

PROCES VERBAL**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026**

Le vingt et un septembre deux mil vingt-six, les membres du conseil municipal de la commune de Limalonges, se sont réunis à 20 heures 30 dans la salle de la mairie, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L.2121-10 du Code Général des collectivités territoriales, et sous la présidence de Madame Nadia Bouyer, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 16 septembre 2026

Présents : Mesdames et Messieurs Nadia Bouyer, Claude Stoffel, Cathy Lohues, Philippe Guillaud, Emmanuelle Bechet, Guillaume Cluseau, Fabien Le Tual, Isabelle Ligeard, Alexandra Nepoux, Marion Saulnier

Absents excusés : Anthony Deschamps, Valérie Deschamps, Xavier Nicolas, Denis Bonnisseau

Absents : Milica Bonnisseau

Secrétaire de séance : Claude Stoffel

Le Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 27 juillet 2026 est adopté à la majorité.

ORDRE DU JOUR **1/4 d'heure citoyen**

Madame XXX sollicite le conseil municipal sur l'avancement des travaux rue de Chatain concernant les ralentisseurs qui doivent être mis en place. Claude Stoffel l'informe que le dossier suit son cours et que la commune est en attente de devis d'études pour la continuité du projet.

Madame XXX signale également que les voitures roulent à une vitesse excessive « rue des Barbelines » et qu'il faudrait également installer des ralentisseurs. Le Conseil municipal en prend note.

 Création d'un emploi – accroissement temporaire d'activité**2026/835-848**

Madame le maire explique au conseil que :

VU l'article L 313 -1 du code général de la fonction publique, en vertu duquel les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement ; et que celui-ci doit mentionner sur quel(s) grade(s) il habilite l'autorité à recruter,

VU l'article L 332-23 du code général de la fonction publique, en vertu duquel les collectivités peuvent recruter temporairement des agents contractuels sur des emplois non permanents pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité, pour une durée maximale de douze mois ;

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

CONSIDERANT qu'en raison d'un surcroît de travail dû aux différents projets communaux, Il y aurait lieu, de créer un emploi pour faire face à un accroissement temporaire de travail d'agent polyvalent à temps complet

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **décide** de créer un emploi d'adjoint technique à compter du 1^{er} octobre 2026 ;
- **précise** que la durée hebdomadaire de l'emploi sera de 35 heures/semaine ;
- **décide** que la rémunération pourra être comprise entre l'IB 367 et l'IM 366
- **habilite** l'autorité à recruter un agent contractuel pour pourvoir cet emploi (contrat d'une durée maximale de 12 mois sur une même période de 18 mois).

 Eolien – avis du Conseil Municipal

2026/836-849

Le conseil municipal n'est pas contre les énergies renouvelables. Au contraire, la commune participe déjà à la production d'électricité verte grâce à un parc de 5 éoliennes et à la présence ou au développement de centrales photovoltaïques.

Les habitants considèrent que le territoire supporte déjà beaucoup d'équipements et d'infrastructures qui modifient le paysage et le cadre de vie :

- les 5 éoliennes déjà présentes ;
- les parcs photovoltaïques existants ou en développement ;
- la LGV (ligne à grande vitesse) ;
- la RN10 ;
- la RD948.

L'ajout de nouvelles éoliennes accentuerait une saturation visuelle. Il y a déjà tellement d'installations visibles dans le paysage que celui-ci perd son caractère rural et naturel.

Les habitants subissent déjà les nuisances liées aux grandes infrastructures de transport, comme le bruit, les mouvements de véhicules et l'impact visuel. Il n'est pas soutenable d'ajouter de nouvelles contraintes.

Une éolienne est visible de très loin. Même lorsqu'elle est installée dans une commune voisine, elle peut avoir un impact sur le paysage des communes alentour.

C'est pourquoi la délibération exprime aussi un avis défavorable à l'implantation de nouvelles éoliennes dans les communes voisines lorsque celles-ci sont susceptibles d'affecter le cadre de vie et les paysages de la commune.

Madame le maire propose :

Vu les dispositions de l'article L.151-42-1 du Code de l'urbanisme permettant au règlement du plan local d'urbanisme de délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'éoliennes peut être soumise à conditions lorsqu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

avec l'usage des terrains situés à proximité, ou lorsqu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant ;

Considérant que le territoire communal accueille déjà un parc de cinq éoliennes, participant à l'effort de production d'énergie renouvelable ;

Considérant que plusieurs installations photovoltaïques sont présentes sur le territoire ou à proximité immédiate et que d'autres projets de développement photovoltaïque sont engagés à l'échelle du secteur ;

Considérant que ces différents équipements de production d'énergie contribuent déjà à une transformation importante des paysages ruraux et à une densification des infrastructures énergétiques visibles depuis le territoire communal ;

Considérant que la commune est également traversée ou impactée par plusieurs infrastructures majeures de transport, notamment la Ligne à Grande Vitesse (LGV), la Route Nationale 10 et la Route Départementale 948 ;

Considérant que ces infrastructures génèrent des nuisances sonores, environnementales et visuelles qui affectent le cadre de vie des habitants ;

Considérant que l'accumulation de ces équipements et infrastructures crée une pression croissante sur les paysages, l'identité rurale de la commune et la qualité de vie de ses habitants ;

Considérant que l'implantation de nouvelles éoliennes sur le territoire communal ou dans les communes limitrophes est susceptible d'accentuer ce phénomène de saturation visuelle et paysagère ;

Considérant que les impacts visuels d'un parc éolien dépassent largement les limites administratives d'une commune et concernent l'ensemble du bassin de vie, notamment lorsque les projets sont situés sur des communes voisines ;

Considérant que le Conseil municipal souhaite affirmer son attachement à la préservation du cadre de vie, des paysages, du patrimoine naturel et bâti ainsi qu'à un développement équilibré des énergies renouvelables sur le territoire ;

Considérant que la présente délibération constitue un vœu et ne comporte ni interdiction générale et absolue de l'implantation d'éoliennes, ni mesure de police administrative ;

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal :

- Émet un vœu défavorable à l'implantation de nouvelles éoliennes sur le territoire de la commune de Limalonges ;
- Émet également un avis défavorable à l'implantation de nouvelles éoliennes dans les communes voisines lorsque celles-ci sont susceptibles d'avoir un impact visuel, paysager ou environnemental sur le territoire communal et sur le cadre de vie de ses habitants ;
- Considère que le territoire participe déjà à l'effort national de transition énergétique au travers du parc éolien existant et des installations photovoltaïques présentes ou en développement ;
- Demande que la préservation des paysages, du patrimoine, des espaces naturels, de la biodiversité et du cadre de vie soit pleinement prise en compte dans toute réflexion relative à de nouveaux projets éoliens.

 Protocole de réponse aux sollicitations des sociétés de développement éolien

Madame le maire propose la mise en place d'un protocole qui aurait pour objet de définir la conduite à tenir par les élus et les agents de la commune lors de toute sollicitation émanant d'une société de développement éolien, d'un bureau d'études ou de tout autre porteur de projet souhaitant étudier, prospecter ou développer un projet éolien sur le territoire communal ou à proximité de celui-ci.

Il vise à garantir une réponse uniforme, transparente et cohérente avec les orientations définies par le Conseil municipal.

Proposition :

1. Réponse aux appels téléphoniques

Lorsqu'une société de développement éolien contacte la mairie par téléphone :

L'interlocuteur est invité à adresser sa demande par écrit à la mairie.

aucune rencontre, étude de faisabilité ou démarche de prospection n'est proposée ;

2. Réponse aux courriels

Tout courriel reçu d'une société éolienne fait l'objet d'une réponse écrite standardisée.

Modèle de réponse :

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre message relatif à un projet de développement éolien.

Nous vous informons que le Conseil municipal a adopté une position défavorable à l'implantation de nouvelles éoliennes sur le territoire communal.

En conséquence, la commune ne souhaite pas donner suite aux démarches de prospection ou d'étude relatives à un projet éolien.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

3. Réponse aux courriers simples

Tout courrier reçu est enregistré puis fait l'objet d'une réponse écrite reprenant la position du Conseil municipal.

La réponse rappelle :

la délibération municipale en vigueur ;

l'absence de volonté de la commune de soutenir ou d'accompagner un projet éolien ;

le caractère définitif de la position communale tant qu'une nouvelle délibération n'est pas adoptée.

4. Réponse aux courriers recommandés avec accusé de réception

Tout courrier recommandé est enregistré et une réponse écrite est adressée par courrier, simple ou recommandé selon l'importance du dossier.

La réponse rappelle :

la réception de la demande ;

la position défavorable du Conseil municipal ;

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

l'absence d'engagement ou de partenariat possible de la commune concernant un projet éolien.

La copie du courrier reçu et de la réponse est conservée dans les archives de la commune.

5. Réponse aux demandes de rendez-vous

Lorsqu'une société sollicite un rendez-vous avec le maire ou les élus :

compte tenu de la position municipale, la commune peut refuser le rendez-vous ;

une réponse écrite est adressée au demandeur rappelant la position de la collectivité.

Réponse type :

« Compte tenu de la position exprimée par le Conseil municipal concernant l'implantation de nouvelles éoliennes, la commune ne souhaite pas organiser de rencontre relative à un projet éolien. »

6. Visites spontanées en mairie

En cas de visite sans rendez-vous :

l'accueil de la mairie reçoit courtoisement les représentants de la société ;

aucun engagement ni avis favorable ne peut être formulé ;

les visiteurs sont informés de la position du Conseil municipal ;

ils peuvent, s'ils le souhaitent, transmettre un dossier écrit qui sera enregistré par la commune.

7. Suivi administratif

Pour chaque sollicitation :

la date de contact est enregistrée ;

le nom de la société et de son représentant est mentionné ;

le mode de contact (téléphone, courriel, courrier, visite) est précisé ;

une copie des réponses apportées est conservée.

Ces propositions sont validées à l'unanimité par le conseil municipal** Fiscalité locale de l'habitat – valeur locative**

Madame le maire informe l'assemblée que la taxe foncière est calculée à partir de la valeur locative cadastrale des biens immobiliers. Or, certaines informations utilisées pour déterminer cette valeur peuvent être anciennes ou incomplètes, notamment lorsque des équipements de confort n'ont jamais été déclarés ou pris en compte dans les bases fiscales. Afin de garantir une meilleure équité entre les contribuables et de disposer de données plus proches de la réalité des logements, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) engage une opération nationale de fiabilisation des évaluations des locaux d'habitation. Cette démarche vise à actualiser les éléments de confort recensés pour certains logements et pourra, selon les situations, conduire à une révision de leur valeur locative cadastrale.

L'opération concerne les maisons et appartements pour lesquels les données cadastrales sont incomplètes ou ne prennent pas en compte certains équipements aujourd'hui considérés comme essentiels.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

Les éléments susceptibles d'être intégrés ou mis à jour sont notamment :

- le raccordement à l'eau,
- le raccordement à l'électricité,
- le chauffage ou la climatisation,
- les sanitaires (WC),
- les salles d'eau (douche ou baignoire) ainsi que les lavabos.

Chaque élément de confort est traduit en équivalent de surface. Ainsi, l'ajout d'équipements non recensés jusqu'à présent peut conduire à une augmentation de la surface pondérée du logement et, par conséquent, de sa valeur locative cadastrale.

À titre indicatif :

- l'eau correspond à 4 m²,
- l'électricité à 2 m²,
- les WC à 3 m²,
- une baignoire à 5 m², une douche à 4 m², un lavabo à 3 m²
- le chauffage ou la climatisation à 2 m².

La valeur locative constituant l'une des bases de calcul de la taxe foncière, cette actualisation peut entraîner une évolution de la cotisation due par le propriétaire concerné. Elle pourra également avoir un impact sur les bases fiscales des collectivités, lesquelles servent au calcul des recettes de taxe foncière.

La campagne se déroulera entre 2026 et 2027. Les collectivités seront associées à cette démarche par l'intermédiaire de la Commission Communale des Impôts Directs (CCID), qui participera à l'identification des logements potentiellement concernés.

Les propriétaires seront informés par la DGFIP et disposeront d'un accès leur permettant de consulter les informations retenues pour leur bien.

Ils auront également la possibilité de signaler toute erreur ou divergence avant la mise à jour définitive des données.

Les nouvelles évaluations seront intégrées dans les bases fiscales utilisées pour l'établissement de la taxe foncière à compter de 2027.

Cette opération vise avant tout à mieux prendre en compte les caractéristiques réelles des logements afin de renforcer l'équité entre les contribuables et d'assurer une meilleure cohérence des bases fiscales locales.

Après avoir pris connaissance de cette campagne nationale de fiabilisation des valeurs locatives des locaux d'habitation et de ses conséquences potentielles sur les bases fiscales communales, Madame le maire propose au Conseil municipal de prendre acte de cette démarche et d'émettre un avis favorable à la participation de la commune aux travaux de fiabilisation conduits par la DGFIP dans le cadre de la Commission Communale des Impôts Directs (CCID).

Le conseil municipal donne, à l'unanimité, un avis favorable à cette proposition.

 Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation

Madame le maire informe l'assemblée que :

L'article 108 de la loi de finances pour 2026 a réformé le régime fiscal applicable aux logements vacants en fusionnant deux dispositifs existants :

la taxe sur les logements vacants (TLV), applicable dans les zones dites « tendues »

la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), pouvant être instituée par délibération des communes.

Cette réforme a conduit à la création d'une taxe unique dénommée Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), codifiée à l'article 1406 bis du Code général des impôts.

Cette taxe vise à lutter contre la vacance durable des logements et à favoriser leur remise sur le marché afin de répondre aux besoins de logement des habitants. Elle s'inscrit également dans les objectifs de sobriété foncière en favorisant la mobilisation du parc bâti existant avant toute ouverture à l'urbanisation.

Sont concernés les locaux à usage d'habitation vacants depuis au moins deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition. L'administration fiscale demeure seule compétente pour identifier les logements imposables et pour assurer le recouvrement de la taxe.

En cas d'imposition erronée et de dégrèvement accordé à un contribuable, le coût correspondant reste à la charge de la collectivité bénéficiaire de la taxe.

La loi prévoit que les communes qui souhaitent bénéficier du produit de cette taxe doivent délibérer avant le 1er octobre 2026 pour une application à compter du 1er janvier 2027.

Par ailleurs, le Conseil que la Communauté de communes envisage également de délibérer afin d'instaurer cette taxe sur son territoire. Toutefois, le législateur a prévu que la taxe ne peut être perçue simultanément par plusieurs collectivités : la taxe communale et la taxe intercommunale ne sont pas cumulatives. Lorsque la commune décide d'instituer la TVLH, elle est prioritaire et perçoit directement le produit de cette fiscalité ; dans ce cas, l'établissement public de coopération intercommunale ne peut l'appliquer sur le territoire communal concerné.

Le taux applicable ne sera pas fixé par la présente délibération. Conformément aux dispositions législatives, celui-ci devra faire l'objet d'une décision ultérieure lors du vote des taux de fiscalité locale au printemps. Le taux pourra être modulé dans les limites prévues par la loi et représenter jusqu'à 50 % de la valeur locative cadastrale du logement concerné.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce dispositif pour encourager la remise sur le marché des logements vacants, renforcer l'offre de logements et contribuer à la revitalisation du territoire communal, Madame le maire propose au Conseil municipal d'instituer la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation.

Madame le maire expose :

- les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.
- rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts,
Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.
Charge Madame le maire notifier cette décision aux services préfectoraux

 Exonération de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en faveur des locaux classés meublés de tourisme

L'article 1414 bis du Code général des impôts offre aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre la possibilité d'exonérer de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, pour la part leur revenant, certaines catégories d'hébergements touristiques, à savoir :

- les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du Code du tourisme ;
- les chambres d'hôtes définies à l'article L. 324-3 du même code.

Cette exonération peut être instituée pour l'une ou l'autre de ces catégories, ou pour les deux simultanément.

La commune de Limalonges dispose sur son territoire de plusieurs hébergements touristiques contribuant à l'accueil des visiteurs, au développement de l'activité économique locale et au rayonnement du territoire. Ces structures participent à la dynamique touristique de la commune en proposant une offre d'hébergement diversifiée et de qualité.

Certains propriétaires de meublés de tourisme classés ou de chambres d'hôtes peuvent être soumis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires lorsque les conditions prévues par la réglementation fiscale sont réunies. Cette imposition peut constituer une charge supplémentaire pour les exploitants qui contribuent pourtant directement à l'activité touristique locale.

Dans ce contexte, il apparaît opportun de mettre en œuvre la faculté offerte par l'article 1414 bis du Code général des impôts afin de soutenir et d'encourager l'offre d'hébergement touristique structurée et qualifiée sur le territoire communal.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

Le taux communal de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires actuellement applicable à Limalonges est fixé à **4,89 %**. L'exonération envisagée ne concernerait que la part de cette taxe revenant à la commune. Les éventuelles parts revenant à d'autres collectivités ou organismes demeurerait applicables selon la législation en vigueur.

7 structures sont concernées sur la commune, les propriétaires souhaitant bénéficier de cette exonération devront accomplir les démarches nécessaires auprès de l'administration fiscale et justifier du classement de leur hébergement ainsi que du respect des conditions fixées par les textes en vigueur.

Cette mesure constitue un levier de soutien à l'économie touristique locale tout en favorisant le maintien et le développement d'un parc d'hébergements qualitatifs, répondant aux attentes des visiteurs et participant à l'attractivité de la commune.

Madame le maire propose au Conseil municipal d'exonérer, à compter de 2027, de la part communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires :

les meublés de tourisme ;

les chambres d'hôtes,

dans les conditions prévues par le Code du tourisme et la réglementation fiscale.

Cette mesure vise à soutenir et à favoriser le maintien d'une offre d'hébergement touristique sur la commune de Limalonges.

L'exonération serait applicable sous réserve du respect, par les propriétaires concernés, des conditions légales et des obligations déclaratives prévues par la réglementation.

Madame le Maire serait chargée de transmettre la délibération aux services fiscaux et aux services de l'État compétents et d'accomplir les formalités nécessaires à sa mise en œuvre.

2026/843-851

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général des impôts, notamment ses articles 1414 bis et 1639 A bis ;

Vu le Code du tourisme, notamment ses articles L. 324-1 et L. 324-3 relatifs respectivement aux meublés de tourisme classés et aux chambres d'hôtes ;

Considérant l'intérêt de maintenir une offre d'hébergement touristique de qualité sur le territoire communal ;

Considérant que les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes participent à l'attractivité touristique et économique de la commune ;

Considérant la possibilité offerte aux communes par l'article 1414 bis du Code général des impôts d'exonérer de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, pour la part leur revenant, les locaux classés meublés de tourisme et les chambres d'hôtes ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

Article 1 – D'exonérer de taxe d'habitation sur les résidences secondaires, pour la part revenant à la commune de **Limalonges**, les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du Code du tourisme ainsi que les chambres d'hôtes définies à l'article L. 324-3 du même code.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

Article 2 – De préciser que cette exonération s'appliquera à compter des impositions établies au titre de l'année **2027**, sous réserve du respect par les contribuables concernés des conditions et obligations déclaratives prévues par la législation fiscale.

Article 3 – De charger Madame le Maire, ou son représentant, de notifier la présente délibération aux services de l'État et aux services fiscaux compétents et d'accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution.

Article 4 – D'autoriser Madame le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Résultat du vote :

- Pour : 10
- Contre : 0
- Abstentions : 0

Ainsi délibéré en séance du Conseil municipal de Limalonges.

 Dispositif CAP RENOV'

La Communauté de communes de Mellois en Poitou met en œuvre, dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov', un dispositif d'accompagnement des particuliers intitulé **CAP RÉNOV' Mellois en Poitou**. Ce programme vise à améliorer l'habitat privé, lutter contre la précarité énergétique, résorber les logements dégradés et remettre sur le marché des logements vacants.

Le territoire compte 1 472 logements vacants et 18 145 logements classés de D à G sur le plan énergétique. Par ailleurs, 57 % des logements ont été construits avant 1974. Ce parc ancien, parfois dégradé, nécessite d'importants travaux de rénovation, tandis que la demande locative demeure forte alors même que de nombreux logements restent inoccupés.

Face à ces constats, la Communauté de communes a décidé de renforcer son action en faveur de la rénovation de l'habitat et de la remise sur le marché de logements vacants.

CAP RÉNOV' propose aux propriétaires un accompagnement gratuit assuré par SOLIHA Charente-Maritime Deux-Sèvres. Celui-ci comprend une assistance technique et administrative pour la définition et la réalisation de leur projet, une aide au montage des dossiers de subvention ainsi que la mobilisation des aides de l'ANAH et des aides complémentaires de la Communauté de communes.

Le dispositif s'adresse aux propriétaires occupants qui souhaitent rénover leur logement, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs désireux de réhabiliter un logement locatif ou de remettre un logement vacant sur le marché. Selon la nature des aides sollicitées, leur attribution peut être soumise à certaines conditions de ressources.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

Trois grandes catégories de projets peuvent être financées. La première concerne la rénovation énergétique, dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie et d'améliorer le confort des logements. Dans ce cadre, les aides de l'ANAH peuvent atteindre jusqu'à 80 % du montant des travaux et être complétées par une aide de la Communauté de communes.

La deuxième catégorie porte sur la lutte contre l'habitat dégradé. Elle vise à remettre en état les logements devenus insalubres ou très dégradés et peut ouvrir droit, pour certains ménages, à des subventions représentant jusqu'à 90 % du montant des travaux.

La troisième catégorie concerne la sortie de vacance afin de remettre sur le marché des logements aujourd'hui inoccupés. Pour les propriétaires bailleurs, les aides peuvent atteindre 5 000 € de l'ANAH et 5 000 € de la Communauté de communes, soit un total de 10 000 € par logement avant toute participation éventuelle de la commune.

La Communauté de communes propose aux communes qui le souhaitent de renforcer l'incitation à la remise sur le marché des logements vacants en accordant une aide complémentaire.

Une participation communale par logement remis en location peut venir s'ajouter aux aides déjà accordées par l'ANAH et la Communauté de communes.

Une participation communale favoriserait la rénovation du bâti existant plutôt que l'étalement urbain. Elle contribuerait également à augmenter l'offre de logements disponibles dans la commune, à attirer de nouveaux habitants, à valoriser le patrimoine bâti du centre-bourg et à réduire le nombre de logements vacants ou dégradés.

CAP RÉNOV' constitue une opportunité importante pour accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation et favoriser la revitalisation du parc de logements existants. Le Conseil municipal est invité à réfléchir au niveau d'implication souhaité de la commune, notamment concernant un éventuel abondement de l'aide dédiée à la lutte contre la vacance des logements, afin de renforcer l'attractivité du territoire et soutenir la rénovation du bâti ancien.

2026/845-852

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants, R327-1

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le PIG Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine et ses avenants n°1 et 2,

Le 7 mai 2025, les communautés de communes Mellois en Poitou, Val de Gâtine, Parthenay Gâtine et Haut Val de Sèvre, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ont signé la convention de PIG Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine pour informer, orienter, conseiller gratuitement les propriétaires et occupants de logements dans les domaines de la rénovation énergétique, du maintien à domicile et de la lutte contre le

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

logement indigne (ou volet information-conseil-orientation du Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine) et enclencher une dynamique territoriale commune (ou volet dynamique territoriale du même Pacte territorial) pour promouvoir le service public de la rénovation de l'habitat sous la bannière France Rénov'.

En 2026, la Communauté de communes Mellois en Poitou, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) mettent en œuvre le volet accompagnement du cadre du Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine ou « Cap Rénov' Mellois en Poitou » jusqu'au 31 décembre 2027 afin de :

- Lutter contre la précarité énergétique
- Réhabiliter les logements dégradés
- Rénover des logements destinés à la location après travaux.

Ce volet fait l'objet d'un avenant à la convention initiale.

La communauté de communes Val de Gâtine engage elle aussi son propre volet accompagnement qui fait l'objet d'un second avenant à la convention de Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine.

Pour mettre en œuvre ces orientations, la Communauté de communes Mellois en Poitou met en place des aides aux travaux en complément des subventions de l'ANAH sur l'ensemble du territoire intercommunal et prend en charge l'accompagnement des propriétaires réalisé par l'opérateur SOLIHA :

- Une visite d'éligibilité pour propriétaires occupants et bailleurs
- L'élaboration du diagnostic technique
- L'aide à la décision, l'élaboration du montage des dossiers de financements, et les demandes de versements
- Un suivi post-travaux : visite sur place avec remise d'un rapport d'accompagnement, du carnet d'information du logement et un guide des écogestes pour une bonne prise en main du logement.

L'Espace conseil France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine porté par le Centre régional des énergies renouvelables (CRER) orientera les demandeurs vers SOLIHA si leurs projets entrent dans le cadre du volet accompagnement ou « Cap Rénov' Mellois en Poitou »

La Communauté de communes Mellois en Poitou a fait de la lutte contre la vacance et du développement d'un parc locatif privé ses priorités pour revitaliser les communes, accueillir de nouveaux habitants et répondre à la demande locative locale. La commune de Limalonges partage ces priorités.

Or les logements vacants sont souvent des logements anciens, en mauvais état voire en situation de dégradation lourde. Leur remise en état peut nécessiter des travaux importants

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

et coûteux ainsi qu'un montage de projet complexe, ce qui peut dissuader les propriétaires d'engager des projets d'amélioration visant à produire des logements locatifs après travaux.

Aussi, pour aider les propriétaires de logements vacants à mettre sur le marché locatif des logements réhabilités dans le cadre de Cap Rénov' Mellois en Poitou, Mellois en Poitou accorde une aide de 5 000 € par logement aux propriétaires de logements privés vacants depuis plus de deux ans au moment du dépôt de la demande et :

- destinés à la location vide après travaux,
- situés dans les communes pour lesquelles le taux de vacance calculé à partir des données Insee 2022 est supérieur ou égal à 6%.

L'ANAH peut également accorder une prime à la sortie de vacance de 5 000€ par logement pour mobiliser les propriétaires de logements vacants.

La commune de Limalonges entend également contribuer à la lutte contre la vacance en instaurant une prime communale à la sortie de vacance dans le cadre du volet accompagnement du Pacte territorial France Rénov' Mellois Sèvre Gâtine (Cap Rénov' Mellois en Poitou) **d'un montant de 5 000 € par logement, sur un maximum de 5 logements** par an et pour les années 2026 et 2027.

Madame le maire propose d'élaborer un règlement d'attribution de la prime communale à la sortie de vacance.

Le Conseil municipal est appelé à se prononcer à ce sujet.

Le conseil municipal, après avoir ouï l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver le règlement d'attribution de la prime à la sortie de la vacance » pour les années 2026 et 2027 ci-annexé fixant les modalités d'attribution de ladite prime ;
- D'autoriser Madame le Maire à signer tout document afférant à la mise en œuvre de ce règlement et notamment les courriers de notification d'accord ou de refus de subvention au demandeur ;
- De prévoir les crédits nécessaires au budget sur la durée du Pacte territorial Mellois Sèvre Gâtine soit jusqu'au 31 décembre 2027 ;
- Charge Madame le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

 Droit de préemption

Depuis l'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUi-H), un droit de préemption urbain s'applique sur le

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

territoire. Dans les secteurs concernés, le maire peut exercer ce droit au nom de la commune afin de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations répondant à l'intérêt général. La Communauté de communes est, quant à elle, compétente pour exercer le droit de préemption dans les zones d'activités économiques (ZAE), en cohérence avec sa compétence en matière de développement économique.

Afin de préserver la vie du bourg et maintenir des commerces de proximité accessibles aux habitants, la commune souhaite mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Concrètement, ce dispositif permet à la commune d'être informée lorsqu'un commerce, un fonds artisanal ou un bail commercial situé dans le périmètre défini est mis en vente. Elle dispose alors d'un droit de préemption, c'est-à-dire de la possibilité de se substituer à l'acquéreur initial pour acheter le commerce, si elle estime que la cession risque de porter atteinte à l'équilibre commercial de la commune.

L'objectif n'est pas que la commune achète systématiquement les commerces mis en vente. Il s'agit avant tout d'un outil de vigilance et de protection, permettant d'intervenir uniquement dans des situations particulières, par exemple lorsqu'un commerce essentiel à la vie locale risque de disparaître ou lorsqu'une activité importante pour l'animation du centre-bourg n'est pas maintenue.

Ce droit de préemption concerne les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux situés dans le périmètre défini par la commune. Il ne porte pas directement sur les licences IV. Toutefois, lorsqu'une licence IV est attachée à un fonds de commerce de café, de bar ou de restaurant faisant l'objet d'une vente, la commune pourra examiner l'opération dans le cadre de son droit de préemption sur le fonds de commerce concerné.

Si la commune décide de préempter, elle ne peut pas conserver durablement le commerce pour son propre compte. Elle doit rechercher un repreneur et rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise capable de poursuivre ou de développer une activité répondant aux besoins du territoire.

La mise en place de ce dispositif vise ainsi à :

- maintenir les commerces et services de proximité ;
- éviter la multiplication des locaux vacants ;
- préserver la diversité de l'offre commerciale et artisanale ;
- soutenir l'attractivité et l'animation du centre-bourg ;
- conserver des lieux de vie, de rencontre et de lien social pour les habitants.

La création de ce périmètre ne crée donc aucune obligation d'achat pour la commune, mais lui donne la capacité d'agir lorsque l'intérêt général et l'avenir commercial du bourg et des Maisons-Blanches le justifient.

La mise en place de ce dispositif nécessite, avant toute délibération définitive :

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

- l'établissement d'un **rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi que les menaces pesant sur leur diversité**, conformément à l'article R. 214-1 du Code de l'urbanisme ;
- la définition précise du **périmètre géographique** concerné, qui devra être matérialisé sur un plan ;
- la transmission du projet, accompagné du rapport et du plan, pour **avis à la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) et à la Chambre de métiers et de l'artisanat (CMA)** compétentes.

Il est donc proposé, dans un premier temps, que le Conseil municipal se prononce sur **l'opportunité de poursuivre cette démarche**.

En cas d'avis favorable du Conseil municipal, la préparation du dossier sera poursuivie, notamment en finalisant le rapport justificatif et le plan du périmètre, puis en sollicitant les avis de la CCI et de la CMA.

À l'issue de cette phase de consultation, le dossier pourra être présenté au Conseil municipal afin qu'il se prononce formellement sur la création du périmètre de sauvegarde et l'instauration du droit de préemption commercial.

Madame le maire demande au Conseil municipal de donner son avis sur le principe de la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le bourg de Limalonges et aux Maisons Blanches (hormis la ZAE) et, en cas d'avis favorable, d'autoriser la poursuite de la procédure préparatoire.

Le conseil municipal, à l'unanimité, donne un avis favorable à cette procédure.

Devis

Madame le maire informe l'assemblée que l'association foncière de Limalonges/Sauzé-Vaussais a été mis en place dans le cadre de la Ligne à Grande Vitesse (LGV)

Ses rôles principaux sont :

- La réalisation des travaux connexes : Recomposer le parcellaire agricole ou forestier touché par le tracé de la LGV, et créer ou rétablir les accès (chemins d'exploitation, voiries rurales).
- Le Financement partagé : Recouvrer les contributions financières auprès des propriétaires riverains ou bénéficiaires via des redevances pour financer l'entretien des infrastructures.

Avant sa dissolution prévue en décembre 2026, elle va financer des travaux sur deux chemins dans la zone bénéficiaire des compensations.

Le chemin 1 sera refait et des buses seront installées pour mieux canaliser les eaux de pluie.

Le chemin 2 sera en partie restauré.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026

Nous avons fait deviser à la STPR (société choisie par l'association foncière) la réfection du reste du chemin. Le devis s'élève à 10 557.60 € TTC
Le conseil municipal donne un avis favorable à l'unanimité.

 Divers

Planning des réunions et des manifestations :

27/09	Course des Trois montées organisée par l'amicale des pompiers
04/10	Randonnée Octobre rose
10/10	Randonnée de la Moto verte
11/11	Cérémonie du 11 novembre
29/11	Marché de Noel
10/01	Vœux du conseil

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est close à 22 h 20

Le secrétaire de séance
Claude Stoffel

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2026**DELIBERATIONS**

- Création d'un emploi – accroissement temporaire d'activité 2026/835-848
- Eolien – avis du conseil municipal 2026/836-849
- Institution de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation 2026/842-850
- Exonération de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en faveur des locaux classés meublés de tourisme 2026/843-851
- Dispositif CAP RENOV' 2026/845-852

SIGNATURES

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
BOUYER Nadia		LE TUAL Fabien	
STOFFEL Claude		LIGEARD Isabelle	
LOHUES Cathy		NEPOUX Alexandra	
GUILLAUD Philippe		NICOLAS Xavier	Excusé
BECHET Emmanuelle		SAULNIER Marion	
CLUSEAU Guillaume		BONNISSEAU Denis	Excusée
DESCHAMPS Anthony	Excusé	BONNISSEAU Milica	Absente
DESCHAMPS Valérie	Excusée		