

SÉANCE du lundi 7 septembre 2026

L'an deux mil vingt-six, le lundi 7 septembre à 20h00, le Conseil Municipal régulièrement convoqué le 2 septembre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Roland Le Droff, Maire.

Étaient présents : Mme Myriam Jéby, M. Vincent Lamy, M. Roland Le Droff, Mme Valérie Tiriau, Mme Hélène Brielle, Mme Alexandra Hutin, M. Philippe Rostren, M. Fabien Suhard, M. Antoine Durand, M. Guillaume Migault, Mme Chloé Prioux, Mme Anne Marie Belloir Coudé, Mme Virginie Rabeau.

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient excusés : M. Maxime Tual, M. François Gérard.

M. Philippe Rostren est désigné secrétaire de séance.

La séance est ouverte à 20 heures.

D2026-63 RÉHABILITATION DE LA MAISON BOUCAULT - PRÉCISION DU RÉGIME DE TVA APPLICABLE À LA LIVRAISON À SOI-MÊME

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles D.331-1 à D.331-25-1 ;

Vu les articles 257, 261 D 2°, 271, 278 sexies et 278 sexies A du Code général des impôts ;

Vu la délibération D2025-63 du 28 octobre 2025 portant adhésion au principe de la livraison à soi-même pour l'opération de réhabilitation de la Maison Boucault et ses annexes ;

Vu la délibération D2025-36 du 13 mai 2025 approuvant le forfait définitif de maîtrise d'œuvre, pour un montant de 59 850 € HT ;

Vu la délibération D2026-85 du 27 janvier 2026 approuvant le rachat à l'EPF Bretagne de la parcelle cadastrée C0116, au prix de 100 774,68 € TTC ;

Vu l'acte notarié du 13 juillet 2026, rectifié le 23 juillet 2026, constatant la vente du bien par l'EPF Bretagne à la commune ;

Vu la délibération D2026-37 du 13 mai 2026 attribuant les marchés de travaux relatifs à la réhabilitation de la Maison Boucault et de son annexe, pour un montant total de 693 479,15 € HT ;

Vu la délibération D2026-62 du 7 septembre 2026 approuvant le plan de financement actualisé de l'opération ;

Vu la décision d'agrément n° 20251202034 du Département d'Ille-et-Vilaine du 22 décembre 2025 ;

Considérant que le prix de revient prévisionnel de l'opération s'établit à 880 779,68 € HT, soit 929 222,56 € TTC, incluant 48 442,88 € de TVA ;

Considérant que l'opération se décompose en 3 logements, de surfaces de plancher respectives de 83,48 m² (Maison Boucault), 46,02 m² (T2) et 62,23 m² (T3), soit 191,73 m² au total, selon les pièces graphiques établies par Ancre Architecture (DCE du 31 octobre 2025) ;

Considérant que le taux de TVA applicable à la livraison à soi-même est le taux réduit de 5,5 %, conformément à l'article 3 de la décision d'agrément susvisée et en application du b) des articles 257 et 278 sexies du Code général des impôts ;

Considérant que les loyers de ces 3 logements, loués nus à usage d'habitation principale, sont exonérés de TVA de plein droit en application de l'article 261 D 2° du Code général des impôts, sans option possible pour l'assujettissement ;

Considérant qu'une demande de rescrit fiscal est en cours auprès du Service des Impôts des Entreprises de Vitré afin de sécuriser les modalités d'application de ce régime, et qu'il convient à ce titre de préciser le régime de TVA retenu par la commune pour cette opération ;

Envoyé en préfecture le 12/09/2026
Reçu en préfecture le 12/09/2026
Publié le
ID : 035-213501190-20260907-D2026_63-DE

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De préciser, en complément de la délibération D2025-63 du 28 octobre 2025, que le régime de TVA applicable à l'opération de réhabilitation de la Maison Boucault et ses annexes est le régime réel normal ;
- De confirmer que la livraison à soi-même sera liquidée au taux réduit de 5,5 %, sur la base du prix de revient prévisionnel de 929 222,56 € TTC, pour les 3 logements représentant une surface de plancher totale de 191,73 m² ;
- De confirmer que les loyers des logements seront exonérés de TVA ;
- D'autoriser M. le Maire à joindre la présente délibération au dossier de demande de rescrit fiscal en cours auprès du Service des Impôts des Entreprises de Vitré, et à signer tout document s'y rapportant.

M. Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Maire, R. Le Droff

