

CONSEIL D'AGGLOMERATION REUNION DU 28 SEPTEMBRE 2026 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux-mille-vingt-six, le vingt-huit septembre, à dix-neuf heures,

Le Conseil d'agglomération de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dûment convoqué le vingt-deux septembre deux-mille-vingt-six par le Président Antoine CHÉREAU, s'est réuni en session ordinaire à l'Hôtel d'agglomération, 1 rue Henri-Joyau à Montaigu-Vendée, sous la présidence de Monsieur Antoine CHÉREAU.

Date d'affichage de la convocation : 22 septembre 2026

Nombre de Conseillers en exercice : 47

Quorum : 24

Étaient présents (41) : Gaëtan BARON – Laurent BERTAUD – Isabelle BLAINEAU – Jean-Emmanuel BOILEAU – Pascale BOISSELIER – Anne BOISTEAU-PAYEN – Anthony BONNET – Lionel BOSSIS – Jean-Michel BREGEON – Paul BROCHARD – Soizic BROCHARD – Pierre CHATELLIER – Antoine CHÉREAU – Béatrice CLAVIER – Cyrille COCQUET – Hubert CORMERAIS – Frédéric DA CRUZ – Delphine DAVID-GAUTHIER – Elise DEBIEN – Françoise DOUILLARD – Yvon DUGAST – Claude DURAND – Virginie GILBERT – Iraceme GONCALVES – Damien GRASSET – Cécilia GRENET – Eric HERVOUET – Philippe HUCHET – Florent LIMOUZIN – Sylvie LORIOU – Philippe MICHAUD – Sophie MORNIER – Patrice PAVAGEAU – Anaïs PERENNEC – Laurent RAPIN – Richard ROGER – Yann ROSSET – Caroline ROUILLIER – Nathalie SÉCHER – Geneviève SÉGURA – Corinne TESSON

Étaient représentés (5) : Cécile BARREAU a donné pouvoir à Jean-Emmanuel Boileau – Dorothee GILLOT-CHEVALIER a donné pouvoir à Gaëtan Baron – Bruno LEBRETON a donné pouvoir à Jean-Michel Bregeon – Rémi NEVEU a donné pouvoir à Paul Brochard – Isabelle RIVIERE a donné pouvoir à Eric Hervouet

Était absente (1) : Béatrice DOUILLARD

Secrétaire de séance : Soizic BROCHARD

Assistaient également à la réunion : Maxime FRUCHET, Directeur Général des Services – Louis DERVÉ, Chef de cabinet – Marie FONTENEAU, Collaboratrice de cabinet – Yoann GAUVRIT, Directeur Général Adjoint Pôle Ressources – Lyda GABORIAU, Directrice Générale Adjointe Pôle Aménagement et Environnement – Jean de LABARTHE, Directeur Général Adjoint Pôle Cohésion Sociale – Florence MARTIN, Directrice des Affaires générales et Juridiques – Aurélie LOSSOUARN, Assistante Direction Générale des Services – Nathalie VRIGNAUD, Chargée des assemblées

Délibération N°DEL20260928_31

Instauration de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)

Monsieur le Président donne la parole à Monsieur Claude Durand, Vice-président en charge de la Commission Finances et Moyens généraux au sein de la Communauté d'agglomération.

Ce dernier informe l'assemblée que la loi de finances pour 2026 a instauré la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) en élargissant une taxe qui existait alors pour les communes situées en zone tendue.

Cette taxe peut désormais être instituée par toutes les communes selon des modalités et des taux différenciés selon que la commune est située ou non en zone tendue. La taxe peut être instituée par l'intercommunalité sur son territoire si elle dispose d'un Plan Local d'Habitat, ce qui est le cas pour Terres de Montaigu.

La Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation a une vocation incitative : elle vise à encourager les propriétaires à remettre sur le marché de la vente ou de la location des logements actuellement inoccupés. Par nature, son produit n'a donc pas vocation à être pérenne. À l'échelle de chaque commune, son rendement potentiel a d'ailleurs été considéré comme relativement limité par les élus. En revanche, à l'échelle de l'ensemble du territoire, son produit pourrait atteindre un montant estimé de 200 000 € au maximum, avec une perspective de diminution progressive à mesure que l'objectif recherché sera atteint.

La Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation est due pour les logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition depuis au moins :

- Une année 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 ;
- Deux années lorsque le logement est situé dans une commune qui n'est pas située dans une zone de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Sont exclus du champ de la taxe prévue :

- Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours consécutifs au cours de la période de référence ;
- Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ;
- Les logements qui constituent des dépendances du domaine public ;
- Les logements détenus par des bailleurs sociaux.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement servant de base à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Pour les communes situées en zone tendue, 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. Ce taux peut être librement majoré dans la limite de 30% la première année et 60% à compter de la deuxième année d'imposition.

Pour les communes non situées en zone tendue, le taux est fixé librement par délibération spécifique, sans pouvoir excéder 50%.

La Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation peut être instituée par les établissements publics de coopération intercommunale 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.

La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant déjà institué la taxe.

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.

Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions de la taxe sont régis comme en matière de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les dégrèvements sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Vu l'article 1018 de la loi n°2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 ;

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

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Entendu l'exposé, et sur proposition de Monsieur le Président,

Le Conseil d'agglomération, après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

- Décide d'instaurer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation sur le territoire intercommunal à compter du 1^{er} janvier 2027 ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toute formalité se rapportant à l'instauration de cette taxe

Fait à Montaigu-Vendée



Antoine CHEREAU
Président de Terres de
Montaigu Communauté
d'Agglomération
29 sept. 2026

*Certifiée exécutoire par le Président,
compte tenu de la réception en Préfecture
et de sa publication.*

*La présente délibération peut faire l'objet
d'un recours devant le Tribunal Administratif
de Nantes (6, allée de l'Île Gloriette – CS
24111 – 44041 NANTES Cedex) dans un
délai de deux mois à compter de sa
publication et/ou notification*