



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 20 AVRIL 2026

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni le lundi 20 avril 2026 à 20 h 00 dans le lieu habituel de ses séances, à la Mairie de Lubersac, sous la présidence de Jean-François ROCHE, Maire.

Date de convocation : 13 avril 2026.

Après avoir procédé à l'appel des conseillers présents, Jean-Marie MOULIN est nommé secrétaire de séance.

Elus présents : AUDRERIE Anne-Pascale, BELLOT Dominique, BORIE-POUGET Annie, CHABASSIER Christophe, COLOMBEAU Julien, DEMARTY Gaëlle, GUYONNAUD-PRADEAUX Blandine, LACHENAUD Claude, LASCAUX Marine, MASSIAS Fanny, MAZEAUD Michel, MILLOT Michel, MOULIN Jean-Marie, PERRIER-PEYRAT Chantal, ROCHE Jean-François, ROUGERIE Laurent, SOL Christian.

Elue représentée : GARDETTE Maria (pouvoir à G. DEMARTY).

Elue absente : ENGENHEIRO Geneviève.

Jean-François ROCHE, Maire, fait lecture du procès-verbal de la séance du 27 mars 2026 qui est approuvé à l'unanimité.

Délibérations adoptées

- 1 - Budget primitif 2026 du budget annexe du camping, DEL2026-39.
- 2 - Budget primitif 2026 du budget annexe du lotissement, DEL2026-40.
- 3 - Budget primitif 2026 du budget général, DEL2026-41.
- 4 - Vote des taux d'imposition 2026, DEL2026-42.
- 5 - Bail commercial entre la société « Aux amis bouchers » et la commune de Lubersac, DEL2026-43.
- 6 - Commission de contrôle des listes électorales, DEL2026-44.
- 7 - Désignation d'un correspondant défense, DEL2026-45.
- 8 - Création d'un hôtel restaurant, demande de subvention au Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine, DEL2026- 46.

1. VOTE DES BUDGETS PRIMITIFS 2026

L'année 2026 marque un tournant pour la commune de Lubersac, avec l'installation d'une nouvelle équipe municipale. Si le Compte Financier Unique 2025 avait été adopté par l'équipe précédente lors de la séance du 24 février 2026, il revient désormais aux élus entrés en fonction, sous la présidence de Jean-François ROCHE élu maire le 20 mars 2026, de voter le budget primitif 2026.

Un acte fondateur, qui donne l'impulsion du début de mandat.

Ce budget s'inscrit dans une logique de continuité : poursuivre les projets structurants engagés tout en affirmant une gestion responsable et tournée vers l'avenir.

① > Maîtriser l'évolution des dépenses de fonctionnement

La municipalité réaffirme sa volonté de contenir les dépenses de fonctionnement. Les efforts se concentrent notamment sur les charges à caractère général, avec une vigilance particulière sur les postes eau, alimentation et maintenance.

Certaines obligations réglementaires impliquent toutefois des dépenses supplémentaires : renouvellement des CACES, habilitations électriques, équipements de protection individuelle, etc.

Un effort particulier est également engagé pour l'entretien de la voirie et le balayage des routes, le renforcement de la communication municipale, avec la création d'une Gazette distribuée aux habitants.

Concernant les charges de personnel, la commune souhaite maintenir la masse salariale actuelle. Les dépenses de personnel représentent 50 % des dépenses de fonctionnement, un niveau conforme aux moyennes nationale et régionale. Au 1er avril 2026, la commune compte 18 agents titulaires et 5 contractuels, avec un poste de direction toujours mutualisé avec l'intercommunalité.

Enfin, la prise en charge du déficit du budget annexe du lotissement, supportée à hauteur de 100 000 € ces trois dernières années, est ramenée à 50 000 € pour 2026.

② > Un contexte de baisse annoncée des recettes de fonctionnement

L'année 2026 s'annonce tendue sur le plan des recettes. Selon l'état 1259, la progression des recettes fiscales sera très limitée, voire en recul pour la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Plusieurs baisses significatives sont annoncées : dotation forfaitaire : - 28 235 €, DC RTP : - 37 362 €, allocations compensatrices : - 42 707 €.

Il n'est pas possible de prédire le montant de la recette FNGIR (29 584 €) et le montant des rôles supplémentaires (32 936 €). La question de la pérennisation du soutien de l'Etat pour le dispositif « Petits déjeuners » est également un sujet d'incertitudes (27 518 €).

Ce contexte rend plus fragile l'équilibre de la section de fonctionnement à 2 897 529,76 € et diminue le virement à la section d'investissement : 198 588 € contre 378 506 € en 2025.

3 > Investir pour l'avenir de Lubersac

Malgré un contexte contraint, la municipalité choisit de maintenir un haut niveau d'investissement : 3 712 580 €, un record pour la commune.

Ces investissements s'inscrivent dans une stratégie claire : renforcer l'attractivité du centre-bourg, moderniser les infrastructures et accélérer la transition écologique.

Ils concernent, plus particulièrement, les axes suivants.

■ Redynamisation économique et résidentielle du centre-bourg

> Poursuite de la rénovation de l'ancienne trésorerie afin d'y implanter un commerce de boucherie (230 000 € HT). Des porteurs de projets sérieux, professionnels du secteur, sont positionnés pour une ouverture au 1^{er} mai 2026.

> Rénovation de logements (330 000 € TTC) dans le bâtiment communal « La Poste » avec pour objectif la remise sur le marché locatif de quatre logements, actuellement vacants, afin d'inciter à des installations en centre-bourg.

> L'année 2025 a vu le lancement de la maîtrise d'œuvre du projet de reconversion de la friche immobilière « Maison Ducloux » (acquise en 2020) en hôtel restaurant. L'année 2026 verra le démarrage des travaux programmé au mois de septembre. Projet phare de la municipalité, une première tranche de travaux a été inscrite au budget 2026 à hauteur de 1 250 000 € HT.

> Acquisition de la « Maison Gache » (30 000 €) en vue de poursuivre l'aménagement de la place de l'horloge.

> Extension du système de vidéoprotection au niveau du stade de football (15 000 €), l'objectif est d'assurer la protection de ce secteur très fréquenté de Lubersac.

■ Transition écologique

> Démarrage du programme de mise aux normes du réseau d'eaux pluviales du centre bourg – 1^{ère} tranche de travaux (rue de la Pompe). Ces travaux (500 000 €) seront menés en concertation avec les travaux de réhabilitation du réseau d'eaux usées réalisés par la Communauté de communes du Pays de Lubersac-Pompadour.

> Implantation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du hall du Champ de foire (62 000 €).

> Poursuite du renouvellement de l'éclairage public (25 000 €) dans le cadre de « Eclairons demain ».

■ Entretien du patrimoine, de la voirie et des équipements communaux

> Programme de voirie : à nouveau, en 2026, un budget important (300 000 €) sera consacré à la réfection de diverses voies communales.

> Réalisation de l'aménagement sécuritaire (75 450 €) du Carrefour du Piolet, de la RD 901 et de la route de Benayes,

> Extension du cimetière : fourniture et pose de colombariums et de cavurnes (15 000 €).

> Equipements divers pour le service technique : perspectives d'achat d'une balayeuse de routes, d'un robot de tonte pour le stade et renouvellement d'un véhicule.

4 > Recourir à l'emprunt pour soutenir l'investissement

La commune, très faiblement endettée, mobilisera l'emprunt pour financer deux opérations majeures : la réhabilitation du réseau d'eaux pluviales (300 000 €) et la création de l'hôtel-restaurant : 900 000 €, mobilisés fin 2026 ou début 2027 selon l'avancement du chantier.

5 > Opter pour une hausse modérée des taux d'imposition

Pour accompagner cet effort d'investissement, les élus municipaux ont opté pour une augmentation mesurée (+ 0,5 %) des taux d'imposition.

En résumé, le budget primitif 2026 de Lubersac reflète une ambition claire : investir fortement dans les projets structurants qui façonneront l'avenir de la commune, tout en maintenant une gestion rigoureuse et responsable des finances locales.

■ Vote des budgets primitifs 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2312-1 et suivants,

Vu l'avis favorable de la commission des finances du 15 avril 2026,

Vu les projets de budget primitif 2026,

> Pour le **budget annexe du camping** :

- Dépenses et recettes de fonctionnement : 93 223,58 €

- Dépenses et recettes d'investissement : 82 453,33 €.

> Pour le **budget annexe du lotissement** :

- Dépenses et recettes de fonctionnement : 203 185,54 €.

- Dépenses et recettes d'investissement : 178 111,90 €.

> Pour le **budget principal** :

- Dépenses et recettes de fonctionnement : 2 897 529,76 €

- Dépenses et recettes d'investissement : 3 712 580,77 €.

Après en avoir délibéré, à la majorité, le conseil municipal approuve les budgets primitifs 2026.

2. VOTE DES TAUX D'IMPOSITION 2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'état de notification des produits prévisionnels et des taux d'imposition des taxes directes locales pour 2026,

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'il convient de voter les taux de la taxe foncière bâtie, de la taxe foncière non bâtie et de la taxe d'habitation (résidences secondaires) pour 2026.

Conformément à l'avis de la commission finances réunie le 15 avril 2026, Monsieur le Maire propose une évolution de 0,5 % des taux d'imposition.

Après en avoir délibéré, à la majorité (Pour : 17 / Contre : 01), le conseil municipal décide des taux d'imposition 2026 suivants :

	Taux 2026	Produit 2026
Taxe foncière (bâti)	39,40 %	1 257 648 €
Taxe foncière (non bâti)	63,05 %	93 566 €
Taxe d'habitation	9,53 %	38 882 €

3. BAIL COMMERCIAL « AUX AMIS BOUCHERS »

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Lubersac est propriétaire du bien situé au 14 place l'horloge qui accueillait, jusqu'au 31 décembre 2022, l'ancienne trésorerie de Lubersac. Le rez-de-chaussée a fait l'objet d'une rénovation complète sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Lubersac dans le but d'y installer un commerce de boucherie charcuterie traiteur.

Après appel à projets, M. Benoît PIALAT et M. Gaëtan PROUILHAC, bouchers, se sont portés candidats pour exploiter ce local. Il convient d'autoriser Monsieur le Maire à formaliser un bail commercial avec la société « Aux amis bouchers » représentée par M. Benoît PIALAT et M. Gaëtan PROUILHAC, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce.

Monsieur le Maire fait lecture du projet de bail commercial rédigé par Maître MONTMAUR.

Le local d'une superficie de 151,56 m² comprend une surface de vente accessible PMR et un espace caisses, un laboratoire, une chambre froide fixe équipée de rails suspendus, un espace traiteur avec une hotte et un évier, un local technique et un espace « personnel » (bureau, sanitaires mixte, vestiaires, cuisine et un espace de dégagement).

Le bail commercial est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} mai 2026 pour se terminer le 30 avril 2035. Le preneur est autorisé à réaliser les travaux nécessaires à l'agencement de son espace de vente (dont la pose d'une enseigne extérieure) et à l'équipement en matériels professionnels nécessaires à son activité.

Le bail est consenti pour un loyer de 500 € HT jusqu'au 31 décembre 2026 puis, à compter du 1^{er} janvier 2027, pour un loyer de 600 € HT. Le loyer est indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE. Il sera révisé, à la hausse ou à la baisse, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

Il est, par ailleurs, précisé que le preneur est soumis à un dépôt de garantie de 600 €. Enfin, Monsieur le Maire précise qu'en vertu des dispositions de l'article 260 2^o du Code Général des Impôts, le bail sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) qui sera, ainsi, à la charge du preneur en sus du loyer, ci-dessus, fixé et elle sera acquittée en même temps que chaque règlement. Une déclaration sera faite auprès du service des impôts des entreprises compétent.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer le bail commercial devant intervenir entre la société « Aux amis bouchers » représentée par M. Benoît PIALAT et M. Gaëtan PROUILHAC et la commune de Lubersac à compter du 1^{er} mai 2026, décide d'opter pour la TVA pour ce loyer commercial et précise que les frais d'honoraires sont à la charge de la commune de Lubersac.

3. COMMISSION DE CONTROLE DES LISTES ÉLECTORALES

Vu la loi n°2025-444 du 21 mai 2025 visant à harmoniser le mode de scrutin aux élections municipales afin de garantir la vitalité démocratique, la cohésion municipale et la parité ;

Considérant que la composition de la commission de contrôle des listes électorales dépend du nombre de listes élues en présence au sein du conseil municipal ;

Considérant qu'en application de l'article R.7 du code électoral modifié par le décret n°2026-8 du 8 janvier 2026 pris en application de l'article L.52-18-4 du code électoral et portant diverses modifications du code électoral ;

Vu l'article L19, V, VI et VIII, la commission de contrôle dans les communes comptant plus d'une liste en présence au conseil municipal est composée de cinq conseillers municipaux répartis comme suit : 3 conseillers municipaux appartenant à la liste ayant obtenu le plus grand nombre de sièges et 2 conseillers municipaux appartenant à la seconde liste ;

Considérant que le Maire, les adjoints au Maire ayant délégation et les conseillers municipaux ayant délégation en matière de listes électorales ne peuvent pas siéger au sein de la commission de contrôle des listes électorales.

Monsieur le Maire propose la composition suivante :

- Au titre de la liste « Lubersac ensemble » :

- Titulaires : Claude LACHENAUD, Michel MAZEAUD, Chantal PERRIER-PEYRAT.
- Suppléants : Christophe CHABASSIER, Annie BORIE-POUGET, Fanny MASSIAS.

- Au titre de la liste « Et si c'était vous ! » :

- Titulaires : Dominique BELLLOT, Geneviève ENGENHEIRO.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve la composition de la commission de contrôle des listes électorales tel que précisé ci-dessus.

3. DÉSIGNATION D'UN CORRESPONDANT DÉFENSE

Monsieur le Maire rappelle que conformément à la circulaire du 26 octobre 2001, chaque commune doit désigner, parmi les membres du conseil municipal, un correspondant défense.

Les correspondants défense remplissent une mission de sensibilisation des concitoyens aux questions de défense.

Ils sont les acteurs de la diffusion de l'esprit de défense dans les communes et les interlocuteurs privilégiés des autorités civiles et militaires du département de la région. Ils s'expriment sur l'actualité défense, le parcours citoyen, le devoir de mémoire, la reconnaissance et la solidarité.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal décide de désigner M. Claude LACHENAUD en tant que correspondant défense de la commune de Lubersac.

4. CRÉATION D'UN RESTAURANT : DEMANDE DE SUBVENTION AU CONSEIL RÉGIONAL

La commune de Lubersac poursuit une ambition affirmée de redynamisation de son centre-bourg. Elle a investi dans plusieurs biens immobiliers vacants en centre-bourg lui permettant de maîtriser ce foncier et de le proposer à des porteurs de projets candidats à l'installation.

Parmi ces biens, figure une grande bâtisse vacante sur la place municipale dite « Maison Ducloux » qui présente un potentiel de création d'un hôtel restaurant confirmé par diverses études dont une étude marketing conduite par la CCI de la Corrèze en 2022 ou, plus récemment début 2026, une étude menée par EY visant à établir une contre-expertise du business plan et à élaborer un dossier de site dans le but de prospector des porteurs de projets.

La commune a pris l'attache de Corrèze Ingénierie, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, pour l'accompagner dans le choix du maître d'œuvre. C'est l'architecte LOUBET-MAURY qui a été retenu. La phase PRO a été validée début 2026.

Cette opération peut être scindée en plusieurs phases : le clos couvert, le restaurant (rez-de-chaussée) et les deux étages (hôtel avec 13 chambres).

Il est précisé que la commune de Lubersac est fortement carencée en offre de restauration, seuls trois commerçants proposent des solutions de restauration rapide ou de vente à emporter. Il n'existe pas de restaurant de la gamme de celui proposé (repas ouvriers et gastronomiques) malgré le très fort potentiel tant de point de vue de la clientèle professionnelle (entreprises) que d'un point de vue touristique.

A ce titre, Monsieur le Maire propose de solliciter le soutien de la Région Nouvelle-Aquitaine au titre du dispositif « dernier commerce alimentaire de proximité » dans le cadre du Contrat de développement et de transitions du territoire Vézère-Auvézère.

DÉPENSES HT		RECETTES HT	
Création d'un restaurant	181 071,83 €	ÉTAT (DETR 2024) (9,8 %)	150 000 €
<i>Maîtrise d'œuvre</i>	5 751,00 €	ÉTAT (FRLA) (16 %)	243 880 €
<i>Etude de sols</i>	14 900,00 €	CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA CORRÈZE (6,5 %)	100 000 €
<i>Coordination SPS et contrôle technique</i>		RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE (5,6 %)	85 000 €
<i>Restaurant et salle de séminaire (RDC)</i>	916 600,00 €	COMMUNE DE LUBERSAC (62,1 %)	949 350 €
<i>Clos couvert (40,26 %) pour le restaurant</i>	409 907,29 €		
TOTAL DÉPENSES HT	1 528 230 €	TOTAL RECETTES HT	1 528 230 €

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal approuve la réalisation de l'opération « création d'un restaurant », valide le plan de financement ci-dessus et sollicite une aide du Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine à hauteur de 85 000 € au titre du dispositif « dernier commerce alimentaire de proximité » dans le cadre du Contrat de développement et de transitions du territoire Vézère-Auvézère.

5. TARIFS DES SALLES COMMUNALES

M. le Maire rappelle que les tarifs des salles communales (Espace Bagatelle et Espace Léonce Blanc) ont été fixés par délibération du 23 février 2026.

Après débats et échanges de vues, il est décidé de ne pas les modifier.

M. Michel MILLOT, adjoint en charge de la vie associative, expose des demandes particulières d'administrés. Des réponses leur seront apportés dans les meilleurs délais afin de leur donner satisfaction.

6. QUESTIONS DIVERSES

■ Collège de Lubersac

Pascale AUDRERIE, titulaire, et Blandine GUYONNAUD-PRADEAUX, suppléante, ont été désignées pour siéger au conseil d'administration du collège de Lubersac.

■ Commission Communale des Impôts Directs

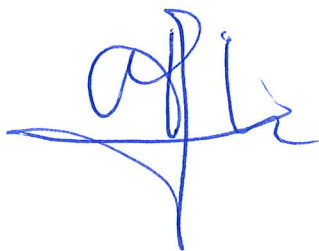
Lors de la prochaine séance, seront désignés les commissaires appelés à siéger à la Commission Communale des Impôts Directs (CCID). Christian SOL indique que 32 propositions de noms sont attendues.

Après avoir épuisé les points inscrits à l'ordre du jour, la séance est levée à 23 h.

Fait à LUBERSAC, le 28 avril 2026

Le Secrétaire,

M. Jean-Marie MOULIN



Le Maire,

M. Jean-François ROCHE

