

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 26 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 27 juin, à 18 h 00, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 par renvoi de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) s'est assemblé, dûment convoqué, salle des Forges à Bourbriac le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX

Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants

ALLARD Ronan (*suppléant*) ; AUBRY Gwénaëlle (*suppléante*) ; BEGUIN Jean-Claude ; BERNARD Joseph ; BILLAUX Béatrice ; BOETE Cécile ; CADUDAL Véronique ; CALLONNEC Claude ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Guy ; CONNAN Josette ; DOYEN Virginie ; DUPONT Frédéric ; GAREL Pierre-Marie ; GOUAULT Jacky ; GOUDALLIER Benoît ; GRAEBER Sophie ; GUILLOU Claudine ; GUILLOU Rémy ; HERVE Gildas ; JOBIC Cyril ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE BLEVENNEC Gilbert ; LE CALVEZ Michel ; LE COTTON Anne ; LE CREFF Jacques ; LE FLOC'H Éric ; LE FLOC'H Patrick ; LE GALL Annie ; LE GAOUYAT Samuel ; LE JANNE Claudie ; LE LAY Alexandra ; LE LAY Tugdual ; LE MARREC François ; LE MEAUX Vincent ; *LE MEUR Daniel (suppléant)* ; LE SAOUT Aurélie ; LEYOUR Pascal ; LINTANF Joseph ; MOURET Patricia ; MOZER Florence ; NAUDIN Christian ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PRIGENT Marie-Yannick ; PUILLANDRE Elisabeth ; RANNOU Hervé ; RASLE-ROCHE Morgan ; RIOU Philippe ; ROLLAND Paul ; SALLIOU Pierre ; SALOMON Claude ; SAMSON-RAOUL Caroline ; SCOLAN Marie-Thérèse ; TALOC Bruno ; VIBERT Richard.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

BURLLOT Gilbert	à TALOC Bruno
CHAPPE Fanny	à VIVERT Richard
DUMAIL Michel	à GOUAULT Jacky
KERHERVE Guy	à GOUDALLIER Benoît
LE GOFF Philippe	à LE GAOUYAT Samuel
LE GOFF Yannick	à MOURET Patricia
LOZAC'H Claude	à LE MEAUX Vincent
ZIEGLER Evelyne	à LE LAY Tugdual

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BOULANGER Servane ; BOUCHER Gaëlle ; BOUILLENNEC Rachel ; BREZELLEC Marcel ; CHARLES Olivier ; CHEVALIER Hervé ; ECHEVEST Yannick ; GIUNTINI Jean-Pierre ; INDERBITZIN Laure-Line ; LARVOR Yannick ; LE FOLL Marie-Françoise ; LE HOUEROU Annie ; LE MEUR Frédéric ; LE MOIGNE Yvon ; LE VAILLANT Gilbert ; PIRIOU Claude ; PONTIS Florence ; PRIGENT Christian ; PRIGENT Jean-Yvon ; QUENET Michel ; VAROQUIER Lydie

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	59
Procurations	08
Absents	21

Date d'envoi de la convocation

Mercredi 20 septembre 2023

DEL2023-09-182

FINANCES

TAXE HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS - INSTAURATION

Vu le Code Général des Impôts, et notamment ses articles 1407 bis et 232 ;

Vu la décret n°2023-822 du 25 août 2023, relatif au champ d'application de la taxe sur les logements vacants (TLV) et de la majoration de la taxe sur les locaux non affectés à la résidence principale ;

Vu la délibération 2020-12-349 du 15 décembre 2022 portant approbation du PLH ;

I L'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants vient compléter, sur le territoire intercommunal, les dispositifs fiscaux incitatifs déjà existants.

Afin d'inciter les propriétaires de logements vacants à les mettre sur le marché de la location ou de la vente, et donc afin d'augmenter l'offre de logements disponibles pour les habitants du territoire, deux dispositifs fiscaux sont à la main des personnes publiques.

1.1 Pour trois communes littorales du territoire, le classement par décret en zone tendue ouvre droit à la fois à l'application de droit de la taxe sur les logements vacants (TLV) et à la possibilité d'appliquer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)

Sur un territoire classé en zone tendue, marqué par un déséquilibre entre l'offre et la demande, la **taxe sur les logements vacants (TLV)** est applicable. Le produit de cette imposition est affecté de droit à l'Etat. Pour les communes classées par décret en zone tendue, visées à l'article 232 du CGI et figurant donc expressément sur la liste en annexe du décret n°2023-822 du 25 août 2023, il leur est toutefois possible d'instaurer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) : le produit fiscal de cette imposition leur sera en revanche intégralement affecté. A Guingamp-Paimpol Agglomération, cette situation concerne désormais trois communes littorales depuis le 25 août 2023 : Paimpol, Ploubazlanec et Plouézec.

1.2 Les 54 autres communes du territoire, et Guingamp-Paimpol Agglomération par subsidiarité, peuvent en revanche opter par délibération pour l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants

Dans les communes qui ne sont pas concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV), il est possible, au titre de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts, d'instaurer une **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)** : « Les communes autres que celles visées à l'article 232 peuvent, par délibération (...) assujettir à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, pour la part communale et celle revenant aux EPCI sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. ».

La taxe d'habitation sur les logements vacants peut être instaurée, à titre subsidiaire, par les intercommunalités, dès lors que celles-ci ont approuvé un programme local de l'habitat (PLH). Ainsi, l'alinéa n°2 de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts dispose-t-il que : « *Le premier alinéa est applicable aux EPCI à fiscalité propre, mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0-bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.* ». Guingamp-Paimpol Agglomération dispose donc de la compétence pour instaurer à titre subsidiaire la THLV, ayant approuvé par délibération du conseil d'agglomération du 15 décembre 2020 son programme local de l'habitat (PLH). L'instauration de cette taxe au niveau intercommunal se justifie d'autant plus en raison du coût assumé depuis 2017 par l'agglomération afin d'exercer pleinement la compétence Habitat. **La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) aura donc vocation à s'appliquer sur tout le territoire de l'agglomération, dès lors que la THLV n'y est pas ou plus instaurée.**

A Guingamp-Paimpol Agglomération, l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants soumettra à imposition tous les propriétaires de logements non meublés et non occupés depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Seront exonérés de plein droit tous les logements détenus par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte. Ne seront en revanche pas concernés par le paiement de la THLV : (i) les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), (ii) les logements vacants car nécessitant des travaux importants pour être habitables (travaux d'un montant supérieur à 25% de la valeur du bien), et (iii) les logements non occupés indépendamment de la volonté du propriétaire, mis en location ou en vente sans trouver preneur depuis plus de deux ans.

Il Au-delà de l'instauration d'un nouveau produit fiscal supplémentaire au bénéfice de Guingamp-Paimpol Agglomération, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) s'analyse comme un nouvel outil de politique publique de l'habitat, en faveur de l'accroissement de l'offre de logements sur le territoire

En sus d'un nouveau produit fiscal 2024 estimé à **273.300 €**, n'intégrant pas le produit fiscal relatif aux communes qui ont déjà instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), pour 228.451 €, ni celui relatif aux communes de Plouézec, Paimpol et Ploubazlanec, l'instauration de cette nouvelle taxe permettra de redynamiser le marché de l'immobilier résidentiel sur le territoire intercommunal. L'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) sur le territoire de l'agglomération – hors les communes de Paimpol, Plouézec et Ploubazlanec, poursuit dès lors un objectif principal : **accroître l'offre de logements** en incitant les propriétaires de logements vacants à les mettre sur le marché de la location, ou bien sur celui de la vente. Dans un contexte économique marqué par une très forte hausse des prix de l'immobilier sur le territoire breton en période post-COVID, qui a augmenté l'attractivité du territoire pour des acquéreurs potentiels de résidences secondaires, l'augmentation de l'offre de logements sur le marché doit permettre, toutes choses égales par ailleurs, **d'exercer un effet modérateur sur les prix des logements.**

L'augmentation de l'offre de logements via la remise sur le marché des logements anciens vacants doit aussi permettre **de revitaliser les villes et les centres-bourg, en augmentant la population des communes du territoire** sans nécessiter de consommation du foncier agricole existant, et ce notamment dans les communes les plus rurales de l'agglomération.

L'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants favoriserait donc la remise sur le marché des résidences principales de près de **4 806** logements privés vacants (sur les 57 communes de l'agglomération), dont 2 482 en vacance dite « structurelle », qui représentent **11,1%** des logements du territoire.

Le taux applicable pour la THLV correspondra au taux intercommunal de la taxe d'habitation adopté, soit **13,30 %**. L'intégralité du produit sera affectée à Guingamp-Paimpol Agglomération.

Entendu le rapport, et après en avoir débattu, le Conseil d'Agglomération avec 02 abstentions (LE GOFF Yannick et MOURET Patricia) et 65 votes pour décide :

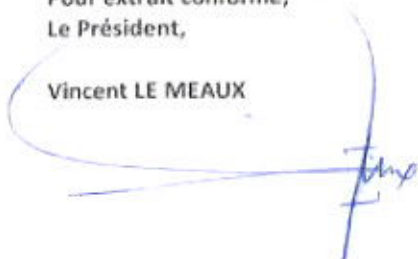
- D'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur le fondement de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts ;
- D'appliquer pour chaque logement vacant le taux de la part intercommunale de la taxe d'habitation, établi à 13,30 %.

Fait et délibéré, les lieu, jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,

Michel LE CALVEZ

