logements vacants à compter du 31 décembre 2026 ;
- L'intérêt d'instaurer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation à compter du 1^{er} janvier 2027 ;
- La nécessité de délibérer avant le 1^{er} octobre de l'année N-1 pour une application l'année N.

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- D'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation.

Imputation budgétaire

Exercice

Budget principal

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérécour citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le 02/10/2026

webdelib

ID : 076-217604479-20260928-M_DL260928_182-DE

Sous-fonction et rubriques : 01 – Non ventilable

Nature et intitulé : 73111 - Impôts directs locaux

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 33

Contre : 0

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.

Signé électroniquement par : Jérôme
Dubost
Date de signature : 01/10/2026
Qualité : Maire



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr