Conseil Municipal

Procès-verbal - séance du 24 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le 24 septembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Redon, dûment convoqué le 18 septembre 2026, 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.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés et affichés à la porte de la Mairie le 18 septembre 2026.

Nombre de membres en exercice : 29

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Conseillers présents :
Monsieur Pascal Duchêne, Madame Karen Lanson, Monsieur Benoit Quélard, Mesdames Géraldine Denigot, Anne-Cécile Hurtel et Maria Torlay, Monsieur Jean-Luc Guillaume, Madame Fabienne Verpillot, Monsieur Mickaël Jouan, Mesdames Adélaïde Montagut et Béatrice Chatelier, Monsieur Taner Basol, Mesdames Marion Paupette et Sabine Rullier de Baynast, Monsieur Valentin Perré, Mesdames Vildan Bilgic et Martine Évain, Messieurs Loïc L'Haridon, Gaëtan Hairault et Mathurin Lenoir.

Absents excusés ayant donné mandat de vote :
Monsieur Marc Droguet, pouvoir donné à Monsieur Valentin Perré.
Monsieur Jean-Marie Pichon, pouvoir donné à Monsieur Mickaël Jouan.
Monsieur Jacques Carpentier, pouvoir donné à Monsieur Benoit Quélard.
Monsieur Stéphane Lefebvre, pouvoir donné à Madame Adélaïde Montagut.
Madame Léa Terraube, pouvoir donné à Monsieur Gaëtan Hairault.

Absents excusés n'ayant pas donné mandat de vote :
Monsieur Tahir Thiam.
Madame Bouchra Oubrouk.
Madame Stéphanie Brault-Pitaud.
Madame Aurélie Lebreton.

Secrétaire de séance : Madame Adélaïde Montagut.

Ordre du Jour

Rapport de Benoit Quélard

1. Institution de la Taxe Locale sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH).

Questions diverses.

L'appel étant fait et le quorum étant atteint, Monsieur Pascal Duchêne, Maire, ouvre la séance à 18h00.

Il présente les excuses des conseillers municipaux empêchés d'assister à cette séance ainsi que les pouvoirs qu'ils ont donnés.

2026-070 – INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION (TVLH)

Nombre de membres du Conseil		Membres présents
En exercice	29	Monsieur Pascal Duchêne, Madame Karen Lanson, Monsieur Benoit Quélard, Mesdames Géraldine Denigot, Anne-Cécile Hurtel et Maria Torlay, Monsieur Jean-Luc Guillaume, Madame Fabienne Verpillot, Monsieur Mickaël Jouan, Mesdames Adélaïde Montagut et Béatrice Chatelier, Monsieur Taner Basol, Mesdames Marion Paupette et Sabine Rullier de Baynast, Monsieur Valentin Perré, Mesdames Vildan Bilgic et Martine Évain, Messieurs Loïc L'Haridon, Gaëtan Hairault et Mathurin Lenoir.
Présents	20	
Votants	25	
Vote		Absents excusés ayant donné mandat de vote
Pour	25	Monsieur Marc Droguet, pouvoir donné à Monsieur Valentin Perré. Monsieur Jean-Marie Pichon, pouvoir donné à Monsieur Mickaël Jouan. Monsieur Jacques Carpentier, pouvoir donné à Monsieur Benoit Quélard. Monsieur Stéphane Lefebvre, pouvoir donné à Madame Adélaïde Montagut. Madame Léa Terraube, pouvoir donné à Monsieur Gaëtan Hairault.
Contre	0	Absents excusés n'ayant pas donné mandat de vote
Abstention	0	Monsieur Tahir Thiam. Madame Bouchra Oubrouk. Madame Stéphanie Brault-Pitaud. Madame Aurélie Lebreton.

Rapport de Benoit Quélard.

Par délibération du 3 juillet 2025, le Conseil Municipal de Redon a instauré sur le territoire communal la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) en vue d'assujettir, à compter du 1er janvier 2026, à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires les logements vacants et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.
L'article 108 de loi de Finances pour 2026 a fusionné la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) applicable dans les communes dites en "zone tendue" présentant 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 et la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) pour les communes hors zone tendue en une seule Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH).
Régie par l'article 1406 bis du Code Général des Impôts (CGI), cette nouvelle Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation s'applique automatiquement, sans délibération préalable, aux logements inoccupés depuis au moins un an au 1er janvier de l'année d'imposition lorsqu'ils sont situés dans les communes présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.
Le décret n° 2026-831 du 25 août 2026 a réparti les communes en deux catégories :

- *Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où sont constatés des niveaux élevés de loyers, de prix d'achat ou une forte demande locative sociale ;*
- *Les autres communes hors grande agglomération soumises à une forte tension immobilière ou à une proportion élevée de logements affectés à des résidences secondaires.*

Assise sur la valeur locative cadastrale, la taxe est liquidée au taux de droit commun de 17 % la première année d'imposition et de 34 % les années suivantes. La commune peut majorer ces taux jusqu'à respectivement 30 % et 60 %.
À ce titre, en Ille-et-Vilaine, seules dix-huit communes de l'agglomération rennaise et du littoral bretillien sont recensées par le décret du 25 août 2026 comme communes en "zone tendue".
Dans les communes non répertoriées dans l'annexe au décret, la TVLH présente un caractère facultatif. Les communes ou EPCI à fiscalité propre ayant adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) peuvent décider de l'instituer pour les locaux vacants depuis au moins deux ans. Pour une entrée en vigueur au 1er janvier 2027, les collectivités doivent délibérer avant le 1er octobre 2026 et arrêter leur taux (plafonné à 50 %) avant le 15 avril 2027.

Pour rappel, quand elle est instituée, la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance.

Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons) et uniquement s'ils sont habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire).

Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et, par conséquent, non assujettis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en application du I de l'article 1407 du CGI.

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.

Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ("zone non tendue"), est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de l'année N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 ("années de référence") ainsi qu'au 1er 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.

Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier des années N-2 et N-1, 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 TVLH.

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, etc.

Pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1er janvier 2027 (article 108 de la loi de Finances pour 2026, IX).

Le 2° du C du I de l'article 1406 bis précise également que sont exclus du champ de la TVLH les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable.

Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque 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.*

La TVLH s'applique de droit dans les communes classées en "zone tendue". Elles ne peuvent donc pas s'opposer à l'application de la TVLH sur leur territoire.

L'institution de la TVLH dans les communes situées en "zone non tendue" devra être décidée par une délibération prise avant le 1er octobre N-1 pour être applicable en N, sous réserve d'être notifiée au plus tard quinze jours après la date limite prévue pour son adoption.

Conformément au III de l'article 1406 bis, les délibérations fixant le taux de la TVLH doivent être prises dans les conditions prévues à l'article 1639 A, soit, en principe, avant le 15 avril d'une année pour être applicables au titre de la même année. Il est toutefois recommandé pour les communes situées en "zone non tendue" de dissocier la délibération d'institution (à prendre avant le 1er octobre N-1 pour N) de celle fixant le taux d'imposition (à prendre avant le 15 avril N pour N). En effet, seule la délibération de taux est à prendre chaque année.

Les délibérations prises par l'EPCI ne sont applicables que sur les territoires sur lesquels une TVLH communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas. Il résulte de ces dispositions que les EPCI ne peuvent assujettir les locaux d'habitation vacants à la TVLH qu'à titre subsidiaire.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Impôts et notamment l'article L. 1406 bis,

Vu 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,

Vu la présentation en commission Finances, Budget, Modernisation des services, Communication du 10 septembre 2026,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

DÉCIDE d'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation, à compter du 1er janvier 2027.
CHARGE le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux.

Madame ÉVAIN demande si la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation, votée en 2025, a été appliquée en 2026 malgré ce changement.

Monsieur QUÉLARD lui répond qu'elle a été appliquée mais la Ville n'a pas encore connaissance des données à ce jour.

QUESTIONS DIVERSES

NÉANT

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h15.

Pascal Duchêne
Maire de Redon

MAIRIE DE REDON (Ille-et-Vilaine)

La Secrétaire de séance,
Adélaïde Montagut
Conseillère Municipale Déléguée