



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Conseil Municipal de Dijon

Séance du lundi 21 septembre 2026

Président : Madame KOENDERS

Secrétaire de séance : Madame MONTEIRO

Convocation envoyée le 11 septembre 2026

Nombre de membres du Conseil municipal : 59

Nombre de présents participant au vote : 54

Nombre de membres en exercice : 59

Nombre de procurations : 5

Membres présents :

Madame Nathalie KOENDERS	Monsieur Billy CHRETIEN	Madame Marie-Thérèse PUGLIESE
Monsieur Antoine HOAREAU	Madame Delphine BLAYA	Madame Sabine SICUREZZA
Madame Christine MARTIN	Monsieur Jordane GALLOIS	Monsieur Laurent MONNOT
Monsieur François DESEILLE	Monsieur Christian DUCHANGE	Monsieur Benoît BORDAT
Madame Karine HUON-SAVINA	Madame Caroline JACQUEMARD	Madame Emilie SIMONE
Monsieur Hamid EL HASSOUNI	Madame Ludmila MONTEIRO	Madame Nina MARTINS
Madame Nuray AKPINAR-ISTIKUAM	Monsieur Philippe THIRION	Monsieur Clément CRAVEUR
Monsieur Stéphane CHEVALIER	Monsieur Denis GUVENATAM	Madame Laurence GERBET
Madame Claire TOMASELLI	Madame Vanessa VAIZANT	Madame Sabine BAILLOT
Monsieur Christophe AVENA	Madame Lydie PFANDER-MENY	Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Dominique MARTIN-GENDRE	Monsieur Patrice CHATEAU	Madame Sandra GAUDILLIERE
Monsieur Franck LEHENOFF	Madame Isabelle PIERREY-ROUGET	Monsieur Bruno DAVID
Madame Mélanie BALSON	Madame Clémentine HUGOL-GENTIAL	Monsieur Henri-Bénigne DE VREGILLE
Monsieur Jean-Philippe MOREL	Monsieur Florent COLOMBO	Monsieur Axel SIBERT
Madame Stéphanie VACHEROT	Monsieur Maël SZABELSKI	Monsieur Thierry COUDERT
Monsieur Massar N'DIAYE	Madame Marie-Hélène JUILLARD-RANDRIAN	Monsieur Antoine CAMUS
Madame Nadjoua BELHADEF	Madame Catherine PETITJEAN	Madame Mélanie FORTIER
Monsieur Marien LOVICH		Monsieur Julien HUBERT
Madame Céline MAGLICA		

Membres absents :

Madame Françoise TENENBAUM pouvoir à Monsieur Antoine HOAREAU
Monsieur François REBSAMEN pouvoir à Madame Nathalie KOENDERS
Monsieur Philippe LEMANCEAU pouvoir à Monsieur Franck LEHENOFF
Monsieur Franck AYACHE pouvoir à Monsieur Emmanuel BICHOT
Madame Clémence HOUARD pouvoir à Madame Laurence GERBET

OBJET : FINANCES

Taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) - 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 la Ville de Dijon

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.

Son territoire n'étant historiquement pas considéré comme en tension, et, en conséquence, non concernée par la taxe (nationale) sur les logements vacants (TLV), la Ville de Dijon avait fait le choix, par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2006, d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) à compter du 1^{er} janvier 2007.

Pour mémoire, le tableau ci-après récapitule l'historique du produit net annuel (produit perçu hors rôles supplémentaires, duquel sont déduits les dégrèvements de cette taxe accordés chaque année par la DGFIP¹ et mis à la charge de la Ville) au cours des dernières années.

THLV Dijon	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Produit	809 449 €	900 697 €	882 264 €	755 491 €	783 835 €	1 191 304 €	2 424 091 €	1 462 644 €
Dégrèvements	- 205 042 €	- 193 687 €	- 258 282 €	- 231 334 €	- 226 903 €	- 197 540 €	- 334 090 €	- 1 036 684 €
Produit net	604 407 €	707 010 €	623 982 €	524 157 €	556 932 €	993 764 €	2 090 001 €	425 960 €
Produit net moyen	603 298 € (moyenne 2018-2022)					1 169 908 € (moyenne 2023-2025)		

Il est rappelé que les données des exercices 2023 et suivants doivent être considérées avec prudence en raison de nombreuses anomalies constatées dans les bases fiscales liées à la mise en œuvre, par l'État, du service en ligne Gérer mes biens immobiliers².

Depuis l'instauration de la taxe, le taux de vacance à Dijon³, estimé par l'INSEE, a diminué, puisqu'il est passé de 8 % en 2007 à 7,5 % en 2017 et 7,3 % en 2023, soit un niveau inférieur à la moyenne nationale (7,7 % en 2025⁴).

En revanche, selon la même source, mais en valeur absolue, le nombre de logements vacants a augmenté à Dijon sur la période (7 483 en 2023, contre 7 091 en 2017 et 6 883 en 2007).

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 depuis plusieurs années à l'État de faire évoluer la législation avec pour objectifs :

- de simplifier et unifier la fiscalité ;

¹ Direction générale des finances publiques (services fiscaux de l'État).

² 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).

³ Source : INSEE - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-21231>

⁴ Source : INSEE - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8640662>

- 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.

La taxe sur la vacance des locaux d'habitation sera 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. Le redevable en sera 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 qui seraient accordés par l'administration fiscale suite à une imposition erronée seront à la charge financière de la commune.

Les délibérations prises sous l'ancien dispositif de THLV cessant automatiquement de produire leurs effets fin 2026, la Ville 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 Dijon 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 à Dijon, il est proposé d'instaurer sur le territoire de la commune, à compter du 1^{er} janvier 2027, et sans limite de durée, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH).

Cette décision permettra ainsi d'assurer la continuité, voire de renforcer, la politique communale de résorption de la vacance de certains logements, en lien avec les actions 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, notamment à l'échelle de Dijon métropole, visant 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 1er janvier 2027 sur le territoire de la commune de Dijon ;
- **de charger** Madame la Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.
- **d'autoriser** Madame la Maire à prendre toute décision et à signer tous actes nécessaires à la mise en œuvre et à l'exécution de cette délibération.

SCRUTIN POUR : 47

ABSTENTION : 9

CONTRE : 3

NE SE PRONONCE PAS : 0

DONT 5 PROCURATION(S)

Le 22 septembre 2026
Ludmila MONTEIRO
Secrétaire de séance



Le 22 septembre 2026
Nathalie KOENDERS
Maire de Dijon

