

INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

Monsieur Julien VEYER, expose au conseil :

Vu le code général des impôts,

Vu la Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026.

Alors que le développement industriel sans précédent de notre territoire porté par les grands projets de transition énergétique (EPR, Vallée de la batterie...) va entraîner une augmentation significative des besoins en logements, il devient impératif d'agir rapidement pour anticiper et accompagner cette dynamique économique.

L'accès au logement est déjà d'ores et déjà tendu avec une offre qu'il convient d'étayer pour répondre aux besoins actuels des ménages. C'est pourquoi, la ville, avec le soutien de la communauté urbaine de dunkerque a engagé un programme ambitieux de construction de logements. Ainsi plus de 1 200 logements seront construits à moyen terme sur la commune de façon à répondre à ce défi démographique.

Toutefois, nous devons également agir sur le parc de logements actuel. En effet, nous observons ces dernières années une baisse significative de la part de logements dédiée aux résidents permanents, par le développement des meublés de tourisme mais aussi par une hausse du nombre de logements vacants. Ainsi le nombre de logements vacants a augmenté de 24% entre 2011 et 2022 (dernières données INSEE disponibles) avec une grande disparité selon les quartiers ; en centre-ville, ce nombre ayant quasiment doublé en 11 ans.

La taxe sur la vacance des locaux d'habitation vise à lutter contre la pénurie de logements et la spéculation immobilière, notamment dans les zones tendues où la demande dépasse largement l'offre. Elle cible les logements inoccupés depuis plus de 2 ans qui peuvent cacher une problématique de meublés de tourisme non déclarés, pour inciter les propriétaires à les mettre en location.

Dans ce cadre, conformément aux dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts, les communes qui ne présentent pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande, zone dite « non tendue », peuvent par délibération assujettir les logements vacants depuis au moins deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

Cette taxe sur la vacance des locaux d'habitation dont le taux ne peut excéder 50% est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance ; l'assiette de la taxe étant constituée par la valeur locative de l'habitation et de ses dépendances.

Conseil Municipal convoqué le : 10 juin 2026

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

SEANCE DU MARDI 16 JUN 2026 - 18h00

Président : Monsieur Bertrand RINGOT Maire
Secrétaire : Monsieur Julien VEYER Adjoint au Maire

Etaient présents :

Monsieur Bertrand RINGOT, Maire.

Monsieur Alain MERLEN, Madame Michèle KERCKHOF-LEFRANC, Madame Laurie VERSTRAET, Monsieur Christian DEVOS, Madame Karine VANDERSTRAETEN, Monsieur Alain BOONEFAES, Madame Valérie GENEVET, Monsieur Julien VEYER, Adjoint au Maire.

Madame Aurore DEVOS, Madame Anabelle SALA, Monsieur Antoine ASSICE, Monsieur Julien GERAERT, Monsieur Patrick CIROT, Madame Marie-Christine SOYEZ, Madame Josée BLEUEZ, Monsieur Bruno MARSYLLE, Madame Lise BLANCKAERT, Madame Patricia JEZIOROWSKI, Madame Sophie COUDEVYLLE, Madame Peggy GUILBERT, Madame Nadia AMAR, Monsieur Cédric LIAGRE, Monsieur Gaëtan LEDOUX, Madame Audrey VERPLAETSE, Monsieur Nicolas MOUCHERON, Monsieur Jean-Baptiste GARDES, Monsieur Billy THERY, Madame Tiffany DEVAUX-GERAERT, Conseillers Municipaux.

Absents Excusés :

Monsieur Daniel WILMOT, Adjoint au Maire, donne pouvoir à Monsieur BOONEFAES,
Monsieur Laurent NOTEBAERT, Conseiller Municipal, donne pouvoir à Madame VERSTRAET,
Madame Christelle DENEUVILLE, Conseillère Municipale, donne pouvoir à Monsieur VEYER,
Monsieur Daniel BOLLE, Conseiller Municipal, donne pouvoir à Monsieur ASSICE.

Démissionnaires :

Madame Jennifer COUSYN, Conseillère Municipale.

Conformément au A du IX de l'article 108 de la loi n°2026-103 du 19 février 2026, ces dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de 2027. Par conséquent, pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1^{er} janvier 2027.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux à usage d'habitation et les critères d'appréciation de la vacance :

- ✓ Seuls sont concernés les logements (appartements ou maisons) **habitables**, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus d'éléments de confort minimum et les logements **non meublés**.
 - Sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous condition de ressources.
- ✓ Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant **au moins deux années consécutives**.
 - Un logement dont la durée d'occupation est inférieure ou égale à 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence est considéré comme vacant.

Le C du I de l'article 1406 bis précise que sont exclus du champ de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation :

- ✓ Les logements dont la durée d'occupation est supérieure à 90 jours consécutifs au cours de la période de référence ;
- ✓ Les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable ;
 - La vacance est imputable à une cause :
 - Faisant obstacle à l'occupation durable du logement, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation ;
 - Ou s'opposant à son occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur.
 - Sont notamment concernés :
 - Les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition ;
 - Les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.
- ✓ Les logements qui constituent des dépendances du domaine public.

Il précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts,

Il est proposé au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

La commission municipale « Administration Générale – Finances – Ressources Humaines » a émis un avis favorable à l'unanimité.

Le Conseil Municipal,

- OUI l'exposé qui précède et après en avoir délibéré ;
- Approuve cette proposition d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;
- Charge le maire ou l'élu(e) délégué(e) de notifier cette décision aux services préfectoraux ;
- **ADOpte A L'UNANIMITE.**

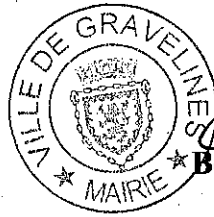
**FAIT ET DELIBERE A GRAVELINES, LE 16 JUIN 2026
POUR EXTRAIT CONFORME,**

Le Secrétaire de Séance,



Julien VEYER

Le MAIRE,



Bertrand RINGOT

Reçu en Sous-Préfecture le 23 JUIN 2026

Mis en ligne sur le site de la Ville le 23 JUIN 2026