



Affaire 14-190826

Institution de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), au taux plafond de 50 %, en application de l'article 1406 bis du Code Général des Impôts

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 13 août 2026 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : 21

Absents : 04

Procurations : 04

Total des votes : 24

Secrétaire de séance : MAURER Mhedi

LE MAIRE,

Johnny PAYET

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 19 AOÛT 2026

L'an deux mille vingt-six le DIX-NEUF AOÛT à DIX-HUIT HEURES ET TROIS MINUTES le Conseil municipal de La Plaine-des-Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS :

PAYET Johnny Maire
FAUSTIN Jean Yves 1^{er} adjoint
IGOUE Sabine 2^{ème} adjointe
DAMOUR Jean Claude 3^{ème} adjoint
THIBURCE Héliette 4^{ème} adjointe
RIVIERE Alain 5^{ème} adjoint
DALLEAU Gina 6^{ème} adjointe
MOGALIA Mélissa 8^{ème} adjointe
LEFLEM Bernard Conseiller Municipal
MAILLOT Béatrice Conseillère Municipale
JULIE Willy Conseiller Municipal
BERGAMME Henriette Conseillère Municipale
FONTAINE Wilfrid Conseiller Municipal
PROBST Emmanuelle Conseillère Municipale
FOSSY Bernard Conseiller Municipal
LAURET Blandine Conseillère Municipale
JUSTINE Victorien Conseiller Municipal
PARIEL Myriam Conseillère Municipale
DIJOUX François Conseiller Municipal
BOYER Annie Claude Conseillère Municipale
MAURER Mhedi Conseiller Municipal
CANDASSAMY Emilie Conseillère Municipale

ABSENT(S) :

ARZAL Sophie Conseillère Municipale
JISTA Elian Conseiller Municipal
ROCHETAING Roseline Conseillère Municipale
AZOR Frédéric Conseiller Municipal

PROCURATION(S) :

PAYET Mickael 7^{ème} adjoint à PAYET Johnny
ALBUFFY Sonia Conseillère Municipale à DAMOUR Jean Claude
JULIE Willy Conseiller Municipal à LEFLEM Bernard
BALASSY Reine Claude Conseillère Municipale à
MOGALIA Mélissa

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20260819-DCM14-190826-DE
Date de télétransmission : 20/08/2026
Date de réception préfecture : 20/08/2026

Publicité faite le 21 août 2026

Affaire 14-190826

Institution de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), au taux plafond de 50 %, en application de l'article 1406 bis du Code Général des Impôts

Vu le Code Général des Impôts, notamment ses articles 1406 bis, 1409, 1639 A, 1639 A bis et 1641,

Vu la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026, notamment son article 108,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire informe l'assemblée que la loi de finances pour 2026 a créé un dispositif fiscal rénové et unifié de lutte contre la vacance des logements, dénommé Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), codifié au nouvel article 1406 bis du Code Général des Impôts. Ce nouvel outil fiscal entre en vigueur à compter des impositions établies au titre de l'année 2027 et se substitue intégralement aux deux anciens régimes qui coexistaient jusqu'alors, à savoir la Taxe annuelle sur les Logements Vacants qui s'appliquait de plein droit dans les zones dites tendues au profit de l'État, et l'ancienne Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants qui pouvait être instaurée facultativement par les communes hors zone tendue. La création de cette taxe unique répond à une volonté de simplification du cadre fiscal tout en offrant un instrument renforcé de politique locale de l'habitat.

Présentation du dispositif et modalités de mise en œuvre

Cette transformation majeure opérée par le législateur concernant l'affectation du produit de cette taxe, lequel revient désormais en totalité au bloc communal sous la seule déduction des frais d'assiette et de recouvrement perçus par l'État. Contrairement à l'ancien dispositif étatique, la réforme offre à la commune de La Plaine-des-Palmistes l'opportunité de percevoir une ressource financière nouvelle tout en luttant activement contre le phénomène de la vacance prolongée des logements au sein des quartiers.

La commune de La Plaine-des-Palmistes n'étant pas classée en zone tendue, l'application de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation n'y est pas automatique et exige une décision formelle de l'assemblée délibérante. Le cadre réglementaire distingue en principe deux actes distincts nécessaires à sa mise en œuvre effective.

Délibération	Objet	Fondement juridique	Échéance
Institution de la taxe	Décision de principe d'assujettir les logements vacants du territoire communal à la TVLH	Article 1639 A bis du CGI	Au plus tard le 30 septembre 2026, pour une application au 1er janvier 2027
Fixation du taux	Vote du taux applicable, dans la limite du plafond légal de 50 % de la valeur locative cadastrale	Article 1639 A du CGI	Au plus tard le 15 avril 2027

Ainsi, en l'absence de délibération d'institution prise avant le 30 septembre 2026, la commune ne pourra percevoir aucune recette au titre de la TVLH pour les impositions 2027, et devra attendre l'échéance équivalente de l'année suivante pour instituer la taxe.

Si ces deux décisions reposent sur des bases légales distinctes, rien ne s'oppose à ce qu'elles soient adoptées au sein d'une même délibération, dès lors que chacune intervient avant l'échéance qui lui est propre. C'est l'option retenue dans le présent projet de rapport, qui propose d'instituer la taxe et d'en fixer immédiatement le taux au plafond légal de 50 %, plutôt que de différer cette seconde décision.

Caractéristiques du dispositif hors zone tendue

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20260819-DCM14-190826-DE
Date de télétransmission : 20/08/2026
Date de réception préfecture : 20/08/2026

- Fait générateur : logement non meublé à usage d'habitation, vacant depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (contre une seule année en zone tendue) ;
- Redevables : propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation, ou emphytéote du logement concerné ;
- Assiette : valeur locative cadastrale du logement, déterminée selon les règles applicables à la taxe d'habitation (article 1409 du CGI) ;
- Taux : fixé librement par le Conseil municipal, dans la limite d'un plafond de 50 % de la valeur locative cadastrale, contre 17 %/34 %, majorables à 30 %/60 %, en zone tendue ;
- Exonérations de plein droit : logements occupés plus de 90 jours consécutifs dans l'année, vacance involontaire dûment justifiée par le propriétaire (mise en location ou en vente au prix du marché sans preneur, travaux de mise aux normes, succession en cours de règlement, etc.), résidences secondaires meublées (soumises à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires) ;
- Sanctions déclaratives : une amende forfaitaire de 150 € par local est instituée en cas d'omission, de déclaration tardive ou d'erreur manifeste, y compris lorsque la déclaration est confiée à un gestionnaire de biens ;
- Articulation avec l'EPCI : en application de la règle de non-superposition, si la commune institue elle-même la TVLH, cette décision prime sur toute délibération prise par la Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST) sur le même périmètre, et le produit de la taxe revient alors intégralement à la commune. La CIREST ne peut instituer la TVLH sur le territoire de ses communes membres que si elle est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), et uniquement sur les communes n'ayant pas elles-mêmes délibéré.

Le Maire insiste sur le fait que la démarche s'inscrit en premier lieu dans une logique incitative de revitalisation du territoire et non dans une simple quête de recettes fiscales. L'application du taux plafond de 50 % vise à créer un effet suffisamment dissuasif pour inciter les propriétaires à remettre leurs biens vacants sur le marché de la location ou de la vente. Pour mémoire, sur une base brute de 378 logements qui auront dépassé les deux ans de vacance au 1^{er} janvier 2027 et une valeur locative cadastrale cumulée de 280 574 euros, le produit théorique s'élèverait à environ 140 287 euros en 2027.

Cette démarche vient compléter harmonieusement l'effort d'accroissement de l'offre de logements sociaux porté par la municipalité, notamment à travers les opérations Les Zoizos Verts, Les Brandes Verts et la Résidence Faham, en permettant la remobilisation du parc privé ancien sans consommer de nouveaux espaces fonciers.

En parallèle de cette délibération, un travail de recensement fin sera engagé conjointement avec les services de la Direction Générale des Finances Publiques pour identifier précisément les logements concernés et accompagner les propriétaires dans les démarches d'exonération applicables.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés et Jean Yves FAUSTIN absent au moment du vote,

- **INSTITUE** la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) prévue à l'article 1406 bis du Code Général des Impôts, sur le territoire de la commune de La Plaine-des-Palmistes, à compter des impositions établies au titre de l'année 2027,
- **FIXE** le taux de la TVLH à 50 %, taux plafond prévu par la loi pour les communes situées hors zone tendue, applicable à la valeur locative cadastrale des logements remplissant les conditions de vacance prévues à l'article 1406 bis du Code Général des Impôts,
- **NOTIFIE** la présente délibération aux services de la Direction Générale des Finances Publiques avant le 30 septembre 2026,
- **ENGAGE** en parallèle, un recensement des logements concernés sur le territoire communal, en lien avec les services de la DGFIP, afin d'identifier les situations de vacance visées par la taxe et de sécuriser l'application des exonérations de plein droit, notamment en faveur des propriétaires déjà engagés dans une démarche de mise en location ou en vente,
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à signer tous les documents afférents à cette affaire.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents



Pour copie conforme,
Le Maire,


Johnny PAYET