



**Compte Rendu
Conseil Municipal du 05 OCTOBRE 2026**

Réunion Ordinaire en Salle des fêtes de Raix à 20h00

Présents : CF liste d'émargement
Absents excusés : CF liste d'émargement
Secrétaire de Séance : Jimmy Kirnisky.

ORDRE DU JOUR

1. Travaux LAMAUD : Travaux effectués en régie – Imputation en section investissement
2. Délibération assujettissement à la TVA
3. Acquisition maison BAUDOUIN
4. Projet « Éoliennes de la sabline » - Commune LA MAGDELEINE et VILLIERS-LE-ROUX
5. Taxe sur la vacance des locaux d'habitation
6. Révision des tarifs des fermages selon l'indice national des fermages
7. Délibération portant définition des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAE_{NR})
8. Délibération relative aux procédures en cours concernant les loyers impayés

Questions diverses :

- Tourisme : parcours Terra Aventura
- Projet d'harmonisation de la Grand-Rue
- Devis

1. M. Le Maire expose l'avancée du projet de logement social autour de la maison dite « Maison Lamaud » et les conditions de récupération de la TVA sur les travaux. Suite au refus de la Trésorerie de la possibilité de récupérer la TVA et après différents courriers de recours il apparaît que cette impossibilité est bien confirmée.

Cependant, la commune peut ouvrir un compte de TVA auprès de l'administration fiscale afin de déclarer la TVA trimestriellement en vue d'obtenir une récupération.

Soumis à la délibération :

– la réalisation de travaux en régie (achat de matériaux par la commune) afin de récupérer de la TVA :

Adoptée à l'unanimité.

2. L'ouverture d'un compte de TVA auprès de la DGFIP afin de la récupérer :

Adoptée à l'unanimité.

3. La maison dite « Maison Baudouin » est mise en vente au prix de 60 000 € frais d'agence inclus. La commune peut faire valoir un droit de préemption dans le périmètre des Bâtiments de France. Avec 2200 m² de terrain dont une partie constructible.

M. Le Maire expose un projet possible avec l'achat de ce bien :

- Le PLUI en cours ne permettant pas de construire de nouveaux bâtiments, à l'exception des parcelles incluses dans le périmètre du village, il peut être intéressant d'acquérir ce bien pour le valoriser et poursuivre la dynamique communale.

- Afin de poursuivre la politique de réhabilitation du patrimoine immobilier et de développement du logement social, vu la part de subventions qui compose le budget municipal et l'inquiétude budgétaire générale quant au financement des communes, l'achat du bien (et sa transformation en un logement social) est envisagé. Il s'agirait ainsi d'une opération financière afin de s'assurer des revenus des loyers et qui s'inscrit dans notre projet social de proximité.
- Le projet de logement social pensé dans cette maison a été exposé à la DDT pour un regroupement avec la transformation des bâtiments de l'îlot « Trévinal / Violet ». Les retours sont positifs sur la possibilité d'obtenir le label avec ou sans financement selon les critères à remplir.
- Sur la « Maison Baudouin », la maison principale serait louée et divisée en 3 appartements T3 . Les dépendances seraient transformées en 3 logements d'urgence pour des femmes qui nécessitent un éloignement en raison d'une situation familiale ou conjugale. L'organisation de ces mises à l'abri se fait par les organismes sociaux compétents.
- La gestion immobilière du projet de travaux peut-être porté par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine qui accompagnerait le projet et porterait l'acquisition du bien le temps de la mise en œuvre du projet avant de le rétrocéder une fois les travaux financés et effectués.
- Associé au projet de la « Maison Lamaud » les retombées financières du parc locatif communal seraient de 55 000 € par an.
- Face aux possibles difficultés rencontrées avec les locataires ou les problématiques sociales liées aux logements et à leurs occupants, il est prévu de conventionner avec la CAF et les organismes sociaux pour sécuriser l'aspect financier de règlement des loyers . La création de logements sur le parc locatif répondra à une demande forte sur le territoire et permettra de dynamiser la commune.
- Une attention particulière est portée sur le dimensionnement des logements et le nombre de locataires occupants. Des réserves sont émises collectivement sur la gestion des difficultés liées au nombre importants d'habitants futurs et sur leur co-habitation. Ce point de vigilance doit être travaillé par la commission projet qui sera créée à l'occasion.

Est soumis à la délibération :

-La délégation au maire des pouvoirs liés au projet.

Adoptée à l'unanimité.

-L'achat de la Maison Boudouin pour un montant de 63 000 € frais d'agence et frais d'enregistrement inclus et dont le financement sera étudié rapidement.

Adoptée à l'unanimité.

4. M. Le Maire expose le projet de la société H2air d'implantation de 3 éoliennes sur les communes de VILLIERS-LE-ROUX et de LA MAGDELEINE. Commune limitrophe du projet, une voix consultative est demandée au conseil. La pertinence d'un tel projet sur notre territoire est questionnée ainsi que son impact sur notre commune. Après débat et en l'absence d'éléments permettant à ce jour de prendre une décision éclairée, le conseil s'abstient sur la délivrance un d'un avis favorable ou non au projet.

5. Vu le délai qui court concernant la délibération sur la taxe sur les logements vacants et l'obligation de fixer son taux au plus tard le 15 avril 2027, le conseil prend connaissance des éléments réglementaires et décide d'ajourner cette décision.

Adoptée à l'unanimité.

6. Des terrains communaux sont actuellement loués dans le cadre de baux à ferme. Conformément à la réglementation en vigueur, le montant des fermages est actualisé annuellement en fonction de l'indice national des fermages.

Pour l'année 2026, l'indice national des fermages est fixé à **127,04**, soit une **augmentation de 3,23 % par rapport à l'année 2025**.

Il est proposé au Conseil municipal d'appliquer cette variation de **+ 3,23 %** aux fermages communaux pour l'année 2026.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal approuve à l'unanimité l'application de l'indice national des fermages 2026, fixé à 127,04, correspondant à une revalorisation de 3,23 %.

7. La commune est dotée d'une Zone d'Accélération des Énergie Renouvelables . Il s'agit d'une facilité aux projets d'Énergie renouvelable. Elle est portée à la connaissance du conseil qui décide de ne pas la modifier.

Adoptée à l'unanimité.

8. Point d'étape concernant les procédures en cours concernant les loyers impayés :

- Logement de la commune situé route de La Faye. Arrêtée au 3 septembre : la dette locative s'élève à un montant de 5281 euros. M. le Maire, suite au pouvoir délégué par le conseil à solliciter un commissaire de justice pour une procédure de commandement de payer ainsi la procédure amiable est enclenchée.

Adoptée à l'unanimité.

QUESTIONS DIVERSES :

Le groupe de travail communication communique un point d'étape de ces chantiers du moment :

- site internet, le prestataire à livrer l'outil permettant de réaliser le site. Nous travaillons à l'élaboration des contenus.
- Terra aventura, suite à la visite de Mme POURAGEAUD Laurence, chargée de mission à Charentes Tourisme. Nous avons reçu un avis favorable pour déposer un dossier de candidature. Celui-ci est en cours de rédaction.

Les autres questions sont remises à plus tard.