

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

PROJET DE DELIBERATION

Séance du 10 juillet 2026

DCM N° 26-07-10-2

Objet : Assujettissement des logements vacants à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

La loi de finances pour 2026 remplace la taxe sur les logements vacants (TLV), perçue par l'Etat et reversée à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), perçue par le bloc communal, en introduisant la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) au 1^{er} janvier 2027.

Cette taxe sera due pour les logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition depuis au moins :

- 1 an lorsque le logement se trouve dans une commune avec un déséquilibre du marché du logement (zone tendue) ;
- 2 ans lorsque le logement ne se trouve pas en zone tendue.

L'assiette d'imposition porte sur la valeur locative du logement et une distinction des taux sera opérée en fonction de la présence ou non de la commune en zone tendue.

Dès lors que la Ville de Metz ne figure en zone tendue, elle peut fixer librement un taux qui ne devra excéder 50 %.

La Ville de Metz avait d'ailleurs adopté une délibération en 2007 pour percevoir l'actuelle taxe d'habitation sur les logements vacants. Il est toutefois nécessaire de délibérer à nouveau en 2026 car il s'agit juridiquement d'une nouvelle taxe.

L'institution de la taxe et le vote du taux par délibération doivent intervenir dans les dates et délais de droit commun, à savoir avant le 1er octobre 2026 pour une application pour la campagne fiscale de 2027.

Cette mesure s'inscrit dans une stratégie globale de lutte contre la vacance des logements portée par l'Euro-Métropole de Metz. Complexe à appréhender, en raison des différents types de vacance, ce phénomène peut s'expliquer en fonction notamment de la durée de vacance d'un bien.

On distingue deux types de vacance :

La vacance de courte durée (moins de deux ans) dite conjoncturelle correspond au temps

nécessaire pour la revente ou relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment. Un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier une surabondance de l'offre. En deçà de 6 %, il reflète une forte tension sur le marché du logement et donc une faiblesse de l'offre au regard de la demande.

La vacance d'une durée d'inoccupation plus longue (deux à trois ans), dite structurelle concerne des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché. La vacance structurelle a plusieurs explications : obsolescence, vacance pour travaux, vacance expectative, désintérêt économique.

L'Euro-Métropole intervient sur la vacance des logements depuis 2019. Une étude en deux phases a été réalisée par le CALM Soliha Moselle afin de mieux en comprendre les raisons.

La première phase de l'étude conduite en 2019-2020 dans le cadre du Plan Logement d'Abord, a porté sur 16 ilots de la Ville de Metz représentant 1 259 logements vacants depuis plus de trois ans. Une enquête postale a été menée auprès de 413 propriétaires, soit 667 logements vacants depuis plus de 3 ans. Près de 50 % des propriétaires ont répondu. Sur 115 logements déclarés vacants, 96 % ont été construits avant 1975, 42 % ont une surface habitable inférieure à 60 m², 59 % sont jugés inhabitable en l'état. 46% des propriétaires souhaitent réaliser des travaux de réhabilitation et 32 % des propriétaires souhaitent conserver leur logement en l'état.

La seconde phase de l'étude (2021-2022), portait sur un périmètre élargi : 1 146 logements privés vacants depuis plus de trois ans sur la Ville de Metz (des ilots supplémentaires que ceux étudiés en phase 1), de Montigny-lès-Metz, de Woippy et Marly. Elle a montré que les logements vacants sont majoritairement situés dans des immeubles anciens n'ayant pas bénéficié de travaux de rénovation récents.

Des actions d'information et d'accompagnement des propriétaires bailleurs ont également été développées, notamment au travers d'une plaquette dédiée à l'intermédiation locative réalisée en 2022 afin d'encourager la remise en location des biens vacants.

Par ailleurs, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancée le 1^{er} janvier 2025 et pour une durée de 5 ans sur le quartier Outre Seille et sur le centre-ville d'Ars-sur-Moselle. Une enquête sur les logements vacants depuis plus de 5 ans est en cours sur ces secteurs pour identifier les causes de la vacance de longue durée, d'entrer en contact avec les propriétaires concernés et de les accompagner à la remise sur le marché des logements.

L'évolution de la vacance a évolué comme suit sur le territoire messin :

Logements vacants depuis plus de 2 ans	Metz
Au 1 ^{er} janvier 2025	1 744 (3,3 %)
Au 1 ^{er} janvier 2024	2 284 (4,4 %)
Au 1 ^{er} janvier 2023	2 023 (3,9 %)
Au 1 ^{er} janvier 2022	1 670 (3,5 %)
Au 1 ^{er} janvier 2021	1 797

Dans ce contexte, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation constitue un levier complémentaire destiné à favoriser la remise sur le marché des logements vacants.

Il est proposé au Conseil Municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027 au taux de 30 %.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026,

VU les dispositions des articles 1639 A et 1639 A bis du Code Général des Impôts,

CONSIDERANT que l'actuelle taxe d'habitation sur les logements vacants est supprimée par la loi de finances pour 2026 à compter du 1er janvier 2027,

CONSIDERANT que la Ville de Metz ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (zone tendue),

CONSIDERANT que la Ville de Metz peut instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50 %,

CONSIDERANT que la taxe sur la vacance des locaux d'habitation est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition depuis au moins 2 années lorsque le logement est situé dans une commune hors zone tendue,

CONSIDERANT que l'objectif de cette mesure est notamment d'inciter les propriétaires non-occupants à (re)mettre sur le marché locatif les biens immobiliers laissés vacants,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'ASSUJETIR** les logements vacants à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation à compter du 1er janvier 2027 au taux de 30 %.
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire ou son représentant de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Service à l'origine de la DCM : Prospective et pilotage budgétaires Commissions : Référence nomenclature «ACTES» : 7.2 Fiscalité
--