

Département de
Maine et Loire

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES**

Séance du 15 Juin 2026

L'an deux mil vingt-six, le quinze juin à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la Loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Frédéric MORTIER, Maire.

Présents : Mmes et MM. Frédéric MORTIER - Nathalie PLOQUIN - Sylvain LEFEBVRE - Laëtiita LEROUX - Christophe GABILLER - Marie-Thérèse DELAUNAY - Jean-Pierre LEGENDRE - Nathalie MANCEAU - Nicole PEHU - Alain DUPUIS - Cynthia RAPICAULT - Gilles LABUSSIÈRE - Michel RICOU - Justine CORDIER - Patrice PEGE - Françoise RICHARD - Philippe LEBACQ - Sylviane LE COQ - Pascal MONSCAVOIR - Danielle MABILLEAU - Jean-Pierre JOUBARD - Marie-José DAVID - Samuel CHAUSSERAIS - Vanessa BRAULT - Monique ROGEREAU - Emmanuel BRAULT, Jean-Luc FOURREAU

Absents excusés : Coline BILLY donne pouvoir à Michel RICOU
Yann NIORE

Mme PLOQUIN Nathalie a été désignée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 08/06/2026
Date d'affichage : 18/06/2026
Nombre de Conseillers en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 27

Objet : Finances – Instauration de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) – (06/2026-7)

La loi de finances 2026 fusionne les deux taxes sur les logements vacants (TLV et THLV) en une taxe unique : la TVLH (Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation). Jusqu'à l'année 2026, deux taxes coexistaient pour les logements vacants. La TLV (taxe annuelle sur les logements vacants, article 232 du CGI) s'appliquait automatiquement en zones tendues. La THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants, article 1407 bis) permettait aux communes hors zones tendues de taxer les logements vacants.

Avec près de 3,1 millions de logements vacants en France, la vacance immobilière reste un sujet majeur. La réforme portée par l'article 108 de la loi n°2026-103 du 19 février 2026 simplifie le cadre fiscal en remplaçant deux dispositifs jugés complexes par un outil unique, plus lisible et entièrement décentralisé. Les propriétaires de logements inoccupés dans les 3 700 communes en zone tendue seront taxés de plein droit. Les autres communes pourront l'instaurer par délibération.

La base de calcul est la valeur locative cadastrale du logement, la même que celle utilisée pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe foncière. Cette valeur correspond à un loyer théorique déterminé par l'administration fiscale. Le montant de la taxe est obtenu en appliquant le taux de TVLH à cette valeur locative.

La TVLH ne nécessite pas de déclaration dédiée. L'administration s'appuie sur la déclaration d'occupation des biens immobiliers (mise en place depuis 2023) pour identifier les logements vacants. Les données déclarées par les propriétaires sur l'usage de leur logement servent de base au calcul et au contrôle.

Sont exclus du champ de la taxe :

- Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours des deux années précédant le 1^{er} janvier de l'année N
- Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable. La justification sera alors à apporter par le contribuable (logement ayant vocation, dans un avenir proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux de réhabilitation ou encore logement mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur).

La crise de l'accession au logement face à laquelle la Ville de Longué-Jumelles est confrontée aujourd'hui, oblige à actionner tous les leviers. A travers la taxation, la TVLH est un outil qui permettra de faire agir les propriétaires, soit en les obligeant à proposer à la location leurs locaux d'habitation, à lancer des rénovations pour les rendre attractifs ou encore à mettre leur bien en vente. Enfin, si la TVLH doit réellement produire un effet positif sur l'accession au logement, le taux en vigueur devra être suffisamment dissuasif, il sera proposé d'appliquer un taux fixé à 25% de la valeur locative cadastrale du logement. La délibération sera proposée au Conseil Municipal avant le 15 avril 2027.

Sous couvert de Madame DELAUNAY, Adjointe au Maire en charge de l'habitat, Monsieur le Maire rappelle que sont dénombrées plus de 230 demandes de logements en attente, les aides communales, intercommunales et nationales disponibles dans le cadre de l'OPAH-RU, au bénéfice des propriétaires occupants et bailleurs.

Monsieur BRAULT explique que le reste à charge peut décourager les propriétaires et évoque ces incitations comme des « expropriations déguisées ». Monsieur le Maire rappelle son attachement à la propriété privée et en aucun cas il n'est souhaité que la collectivité palie à la carence du privé.

Monsieur BRAULT propose de privilégier le renouvellement urbain par îlot. Monsieur le Maire confirme que la Municipalité s'est engagée dans cette politique depuis de nombreuses années et rappelle les projets de l'ancien centre hospitalier et du l'ancien garage Chauveteau. Rappelant que la Municipalité avance une trésorerie de 1.5 millions d'euros sur le seul projet de l'ex-centre hospitalier, il apparaît difficile de démultiplier ce type d'opération.

Monsieur FOURREAU demande si une estimation de recettes a été réalisée. Monsieur le Maire explique rester en attente d'éléments de la DGFIP et que les premières simulations donneraient une enveloppe de 40.000€.

Vu l'article 108 de la loi n°2026-103 du 19 février 2026 ;

Vu l'article 1406 bis du Code Général des Impôts ;

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 26 voix « pour » et 2 abstentions (Mm ROGEREAU – M FOURREAU) :

- **DECIDE** d'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation dans la Commune de Longué-Jumelles ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives à cette décision.

Pour extrait certifié conforme,
Le Secrétaire de séance,



N. PLOQUIN

Le Maire,



F. MORTIER