



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil métropolitain de Dijon métropole

Séance du jeudi 24 septembre 2026

Président : Monsieur REBSAMEN

Secrétaire de séance : Monsieur HOAREAU

Convocation envoyée le 16 septembre 2026

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 85
Nombre de membres en exercice : 85

Nombre de présents participant au vote : 68
Nombre de procurations : 15

Membres présents :

Monsieur François REBSAMEN	Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Lionel SANCHEZ
Madame Nathalie KOENDERS	Madame Catherine MINAUX	Madame Brigitte POPARD
Monsieur Thierry FALCONNET	Monsieur Jean-Michel VERPILLOT	Monsieur Nouredine ACHERIA
Madame Céline TONOT	Monsieur Christian DUCHANGE	Monsieur Philippe NEYRAUD
Madame Isabelle PASTEUR	Madame Claire TOMASELLI	Madame Bénédicte PERSON-PICARD
Monsieur Frédéric GOULIER	Monsieur Jordane GALLOIS	Monsieur Samuel LONCHAMPT
Madame Catherine PETITJEAN	Madame Christine MARTIN	Madame Isabelle BARDIN
Madame Françoise TENENBAUM	Monsieur Franck LEHENOFF	Madame Nathalie BERTILLON
Monsieur Antoine HOAREAU	Madame Isabelle PIERREY-ROUGET	Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Marien LOVICH	Madame Brigitte CHAVANCE
Monsieur Philippe LEMANCEAU	Madame Clémentine HUGOL-GENTIAL	Monsieur Jean-Marc RETY
Monsieur Benoît BORDAT	Monsieur Maël SZABELSKI	Madame Valérie GRANDET
Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Stéphane CHEVALIER	Monsieur Jean-Marc BOURGEON
Monsieur Patrice CHATEAU	Monsieur Denis GUVENATAM	Madame Catherine PAGEAUX
Monsieur Nicolas SCHOUTITH	Monsieur Jean-Philippe MOREL	Monsieur Didier RELOT
Monsieur François SARRON-PILLOT	Monsieur Emmanuel BICHOT	Monsieur Alexandre HEDDAR
Madame Nuray AKPINAR-ISTIQUM	Monsieur Axel SIBERT	Monsieur Moulay JELLAL
Monsieur Christophe AVENA	Madame Sandra GAUDILLIERE	Monsieur Frédéric FRACCHIOLLA
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE	Monsieur Adrien GUENE
Monsieur Laurent GOBET	Madame Sabine BAILLOT	Madame Noëlle CAMBILLARD
Madame Karine HUON-SAVINA	Monsieur Thierry COUDERT	Monsieur Jean-Marie BENEY
Monsieur Léo LACHAMBRE	Madame Mélanie FORTIER	Madame Manuella SCHAEFFER
	Monsieur Régis PETITBOULANGER	Monsieur Fabian RUINET

Membres absents :

Monsieur Guillaume RUET	Madame Monique BAYARD pouvoir à Madame Dominique BEGIN-CLAUDET
Monsieur Ludovic GAFFET	Madame Lydie PFANDER-MENY pouvoir à Madame Catherine PETITJEAN
	Madame Nadjoua BELHADEF pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
	Madame Mélanie BALSON pouvoir à Monsieur Philippe LEMANCEAU
	Madame Ludmila MONTEIRO pouvoir à Madame Clémentine HUGOL-GENTIAL
	Madame Stéphanie VACHEROT pouvoir à Madame Christine MARTIN
	Monsieur Massar N'DIAYE pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
	Madame Delphine BLAYA pouvoir à Monsieur Jordane GALLOIS
	Madame Laurence GERBET pouvoir à Monsieur Emmanuel BICHOT
	Madame Aziza AGLAGAL pouvoir à Monsieur Léo LACHAMBRE
	Monsieur Patrick CHAPUIS pouvoir à Madame Catherine MINAUX
	Monsieur Jacques CARRELET DE LOISY pouvoir à Monsieur Frédéric GOULIER
	Monsieur Sebastien KENCKER pouvoir à Monsieur Axel SIBERT
	Madame Céline RABUT pouvoir à Monsieur Frédéric FRACCHIOLLA
	Madame Agnès BILLIET pouvoir à Monsieur Didier RELOT

OBJET : ADMINISTRATION GENERALE ET FINANCES

Taxe sur la vacance des locaux d'habitation - Instauration au 1er janvier 2027

1- Fiscalité applicable en matière de lutte contre la vacance des locaux d'habitation - Rappel du cadre applicable jusqu'au 31 décembre 2026 et de la situation de Dijon métropole

A l'échelle nationale comme locale, la lutte contre la vacance des locaux d'habitation constitue une priorité pour répondre à la crise du logement, tout en contribuant à limiter au maximum l'étalement urbain et l'artificialisation des sols générés par des constructions neuves.

Au cours des dernières décennies, différents outils ont été institués et mis en œuvre par l'État et les collectivités locales dans cet objectif, y compris en matière fiscale. Ainsi, depuis le milieu des années 2000, la fiscalité applicable aux logements vacants s'appuie sur deux dispositifs, à savoir :

- d'une part, la taxe sur les logements vacants (TLV), impôt national applicable uniquement dans les zones tendues, avec fléchage des recettes vers l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- d'autre part, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), créée par loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006, impôt local facultatif applicable uniquement :
 - dans les communes situées en zones non tendues, et sur délibération expresse du conseil municipal ;
 - dans les établissements publics de coopération intercommunale, tels que Dijon métropole, sur délibération expresse du conseil communautaire/métropolitain, mais avec instauration possible uniquement sur le territoire des communes non concernées par la tension et n'ayant elles-mêmes pas institué la taxe à l'échelle municipale.

Son territoire n'étant historiquement pas considéré comme en tension (sauf exception récente pour Ahuy), et, en conséquence, non concernée par la taxe (nationale) sur les logements vacants (TLV), la Communauté de l'agglomération dijonnaise - devenue depuis Dijon métropole - avait fait le choix, par délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2012, d'instaurer à son échelle la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) à compter du 1^{er} janvier 2013. Depuis lors, la THLV intercommunale s'applique uniquement sur le territoire des communes membres n'ayant elles-mêmes pas instauré la taxe à leur échelle.

Il est également à souligner que la commune d'Ahuy, depuis 2024, est la première – et la seule – de l'agglomération considérée en tension par l'Etat, ce que confirme d'ailleurs le récent décret n°2026-831 du 25 août 2026. En conséquence, sur le territoire acqueducien, c'est bien la taxe (nationale) sur les logements vacants, perçue par l'État et affectée à l'ANAH, qui s'applique jusqu'au 31 décembre 2026.

Pour mémoire, le tableau ci-après récapitule l'historique du produit net de THLV encaissé par la métropole depuis 2018 (produit perçu chaque année¹, duquel sont déduits les dégrèvements de cette taxe accordés par la DGFIP² et mis à la charge de la métropole).

THLV Dijon Métropole	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Produit	32 352 €	26 048 €	26 874 €	24 969 €	26 766 €	44 292 €	25 127 €	15 289 €
Dégrèvements	- 4 202 €	- 3 384 €	- 5 386 €	- 6 578 €	- 3 351 €	- 6 727 €	- 10 761 €	- 8 933 €
Produit net	28 150 €	22 664 €	21 488 €	18 391 €	23 415 €	37 565 €	14 366 €	6 356 €
Produit net annuel moyen 2018-2025						21 549 €		

De manière générale, la THLV génère, pour Dijon métropole, un rendement modeste, dans la mesure où les principales communes-membres l'ont instauré – et la perçoivent directement – à leur niveau.

Par ailleurs, le produit annuel de cette taxe et les dégrèvements accordés par l'État ont fluctué de manière assez aléatoire au cours des dernières années, en raison, à la fois :

- des changements dans son périmètre d'application (instauration d'une taxe communale par Chenôve, passage de la commune d'Ahuy en zone tendue avec application de la TLV nationale, etc.) ;

¹ Produit des rôles généraux, hors rôles supplémentaires.

² Direction générale des finances publiques (services fiscaux de l'État).

- des nombreuses anomalies constatées dans les bases fiscales depuis 2023 dans un contexte de mise en œuvre, par l'État, du service en ligne Gérer mes biens immobiliers³. Les données des millésimes 2023 et suivants doivent donc, de ce fait, être considérées avec prudence.

A titre d'information, le taux de vacance à l'échelle de la métropole⁴, toutes communes confondues et tel qu'estimé par l'INSEE a très légèrement reculé au cours des 12 dernières années, puisqu'il est passé de 6,8 % en 2012 à 6,7 % en 2017 et 6,6% en 2023, soit un niveau inférieur à la moyenne nationale (7,7 % en 2025⁵).

En revanche, selon la même source, mais en valeur absolue, le nombre de logements vacants a augmenté dans l'agglomération au cours de la même sur la période (9 852 en 2023, contre 9 350 en 2017 et 9 049 en 2012).

2- Nouveau cadre législatif à compter du 1^{er} janvier 2027

La crise du logement en cours à l'échelle nationale a conduit à réinterroger les dispositifs existants.

Dans ce contexte, les associations de collectivités locales, dont France Urbaine, demandaient ainsi de longue date à l'État de faire évoluer la législation avec pour objectifs :

- de simplifier et unifier la fiscalité ;
- de renforcer l'efficacité des mesures de lutte contre la vacance, en encourageant la cession ou la mise à bail des biens concernés.

Après de nombreux refus, l'État a finalement accepté, l'an dernier, de réformer significativement le cadre applicable. La loi de finances pour 2026, via son article 27 ter, supprime en conséquence les deux impôts préexistants (THLV et TLV) au profit d'une nouvelle taxe locale unique : **la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)**.

La fusion permet ainsi de rassembler les deux dispositifs sous un nouveau cadre unifié, codifié à l'article 1406 bis du Code général des impôts, et d'en confier exclusivement le produit au bloc communal (communes ou EPCI). Cette réforme entrera en vigueur à compter des impositions établies au titre de 2027.

De la même manière que la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) applicable jusqu'au 31 décembre 2026, la future taxe (TVLH) peut être instaurée par la commune prioritairement, ou, à défaut, par l'EPCI si celle-ci ne la met pas en place sur son territoire.

En d'autres termes, si Dijon métropole instaure la TVLH, celle-ci s'appliquera uniquement pour les logements situés dans des communes n'ayant elles-mêmes pas délibéré, et n'étant pas situés dans des secteurs classés en zone tendue (à l'image d'Ahuy, pour laquelle la nouvelle taxe s'applique de droit au niveau municipal, sans nécessité pour la commune de délibérer).

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 deux années, lorsque le logement n'est pas situé en zone tendue (une seule année de vacance nécessaire en zone tendue). La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote disposant du logement depuis le début de la période de vacance.

Il est précisé que sont exclus du champ d'application de la taxe :

- 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 une entité mentionnée aux articles L. 411-2 et L 481-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les dégrèvements de TVLH accordés par l'administration fiscale suite à une imposition erronée seront intégralement mis par l'État à la charge financière des communes et EPCI concernés.

3 Service en ligne via lequel les contribuables sont tenus, depuis le 1^{er} janvier 2023, de déclarer l'occupation des logements dont ils sont propriétaires (accessible par chacun sur son espace particulier sur le site Internet impots.gouv.fr).

4 Source : INSEE - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-242100410>

5 Source : INSEE - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8640662>

Les délibérations prises sous l'ancien dispositif de THLV cessant automatiquement de produire leurs effets fin 2026, la métropole doit donc délibérer, en deux temps, pour bénéficier du nouveau dispositif TVLH :

- avant le 1^{er} octobre 2026 pour instaurer la TVLH au 1^{er} janvier 2027 ;
- avant le 15 avril 2027 pour fixer le taux de TVLH.

3- Instauration de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur le territoire de la métropole à compter du 1^{er} janvier 2027

Tenant compte de l'ensemble des éléments précédemment présentés, et au vu de la vacance persistante - certes légèrement inférieure à la moyenne nationale - de nombreux logements constatée dans l'agglomération, il est proposé d'instaurer, à compter du 1^{er} janvier 2027, et sans limite de durée, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH).

La taxe métropolitaine s'appliquera exclusivement sur le périmètre des communes n'ayant pas fait le choix d'instaurer la TVLH au niveau municipal, et hors zones tendues (Ahuy).

Cette décision permettra ainsi d'assurer la continuité, voire de renforcer, la politique de résorption de la vacance de certains logements, en lien avec les actions déjà menées par la métropole à son échelle.

Les principaux objectifs poursuivis seront ainsi les suivants :

- favoriser la mobilisation du parc immobilier existant en incitant les propriétaires concernés à remettre sur le marché, à la location ou à la vente, les logements inoccupés depuis plus de deux ans ;
- limiter la rétention durable des logements susceptibles de répondre aux besoins résidentiels du territoire ;
- valoriser le patrimoine bâti existant, déjà desservi par les réseaux publics, et limiter ainsi les besoins d'extension urbaine, de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (sobriété foncière) ;
- prévenir, par la même occasion, la dégradation progressive des logements inoccupés, en incitant indirectement les propriétaires concernés à entretenir et réhabiliter leurs biens en vue de leur remise sur le marché ;
- contribuer au développement d'une offre locative durable et accessible et faciliter le parcours résidentiel des ménages, des jeunes et des actifs locaux en libérant des logements locatifs pérennes.

L'instauration de la TVLH s'inscrira ainsi en pleine cohérence - et complémentarité - avec les dispositifs d'accompagnement déjà déployés par Dijon métropole, et visant notamment à soutenir les propriétaires dans la rénovation de leur patrimoine et dans sa remise à la location ou à la vente.

Il convient de souligner que la TVLH, à l'instar de l'ancienne THLV, constitue un dispositif fiscal ciblé et proportionné. En dehors des zones tendues, elle concerne en effet uniquement les logements demeurés vacants depuis au moins deux ans, et ne s'applique pas lorsque la vacance résulte de circonstances indépendantes de la volonté du propriétaire.

Enfin, conformément aux préconisations de la Direction régionale des finances publiques, le taux d'imposition de la nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation applicable à compter de 2027 devra être fixé dans un second temps, et au plus tard le 15 avril 2027.

Vu l'article 1639 A bis du Code général des impôts ;

Vu l'article 1406 bis du Code général des impôts ;

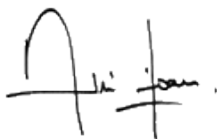
Vu le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 ;

**Le Conseil,
après en avoir délibéré, décide :**

- **d'instaurer** la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2027 ;
- **de charger** Monsieur le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux.
- **d'autoriser** Monsieur le Président à prendre toute décision et à signer tous actes nécessaires à la mise en œuvre et à l'exécution de cette délibération.

SCRUTIN	POUR : 72	ABSTENTION : 9
	CONTRE : 2	NE SE PRONONCE PAS : 0
	DONT 15 PROCURATION(S)	

Le 26 septembre 2026
Antoine HOAREAU
Secrétaire de séance



Le 25 septembre 2026
François REBSAMEN
Président de Dijon métropole

