



## CONSEIL MUNICIPAL du 25 SEPTEMBRE PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE

L'an deux mil vingt-cinq et le vingt-cinq septembre à vingt heures, le Conseil municipal de la commune de Saint-Hilaire-sous-Charlieu dûment convoqué le 19/09/2025, s'est réuni à la mairie en session extraordinaire sous la présidence de Madame LEBLANC Florence, Maire.

**Étaient Présents :** Florence LEBLANC, Christophe COLLET, Didier LACHIZE, Gilles DANIÈRE, David SANGLAR, Claire DEFAYE, Cédric MICHAUD, Jean-Claude JOMAIN.

**Étaient excusées avec pouvoir :** Lucie LEHNERT donne pouvoir à Christophe COLLET ; Delphine LAMURE donne pouvoir à Florence LEBLANC ; Catherine PREVITALI donne pouvoir à Didier LACHIZE.

**Étaient absents :** Vincent FOREST, Nicolas VALORGE, Kévin BRISEBRAS.

**A été nommé secrétaire de séance :** Cédric MICHAUD

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 09/09/2025 à l'unanimité des membres présents ou représentés.

### DÉLIBÉRATIONS

#### **Taxes Foncières sur les propriétés bâties : exonération en faveur des immeubles situés dans une zone France Ruralité Revitalisation**

Madame le Maire expose les dispositions de l'article 1383 K du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les immeubles situés dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du code général des impôts et rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1466 G.

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis du CGI, pour la part qui leur revient, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 5 ans les immeubles situés dans une zone France ruralités revitalisation (FRR) mentionnée aux II et III de l'article 44 quinquies A du CGI.

Cette exonération s'applique :

- aux établissements créés entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 dans les zones France ruralités revitalisation (FRR) mentionnées au II de l'article 44 quinquies A du CGI ;
- aux établissements créés entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2027 dans les communes bénéficiant des effets du classement en zone FRR en application du IV de l'article 99 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 ;
- aux créations et extensions d'établissements réalisées entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2029 dans les zones FRR « plus » mentionnées au III de l'article 44 quinquies A du CGI ;

Ces établissements bénéficient ensuite, pendant 3 ans, d'un abattement dégressif de 75 % la première année, 50 % la deuxième année et 25 % la troisième année.

Sauf mention contraire, lorsque le terme de « collectivité(s) locale(s) » est employé dans les

développements qui suivent, il désigne indifféremment les communes ou les EPCI à fiscalité propre. De même, les articles cités sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

L'exonération de TFPB prévue à l'article 1383 K concerne les immeubles rattachés à un établissement affecté à une activité professionnelle exercée dans les conditions permettant à l'établissement de bénéficier de l'exonération de CFE prévue à l'article 1466 G.

L'affectation des immeubles à des établissements existant avant le 1er juillet 2024 n'ouvre pas droit à l'exonération de TFPB prévue à l'article 1383 K.

La délibération doit être de portée générale et concerner tous les immeubles pour lesquels les conditions requises sont remplies.

Dès lors, la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains immeubles en particulier, en les désignant explicitement dans sa délibération.

La durée de l'exonération est fixée à cinq ans auxquels s'ajoutent trois ans d'abattements dégressifs.

La collectivité locale ne peut donc pas modifier la durée d'exonération en en restreignant le bénéfice à une période donnée ni sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.

Une collectivité comportant plusieurs parties de territoires inclus dans un FRR ne peut pas prendre de délibération pour certaines d'entre elles.

L'exonération porte sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ayant pris la délibération. La délibération ne peut donc pas fixer une autre quotité d'exonération que celle prévue par la loi.

La délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, c'est-à-dire avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

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

Vu l'article 1383 K du code général des impôts,

Vu l'article 1466 G du code général des impôts,

Où l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **DÉCIDE DE NE PAS INSTAURER** l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des immeubles situés dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du code général des impôts et rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1466 G du code général des impôts ;
- **CHARGE** Madame le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

## Taxes Foncières sur les propriétés bâties : exonération en faveur des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, des locaux classés en meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes situés dans une zone France Ruralité Revitalisation

Madame Le Maire expose les dispositions de l'article 1383 E bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du code général des impôts, les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes.

Elle précise que la décision du conseil peut concerner une, plusieurs ou l'ensemble de ces catégories de locaux.

Dans les zones France ruralités revitalisation (FRR), les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, sur délibération, accorder une exonération totale de taxe foncière sur les propriétés bâties, en faveur :

- des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement,
- des locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme
- des chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du code du tourisme

La délibération doit :

- être de portée générale ; elle peut concerner une, plusieurs, ou toutes les catégories de locaux susceptibles de bénéficier de l'exonération.
- préciser la (ou les) catégorie(s) de locaux bénéficiaires en visant, à cet effet :
  - soit les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement,
  - soit les locaux classés meublés de tourisme,
  - soit les chambres d'hôtes,
  - soit plusieurs ou l'ensemble de ces catégories.

La durée de l'exonération n'étant pas limitée dans le temps, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre ne peut pas restreindre le bénéfice de l'exonération à une période donnée ni sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.

L'exonération porte sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ayant pris la délibération.

La délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, c'est-à-dire avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

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

Vu l'article 1383 E bis du code général des impôts,

Où l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **DÉCIDE DE NE PAS INSTAURER** l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour l'ensemble des catégories :
  - hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement
  - locaux classés meublés de tourisme
  - chambres d'hôtes ;

## **Taxes Foncières sur les propriétés bâties : exonération en faveur logements, situés dans une zone France Ruralité Revitalisation, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH par des personnes physiques**

Madame Le Maire expose les dispositions de l'article 1383 E du code général des impôts permettant au conseil municipal d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de quinze ans, les logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation situés dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du code général des impôts, qui sont, en vue de leur location, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat par des personnes physiques

Dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre peuvent, par une délibération de portée générale prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pendant une durée de quinze ans, les logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation qui sont, en vue de leur location, acquis puis améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat par des personnes physiques.

L'exonération est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

Elle cesse définitivement de s'appliquer à compter du 1er janvier de l'année qui suit une période continue d'au moins douze mois au cours de laquelle les logements n'ont plus fait l'objet d'une location.

La délibération porte sur la totalité de la part revenant à chaque commune ou établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

II. – Pour bénéficier de l'exonération prévue au I :

1° La décision de subvention doit intervenir dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements ;

2° Les redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties doivent satisfaire aux obligations déclaratives mentionnées au dernier alinéa du I de l'article 1384 C. »

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, sur délibération, accorder une exonération totale de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de quinze ans, en faveur des logements visés au 4° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation situés dans les zones de France ruralités revitalisation (FRR) mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du code général des impôts (CGI), qui sont, en vue de leur location, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) par des personnes physiques.

Sont concernés par l'exonération les logements qui satisfont aux conditions suivantes :

- être visés au 4° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- faire l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen d'une subvention de l'ANAH ;
- avoir été acquis par la personne physique qui procède aux travaux d'amélioration ;
- avoir été acquis à compter du 1er janvier 2004 et améliorés en vue de leur location

La délibération doit être de portée générale et concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies.

La durée de l'exonération est fixée à quinze ans.

L'exonération porte sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ayant pris la délibération.

La délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, c'est-à-dire avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

L'exonération s'applique pendant une durée de quinze ans à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration.

Elle ne s'applique pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Vu l'article 1383 E du code général des impôts,

Où l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **DÉCIDE DE NE PAS INSTAURER** l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, les logements qui sont, en vue de leur location, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat par des personnes physiques.

### **Taxes d'Habitation sur les résidences secondaires – exonération en faveur des locaux classés en meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes**

Madame Le Maire expose les dispositions de l'article 1414 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'exonérer de taxe d'habitation les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes.

Elle précise que la décision du conseil municipal peut concerner une, ou l'ensemble de ces catégories de locaux.

Dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A, les communes peuvent, par une délibération de portée générale prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer :

1° Les locaux classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme ;

2° Les chambres d'hôtes au sens de l'article L. 324-3 du même code.

La délibération prise par la commune produit ses effets pour la détermination de la part de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires afférente à ces locaux revenant à la commune et, le cas échéant, à l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre dont elle est membre. Elle peut concerner une ou plusieurs catégories de locaux.

II. - Pour bénéficier de l'exonération prévue au I du présent article, le redevable de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er mars de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux. »

Cette délibération produit ses effets à raison des parts émises au profit des communes, des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre et des EPCI à fiscalité propre.

Sont concernés par l'exonération les locaux suivants :

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

La délibération doit :

- être de portée générale. Elle peut concerner une ou toutes les catégories de locaux susceptibles de bénéficier de l'exonération.
- préciser la (ou les) catégorie(s) de locaux bénéficiaires en visant, à cet effet :
  - o soit les locaux classés meublés de tourisme,

- soit les chambres d'hôtes,
- soit l'ensemble de ces catégories
- 

La durée de l'exonération n'étant pas limitée dans le temps, la commune ne peut pas restreindre le bénéfice de l'exonération à une période donnée ni sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.

La durée de l'exonération n'étant pas limitée dans le temps, la commune ne peut pas restreindre le bénéfice de l'exonération à une période donnée ni sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.

L'exonération n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée au meublé de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie.

Ne bénéficient pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique (exemple : pièces et accès partagés dans le cadre de chambres d'hôtes).

L'exonération est totale pour la propriété ou fraction de propriété concernée. Dès lors, les immeubles ou parties d'immeubles qui remplissent les conditions au 1er janvier de l'année d'imposition sont exonérés de la taxe d'habitation à raison de la part émise au profit de la commune qui a pris la délibération et de la part émise au profit de l'EPCI avec ou sans fiscalité propre.

La délibération de la commune ne peut donc pas modifier cette quotité d'exonération prévue par la loi.

Les délibérations prises pour une année donnée, avant le 1er octobre N, s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier N+1.

Cette délibération doit être prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, c'est-à-dire avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

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

Vu l'article 1414 bis du code général des impôts,

Ouï l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **DÉCIDE DE NE PAS INSTAURER** l'exonération de taxe d'habitation pour l'ensemble des catégories
  - locaux classés meublés de tourisme
  - chambres d'hôtes

## Travaux Chemin de la Casse

En parallèle des travaux réalisés par le SIADEP sur la conduite d'eau potable passant dans le chemin de la Casse, la commission voirie a étudié les travaux nécessaires pour assainir ce chemin des eaux de ruissellement qui le rendent difficilement praticable.

Il a été acté que le fossé serait recreusé par le SIADEP avec l'entreprise POTAIN TP en charge de la réalisation des travaux du SIADEP.

Reste à la charge de la commune la remise en état des entrées de pré.

Un devis a été demandé à l'entreprise présente sur site qui pourra réaliser ces entrées de prés en parallèle des travaux du SIADEP.

Présentation du devis de l'entreprise POTAIN TP pour la mise en place de deux passages canadiens long de 6ml chacun de type REVERDO, d'un montant de 1479,60 € HT.

Ouï l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, décide de :

- **APPROUVER** le devis de l'entreprise POTAIN TP pour la fourniture et mise en place de deux passages canadiens long de 6ml chacun de type REVERDO, d'un montant de 1479,60 € HT.
- **DIRE** que la dépense sera inscrite au budget communal 2025.

## INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

**CONTROLE DES POTEAUX INCENDIE** : Le bureau de contrôle a remis son rapport sur le contrôle des poteaux incendie. Tous les poteaux sont conformes.

La séance est levée à 21h00

Prochaine réunion du conseil municipal : 7 octobre 2025

Le secrétaire de la séance  
Cédric MICHAUD

Le Maire  
Florence LEBLANC