

Conseil Municipal du 28/09/2026 – Délibération A3 n° 26-075
7.2 Finances locales - Fiscalité

République Française
Liberté Égalité Fraternité
Commune d'Épône

Département des Yvelines
Arrondissement de Mantes-la-Jolie
Canton de Limay

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'EPÔNE

SEANCE DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-huit septembre, à vingt heures trente, **le Conseil Municipal**, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur Emmanuel BOLLE, Maire d'Épône.

Présents :

M. Emmanuel BOLLE, Mme Isabelle ROMAIN, M. Stéphane TRUFFAUT, Mme Catherine MENETTRIER, M. Navid HUSSAIN-ZAIDI, Mme Elsa SERRANO, Mme Nelly ERMACORA, M. Kamel RAFAÏ, Mme Emilie OUAZI, M. Laurent ANDRIEU, Mme Nathalie POTTIER, M. Anthony HOLLAND, Mme Eliane E SA, M. Théodore WAGNER, M. Philippe JACQ, Mme Hélène LACAILLE, M. Gilles VASSE, M. Bruno ANDRIAMAKAOLY, M. Ivica JOVIC, Mme Isabelle MARTIN, M. Olivier ECHARD, Mme Danièle MOTTIN, M. Rodolphe DRUART, Mme Béatrice DI PERNO, M. Jean-Marc JUSTINE.

Absents ayant donné procuration :

M. Didier SOUQUET donne procuration à Mme Emilie OUAZI ;
M. Yanis AKRICH donne procuration à M. Emmanuel BOLLE ;
Mme Sandra NIYONGERE donne procuration à M. Navid HUSSAIN-ZAIDI ;
Mme Amira GOULAHIANE donne procuration à Mme Isabelle ROMAIN.

Madame Emilie OUAZI est élue secrétaire de séance.

DATE DE LA CONVOCATION :

22/09/2026

DATE D'AFFICHAGE :

22/09/2026

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice	29
Présents	25
Votants	29

OBJET : INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION
SUITE A LA FUSION AU 1^{ER} JANVIER 2027 DE LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV) ET DE LA TAXE
D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

Le Conseil Municipal,

La commune d'Épône, située en « zone non tendue », a institué en 2022, la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV). Son taux, tout comme celui sur la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires, est fixé à 10,90%.

L'article 108 de la loi n°2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 prévoit la fusion de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) et de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV). Ces deux taxes seront remplacées au 1er janvier 2027 par une seule imposition affectée au bloc communal, dénommée Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) et codifiée à l'article 1406 bis du Code général des impôts.

Pour être mise en œuvre au 1er janvier 2027, les collectivités territoriales doivent instituer par délibération la nouvelle TVLH avant le 1er octobre 2026.

CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 1406 bis DU CODE GENERAL DES IMPOTS

POUR LES ZONES « NON-TENDUES »

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 », la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition.

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.

LES LOGEMENTS CONCERNES

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 :

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.

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et, par conséquent, non assujettis à 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.

APPRECIATION DE LA VACANCE

Pour les logements situés en 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... Pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1er janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX).

LA VACANCE NE DOIT PAS ETRE INVOLONTAIRE

L'alinéa 2 de l'article 1406 bis précise à ce sujet que 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.

Conseil Municipal du 28/09/2026 – Délibération A3 n° 26-075
7.2 Finances locales - Fiscalité

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, et les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code général des impôts, et notamment son article 1406 bis, exposé en préambule ;

Considérant l'avis favorable de la commission Finances, Ressources humaines, Affaires générales, et Intercommunalité consultée le lundi 21 septembre 2026.

Après avoir entendu l'exposé présenté par Monsieur Stéphane TRUFFAUT, Adjoint au Maire, délégué aux Finances, Ressources humaines, Affaires générales et Intercommunalité.

Après en avoir délibéré, à l'Unanimité ;

Article 1^{er} : DECIDE d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) à compter du 1^{er} janvier 2027 ;

Article 2 : PRECISE que délibération sera adressée :

- A la Préfecture de Versailles ;
- Au Service de Gestion Comptable de Mantes-la-Jolie.

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

EPONE (Yvelines)

Certifié exécutoire le présent acte
Transmis au Préfet des Yvelines

Le **06 OCT. 2026**

Et publié/affiché le **06 OCT. 2026**



Emmanuel BOLLE

Maire d'Epône

Mme Emilie OUAZI
Secrétaire de séance

