

## AUX DÉCIDEURS LOCAUX DU PAS-DE-CALAIS

### La taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)

Comité de rédaction  
des conseillers aux  
décideurs locaux du  
Pas-de-Calais

En 2026, le législateur a adopté un texte qui refond complètement le dispositif fiscal en matière de taxation des logements vacants (article 108 de la loi de finances 2026 et article 1406 bis du Code Général des Impôts).

Jusqu'en 2026, La TLV (Taxe sur les Logements Vacants) en zones tendues et la THLV (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants) en zones non tendues, coexistaient sur le territoire national.

À partir de 2027, ne subsiste qu'un seul impôt : la **TVLH**.

Cette mesure vise à simplifier le cadre fiscal tout en renforçant le rôle des collectivités. Il appartient aux élus locaux de s'emparer de la réforme afin de lutter contre la vacance durable des logements, et d'optimiser les recettes communales.

#### Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

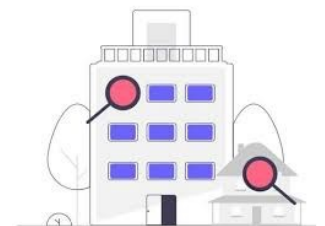
Il s'agit d'un local **non meublé** à usage **d'habitation laissé vacant**.

Il doit être **habitable**, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu des éléments de confort minimum (électricité, eau courante, installation sanitaire).

Les logements en état d'abandon ou les ruines ne sont donc pas concernés.

Le logement ne doit pas avoir été occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année précédente.

Le logement doit encore être dans l'état décrit ci-dessus au 1<sup>er</sup> janvier de l'année taxée.



## Une application différenciée selon les territoires

La réforme maintient une distinction entre les zones dites « tendues » (caractérisées par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande) et le reste du territoire, tout en ajustant les paramètres de taxation.

	Zones Tendues	Autres zones
imposition et seuil de vacance	Imposition au 1er janvier N si local vacant à cette date	
	Vacance à minima au cours de l'année N-1	Vacance à minima au cours des années N-2 et N-1
Taux légal	17% (1ère année d'imposition à la TVLH du local) / 34% (2ème année d'imposition et suivantes)  Imposition de plein droit sans délibération.	Fixé par délibération jusqu'au 15 avril de l'année de taxation. <b>A voter chaque année, y compris en cas de reconduction du taux N-1</b>  Taux de TVLH non soumis aux règles de lien et décorrélé du taux de THRS (taxe habitation sur les résidences secondaires)
Faculté de modulation du taux	Jusqu'à 30% (1ère année) / et jusqu'à 60% (à partir 2ème année)  Majoration des taux fixée par délibération jusqu'au 15 avril de l'année de taxation. <b>A voter chaque année</b> , y compris en cas de reconduction du taux N-1.  Les délibérations de majorations de THRS continuent à produire leurs effets, sauf délibération contraire.	Plafond à 50%
Base de taxation	valeur locative cadastrale du local déterminée selon les règles de la taxe d'habitation	
Mise en oeuvre	Automatique et obligatoire (liste des communes définies par décret) Pas de délibération attendue	Par délibération locale (facultatif) avant le 1er octobre N pour une application en N+1
Redevables	Propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance.	
Bénéficiaire	La commune	Commune ou EPCI
Dégrèvements TVLH	A la charge des communes et EPCI bénéficiaires	
Autres	Fin de la compensation pour pertes sur les recettes THLV suite aux changements de zonage TLV (2013 et 2024).	

Le décret 2023-822 du 25 août 2023 désigne 31 communes du Pas-de-Calais concernées par l'imposition à la taxe sur les logements vacants. Un nouveau décret doit être publié courant 2026 précisant les communes faisant partie des zones présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements au sens de l'article 1406 bis du CGI.

### Le cas particulier des EPCI

Les EPCI ayant adopté un programme local de l'habitat peuvent intervenir à titre subsidiaire. Là où la TVLH ne s'applique pas de droit ou à l'initiative de la commune, l'EPCI peut prendre la main et délibérer la taxe et le taux (50 % au maximum).

## Les situations d'exclusion de la TVLH sont:

- **Occupation effective:** les logements dont la durée d'occupation dépasse 90 jours consécutifs au cours de la période de référence selon la localisation.

En zone tendue, l'exonération en N si plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année N-1.

Hors zone tendue, l'exonération en N si plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année N-2 ou N-1.

- **Vacance involontaire:** le propriétaire justifie que la vacance ne dépend pas de sa volonté (travaux lourds de rénovation, procédures, raisons de force majeure notamment). De même, si le logement ne trouve pas preneur malgré un prix conforme au marché, il sera exonéré.

Il faut souligner qu'un propriétaire se verra réclamer l'impôt si la vacance était liée à un loyer exigé trop élevé ou si les travaux invoqués étaient de faible ampleur.

- **Domaine public:** les locaux constituant des dépendances du domaine public, dès lors qu'ils relèvent du régime de la domanialité publique (ex: les logements de fonction dans les établissements scolaires, de gardiens de cimetière ou de parcs municipaux...)

Les logements appartenant au domaine privé des collectivités sont donc imposables au titre de la TVLH

- **Logement social:** les logements destinés à être attribués sous conditions de ressources, détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et certaines sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux visés par le code de la construction et de l'habitation (articles L 411-2 et L 481-1).

## Le calendrier



**Les délibérations prises en matière de THLV  
sont rendues caduques au 1<sup>er</sup> janvier 2027**

Attention, pour les communes et les EPCI à fiscalité propre qui avaient délibéré en faveur de l'institution de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) en application de l'article 1407 bis du CGI dans sa rédaction antérieure à la loi de finances pour 2026, ces délibérations cessent de produire leurs effets à compter du 1er janvier 2027.

En revanche, les délibérations restent valables pour l'année 2026.

Aussi, la délibération de mise en place de la TVLH (hors zone de tension), est à prendre **avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année précédente** (soit avant le 1er octobre 2026 pour une application au 1er janvier 2027).

Le taux pour les zones non tendues ou les majorations des taux pour les zones tendues sont à voter avant le 15 avril de l'année d'application, et ce chaque année.

Il faut enfin préciser que si la TVLH est une taxe nouvelle en 2027, la mise en œuvre de ce nouvel impôt implique de considérer la vacance des logements au titre des années 2025 et 2026 (que la TLV ou la THLV aient été mises en œuvre ou pas auparavant).

## Comment fiabiliser la base taxable?

La fiscalité française repose sur un régime déclaratif. Le propriétaire est tenu d'effectuer sa déclaration d'occupation sur le portail *Gérer Mes Biens Immobiliers* (GMBI).

La collectivité doit donc veiller à sensibiliser en amont les propriétaires à **l'importance de leur déclaration GMBI**, par exemple par des campagnes de communication en début d'année .

En cas de constatation d'un état d'occupation erroné, la collectivité devra engager une procédure de signalement auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP), via son conseiller aux décideurs locaux.

Le signalement peut porter sur un logement indument vacant (*faux positif*) ou, au contraire, sur un logement vacant non identifié comme tel (*faux négatif*).



Un signalement ne peut se fonder sur une simple observation visuelle (volets fermés, défaut d'entretien...).

Pour être recevable et éviter les contentieux entre les propriétaires et l'administration fiscale, il doit s'appuyer sur des preuves concrètes et solides (liste non exhaustive) :

- **Éléments de consommation** : factures d'énergie ou d'eau montrant une activité ou, au contraire, une absence totale de consommation.
- **Échanges écrits** : courriers ou mails entre la collectivité et le propriétaire confirmant l'occupation du logement.
- **Éléments concrets** : boîte à clé, annonce de location courte durée...

La démarche la plus efficace reste d'inviter le propriétaire à actualiser lui-même sa situation sur GMBI.

[Pour aller plus loin:](#)

Site du Ministère de la ville et du logement "zéro logement vacant"

[FAQ : Taxe sur la vacance des locaux d'habitation](#)