

La législation relative à l'urbanisme est toujours en mouvement. Depuis sa première publication en avril 2021, le cahier B.A.-BA de l'urbanisme a déjà été **mis à jour en décembre 2023** (modifications détaillées p.45). Depuis, de **nombreuses évolutions législatives sont entrées en vigueur** (circulaire du 31 janvier 2024, arrêté du 31 mai 2024, loi Le Meur du 19 novembre 2024, loi Daubié du 16 juin 2025, loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025, loi de finances pour 2026 du 19 février 2026, méga décret du 20 février 2026...) et **d'autres sont attendues** (propositions de loi en attente/en travail concernant : la trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux, la transition foncière...).

Conçu pour être suffisamment général afin d'éviter les mises à jour trop régulières, ce **cahier est toujours d'actualité**. Les notions les plus récentes n'apparaissent pas mais **aucune information n'est devenue erronée, à l'exception des parties relatives à la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants et à la majoration de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires** (p. 27). En l'attente d'une réimpression qui interviendrait suite à une mise à jour plus profonde, la réécriture de ces parties est proposée sur la présente page libre (insérée au sein du cahier).

INCITER

p.27

TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH)

Anciennement divisée en deux taxes, la Taxe sur les Logements Vacants - TLV (appliquée pour les "zones tendues" - voir ci-après) et la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants - THLV (pouvant être instaurée dans les autres zones), la lutte contre la vacance structurelle des logements dépend désormais¹ d'une fiscalité unique : la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation - TVLH.

Hormis un intitulé commun, les distinctions initiales demeurent : la taxe s'applique pour les logements inoccupés, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition², depuis au moins 1 an en "zone tendue". On compte 149 communes concernées³ dans le Calvados (principalement Caen et ses alentours, communes littorales et nord du Pays d'Auge - voir carte ci-dessous). Dans les autres communes du

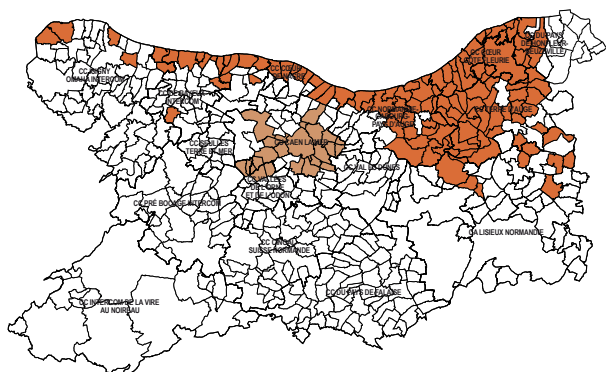
Calvados, la taxe peut être instaurée par les communes ou les EPCI ayant adopté un PLH ou approuvé un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH. Auquel cas, elle s'applique pour les logements inoccupés depuis au moins 2 ans.

Le principal point d'évolution concerne la fixation du taux. Fixé à 17 % de la valeur locative du logement la première année puis à 34 % à partir de la deuxième année, les communes en "zone tendue" peuvent délibérer afin d'augmenter ce taux⁴. Pour les autres communes, le taux peut désormais être fixé indépendamment du taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (taux ne pouvant excéder 50 % de la valeur locative du logement).

MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Si la taxe d'habitation sur les résidences principales a été supprimée depuis le 1^{er} janvier 2023, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires demeure⁵.

Celle-ci peut être majorée dans les communes situées en "zone tendue" (voir taxe sur la vacance des locaux d'habitation⁶), par délibération, pour les logements meublés, d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 %⁷.



Communes assujetties à la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (décret du 25 août 2026)
Cartographie réalisée par le CAUE du Calvados

Communes présentant un niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition des logements anciens :

- ou un nombre élevé de demandes en parc locatif social au regard de l'offre appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants
- ou ayant une proportion élevée de résidences secondaires et ou de logements destinés à la location touristique

- 1 Suite à la loi n°2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 créant un article 1406 bis au sein du Code Général des Impôts.
- 2 S'applique à partir du 1^{er} janvier 2027
- 3 Le décret n°2026-831 du 25 août 2026 relatif au champ d'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue par l'article 1406 bis du code général des impôts établit la liste des communes concernées. Les territoires concernés demeurent cependant on ne compte désormais que 149 communes concernées (Gerrots et Victot-Pontfol ayant fusionné au 1^{er} janvier 2025 pour former Victot-en-Auge).
- 4 Sans dépasser 30% la première année et 60% à compter de la deuxième année
- 5 Article 1407 du Code Général des Impôts
- 6 Ou voir directement B du I de l'article 1406 bis du Code Général des Impôts
- 7 Article 1407 ter du Code Général des Impôts