



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 04 SEPTEMBRE 2026

DELIBERATION N° 03 /04092026

OBJET : INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH)
A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2027

Nombre des Conseillers en exercice	39
Présents	30
Procurations	09
Votants	39
Abstention / Opposition	00

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le :

L'an deux mille vingt-six, le vendredi quatre septembre, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au Parc du 20 Décembre à SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur JUHOOR Karim (Maire).

NOM – PRENOMS	QUALITE	PARTICIPATION
JUHOOR Karim	Maire	Présent
BALENCOURT Vanessa	1 ^{er} Adjoint	Présente – Mandataire de LEBEAU Lionel
FOS Didier	2 ^{ème} Adjoint	Absent – Procuration à PATOUMA Jean Marie
PALAS Lucette	3 ^{ème} Adjoint	Présente
AUBERT Gabriel	4 ^{ème} Adjoint	Présent
RAMIDGE BANE Georgette	5 ^{ème} Adjoint	Présente
LEBEAU Lionel	6 ^{ème} Adjoint	Absent – Procuration à BALENCOURT Vanessa
HOAREAU Anne-Gaëlle	7 ^{ème} Adjoint	Absente – Procuration à RIVIERE Océane
ESTEVE Christophe	8 ^{ème} Adjoint	Présent
RIVIERE Océane	9 ^{ème} Adjoint	Présente – Mandataire de HOAREAU Anne-Gaëlle
PATOUMA Jean Marie	10 ^{ème} Adjoint	Présent – Mandataire de FOS Didier
MAXWEL Eléna	11 ^{ème} Adjoint	Présente
VIDOT Marie Huguette	Conseiller	Présente
ARON Jean Paul	Conseiller	Présent
DANY Marie Juliane	Conseiller	Présente
BURON Brigitte	Conseiller	Présente – Mandataire de ODDOZ Carla
SILOTIA Augustin	Conseiller	Présent
MAILLOT Jean François	Conseiller	Présent
ARMOUGOM Jean François	Conseiller	Présent
LEBON Patrice	Conseiller	Absent – Procuration à VINCELOT Manon
FERARD Marie Noëlle	Conseiller	Présente

Conformément au Règlement Européen sur la Protection des données, chaque usager bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de suppression ou d'opposition aux informations qui le concernent. Pour l'exercice de ces droits, merci de vous adresser au Délégué à la Protection des Données (dpo@mairie-saintleu.fr).

58, Avenue Général Lambert, BP 1004, 97898 Saint-Leu Cedex - 0262 34 80 03 – secretariat@mairie-saintleu.fr - www.saintleu.re



DALLEAU Isabelle	Conseiller	Présente
THENOR Fernande	Conseiller	Présente
HONORINE Antonio	Conseiller	Présent
TRAJEAN Mathieu	Conseiller	Présent - Mandataire de NATIVEL Cédric
ODDOZ Carla	Conseiller	Absente – Procuration à BURON Brigitte
NATIVEL Cédric	Conseiller	Absent – Procuration à TRAJEAN Mathieu
BABYLON Nathalie	Conseiller	Présente
VINCELOT Manon	Conseiller	Présente – Mandataire de LEBON Patrice
BRUNO Thomas	Conseiller	Présent
APAYA Jacqueline	Conseiller	Absente – Procuration à BLUCKER Audrey
TURPIN Marie Lyne	Conseiller	Absente - Procuration à CODARBOX Jacky
CARPY Jean Luc	Conseiller	Absent – Arrivée pendant l'examen de l'Affaire n° 03
CODARBOX Jacky	Conseiller	Présent – Mandataire de TURPIN Marie Lune
COMARE Lilian	Conseiller	Présent
ROBERT Thierry	Conseiller	Présent
EUPHRASIE Clément	Conseiller	Absent – Procuration à MARDAYE Ananda
MARDAYE Ananda	Conseiller	Présente – Mandataire de EUPHRASIE Clément
BLUKER Audrey	Conseiller	Présente – Mandataire de APAYA Jacqueline

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un Secrétaire pris au sein du Conseil. Madame MAXWEL Eléna (11^{ème} Adjoint) a été désignée comme Secrétaire à l'unanimité des suffrages pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée et a procédé à l'appel pour vérifier le quorum.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et trente-sept minutes.

DELIBERATION N° 03 /04092026

INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH) A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2027

Direction Ressources Finances et Appui

Le Maire expose :

L'article 108 de la loi de finances 2026 codifié à l'article 1406 bis du Code Général des Impôts (CGI) 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.

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.

Le premier instituait la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) dont le produit revenait à l'Etat. 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. La Commune de Saint-Leu n'était pas concernée.



Le second dispositif permettait aux communes situées hors de ces d'habitation sur les logements vacants (THLV) par délibération (CGI, article 1407 bis) 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 correspond donc à l'extension de la THRS aux logements vacants. L'instauration de la THLV n'est pas automatique et dépend d'une décision locale.

La Commune de Saint-Leu avait antérieurement institué la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

La présente délibération a pour objectif de maintenir cet outil de lutte contre la vacance. Selon les dispositions du Code Général des Impôts, la délibération d'institution de la Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) doit être prise avant le 1^{er} octobre 2026 pour être applicable à compter du 1^{er} janvier 2027.

La fixation du taux de la TVLH interviendra dans un second temps, au moment du vote des taux de fiscalité, soit avant le 15 avril 2027. La Commune de Saint-Leu pourra alors décider du niveau de taxation dans la limite de 50 %.

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

Son assiette est constituée par la valeur locative du logement déterminée conformément à l'article 1409 du Code Général des Impôts.

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 l'année d'imposition ;
- les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ;
- les logements constituant des dépendances du domaine public ;
- les logements détenus par les organismes de logement social mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les impositions établies au titre de l'année 2027, il sera tenu compte de la durée de vacance des logements antérieure au 1er janvier 2027.

Ceci exposé, il est demandé au Conseil Municipal :

- **D'INSTAURER** la taxe sur la vacance des locaux d'habitation, conformément à l'article 1406 bis du Code Général des Impôts. Cette taxe sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2027 ;
- **D'AUTORISER** le Maire ou l'élu délégué à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

Arrivée de Monsieur Jean Luc CARPY, Conseiller Municipal pendant l'examen de cette affaire.



**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- **DECIDE D'INSTAURER** la taxe sur la vacance des locaux d'habitation, conformément à l'article 1406 bis du Code Général des Impôts. Cette taxe sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2027 ;
- **AUTORISE** le Maire ou l' élu délégué à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,

Saint-Leu, le

Le Président,

14 SEP. 2026



Karim JUHOOR

