



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON

Séance du 3 juillet 2025 - Délibération n° 2025- 060

INSTAURATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

L'an deux mille vingt-cinq, le 3 juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 23 juin, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Nombre de membres du Conseil	
En exercice	29
Présents	19
Votants	28
Vote	
Pour	28
Contre	0
Abstention	1

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Municipal à l'exception de :

- Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Madame Géraldine Denigot, pouvoir donné à
Madame Karen Lanson.
Madame Anne-Cécile Hurtel, pouvoir donné à
Madame Françoise Fouchet.
Monsieur Benoît Quélard, pouvoir donné à
Monsieur Pascal Duchêne.
Monsieur Jacques Carpentier, pouvoir donné à
Monsieur Louis Le Coz.
Monsieur Jean-Luc Guillaume, pouvoir donné à
Madame Rola Abi Fadel.
Madame Sylvie Massicot, pouvoir donné à
Monsieur Mickaël Jouan.
Monsieur Jean-Marie Pichon, pouvoir donné à
Monsieur Stéphane Lefebvre.
Madame Anaïs Cadoret, pouvoir donné à Monsieur Valentin Perré.
Monsieur Alain Sevestre, pouvoir donné à
Monsieur Lionel Remande.
Madame Catherine Sorin, pouvoir donné à
Monsieur Thomas Maréchal.

Secrétaire de séance : Monsieur Louis Le Coz.

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

Conformément aux dispositions de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts (CGI), les communes et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par délibération et sous certaines conditions, assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. Toutefois, seuls les logements vacants situés sur le territoire des communes où la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) prévue à l'article 232 du CGI n'est pas applicable peuvent être assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

- **Champ d'application**

Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).

Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1° du I de l'article 1407 du CGI. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont donc pas visés par le dispositif.

Sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

- **Appréciation de la vacance**

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 ("années de référence") ainsi qu'au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1^{er} janvier de trois années consécutives (N-2 à N), la circonstance qu'il ait été occupé en N-2 ou N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration de revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone...

La vacance ne doit pas être involontaire et s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du bailleur, cette 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.

- **Nécessité d'une délibération**

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale est applicable aux logements vacants lorsque le Conseil Municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre a valablement délibéré en ce sens. La délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, c'est-à-dire avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre et non pas à la charge de l'Etat. Ces dégrèvements s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_313-DE

Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Impôts et notamment l'article 1407 bis,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la présentation en commission Finances du 11 juin 2025 et en commission Aménagement du Territoire et Urbanisme - Habitat et Mobilités - Développement durable et Transition écologique du 16 juin 2025,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

CHARGE Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon



Le Secrétaire de séance,
Louis Le Coz
2^{ème} Maire-Adjoint

Mis en ligne le 07/07/2025