VILLE DE CLISSON

26.09.07

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre septembre à dix-neuf heures trente, les membres du Conseil municipal se sont réunis, à la salle du Cercle Olivier de Clisson, à Clisson, en séance publique, sous la présidence de **Madame Laurence Luneau, Maire.**

Étaient présents :

Mme Laurence Luneau, M. Christian Peulvey, Mme Véronique Jousset, M. Jean-Pierre Landreau, Mme Anne Leroy, M. Xavier Bonnet, Mme Marie-Gabrielle Carré, M. Benoît Payen, Mme Alexia Pirois, Mme Caroline Augereau, M. Guillaume Triboulloy, Mme Sonia Sanchez, M. Laurent Maldelar, Mme Blandine Elain, M. Etienne Vermersch, Mme Amélie Charrier, M. Christophe Butruille, Mme Victorine Noyer, M. Pierre-Yves Staebler, Mme Marie-Claude Bailliard, M. Freddy Guicheteau, Mme Cécile Bellanger, Mme Sophie Bourre, M. Thibault Morizur, M. Frédérik Canard, Mme Caroline Lefrançois.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient absents excusés :

M. Sébastien Alusse (*procuration à Mme Alexia Pirois*), M. Yves Mignotte (*procuration à Mme Sophie Bourre*), Mme Muriel Deudé (*procuration à Mme Caroline Lefrançois*).

Madame le Maire ayant ouvert la séance, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à la nomination d'un secrétaire.

Secrétaire de séance : Mme Victorine Noyer.

Date de la convocation : 18 septembre 2026.

Nombre de membres en exercice : 29	Présents : 26	Excusés : 3	Absents : 0	Votants : 29

ADMINISTRATION GENERALE
FINANCES
Fiscalité

- ***Instauration de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) en remplacement de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)***

Madame le Maire expose les faits.

Il est rappelé que la loi de finances pour 2026 rationalise la fiscalité des logements vacants en fusionnant les deux taxes actuellement en vigueur. Le texte prévoit la création d'une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), qui se substituera à deux impositions existantes. Cette réforme entrera en vigueur à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

La réforme répond à un double objectif de simplification et d'efficacité. Jusqu'à présent, le régime fiscal applicable aux logements inoccupés reposait sur deux dispositifs distincts inscrits dans le Code général des impôts (CGI).

Le premier instituait la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV). Cette imposition s'applique automatiquement dans les Communes classées en zones tendues, c'est-à-dire dans les territoires où l'offre de logements est insuffisante au regard de la demande, soit dans près de 3 700 Communes à l'échelle nationale. A ce jour, la Commune de Clisson n'est pas classée en zone tendue.

Le second dispositif permettait aux Communes situées hors de ces zones d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), par délibération, à compter de deux années de vacance. Le taux applicable est celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) de la Commune. La THLV correspondait donc à l'extension de la THRS aux logements vacants. L'instauration de la THLV n'était pas automatique. Elle dépendait d'une décision locale.

Pour rappel, la Commune a institué cette taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) par délibération en date du 18 septembre 2014.

Selon les rapporteurs parlementaires, cette dualité de régimes a progressivement été perçue comme source de complexité. Les règles applicables différaient notamment en matière de durée de vacance, de champ territorial ou de modalités d'instauration. La réforme vise donc à fusionner ces mécanismes dans un cadre juridique unique, afin d'en améliorer la lisibilité.

Comme mentionné ci-dessus, la délibération prise par la Commune en 2014 en faveur de l'instauration de la THLV va cesser de produire ses effets à partir du 1er janvier 2027. Pour maintenir une taxe sur les logements vacants, la Commune doit donc impérativement délibérer à ce sujet avant le 1er octobre 2026 pour une application au titre de l'année 2027.

Aussi, il est proposé aux membres du Conseil municipal de délibérer sur l'instauration de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la Commune.

Il est précisé que le taux de la TVLH applicable dans la Commune pourra être indépendamment fixé par une délibération prise et communiquée selon les modalités de l'article 1639 A du CGI, c'est-à-dire avant le 15 avril de l'année N pour être appliqué aux impositions de l'année N.

Après avoir entendu cet exposé,

Le Conseil municipal,

VU l'article 1407 bis du Code général des impôts, qui permet aux Communes d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale,

VU l'article 232 du Code général des impôts, relatif à la taxe annuelle sur les logements vacants,

VU l'article 1639 A bis du Code général des impôts, qui fixe les modalités de délibération pour l'institution de la taxe sur la vacance des logements,

VU la loi 2026-103 du 19 février 2026 (TVLH) et notamment son article 110, qui a fusionné la TLV et la THLV en une taxe unique sur la vacance des locaux d'habitation,

VU le décret n°2026-831 du 25 août 2026 relatif au champ d'application de la TVLH,

CONSIDERANT que la Municipalité, confrontée à une demande significative en logements, doit renforcer ses outils pour lutter contre la vacance prolongée des logements,

CONSIDERANT que la taxe sur la vacance des locaux d'habitation constitue un levier important pour inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché locatif ou à les occuper,

CONSIDERANT que cette mesure s'applique aux logements habitables, clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum, non meublés et vacants depuis plus de deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition,

CONSIDERANT que les logements détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources, sont exonérés de cette taxe,

CONSIDERANT que la vacance doit être appréciée comme une absence d'occupation pendant plus de deux années consécutives, toute occupation inférieure à 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence n'étant pas de nature à interrompre la vacance,

CONSIDERANT que la taxe n'est pas due lorsque la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire ou du détenteur du logement,

VU l'avis de la commission "finances, administration générale et conseil municipal" en date du 16 septembre 2026,

Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

INSTAURE la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) sur le territoire de la Commune à compter du 1er janvier 2027,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publicité.

DIT que le taux de ladite taxe sera fixé dans les conditions prévues par l'article 1639A du CGI,

MANDATE Madame le Maire, à défaut un adjoint, pour signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération,

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le comptable public assignataire et à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Victorine Noyer
Secrétaire de séance

Laurence Luneau
Maire

VILLE DE CLISSON
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
L.-Atl.

Délibération certifiée exécutoire compte tenu de :
- sa télétransmission en Préfecture de Nantes le 30 SEP. 2026

- son affichage le 30 SEP. 2026

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publicité.