

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 24 JUIN 2021

L'an deux mil vingt et un, le 24 juin à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur BRUN Thierry, Maire.

Etaient présents : Monsieur Thierry BRUN, Maire.

Monsieur Bernard GLENAT, Madame Isabelle CORNELOUP, Monsieur Mohammed NIFA, Madame Claudine BARRIE, Monsieur Michel PLAIGNAUD, Adjoints.

Monsieur Hervé BERTRAND, Monsieur Fabien BOSC, Madame Muriel DANQUAH, Monsieur Pascal DUMONT, Madame Rima Sophie GHADBAN, Madame Isabelle LACOUR, Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES, Madame Monique MORNACCO, Madame Emilie POUJOL, Monsieur Dominique REVEILLERE, Monsieur Thierry ROUSSELET.

Etaient absents excusés :

Madame Florence VILLE-VALLEE pouvoir à Monsieur Thierry BRUN,
Madame Elodie COSAERT pouvoir à Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES,
Monsieur David DUMEUNIER pouvoir à Monsieur Thierry BRUN,
Monsieur Daniel GUIGNONNET pouvoir à Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES,
Madame Céline POUTEAU pouvoir à Madame Isabelle CORNELOUP,
Monsieur Olivier SCARSETTO.

ORDRE DU JOUR

Nomination du Secrétaire de Séance

Le Conseil municipal sur proposition de Monsieur le Maire, en prenant la liste des conseillers par ordre alphabétique, désigne à l'unanimité Madame Isabelle LACOUR comme secrétaire de séance.

Approbation du compte rendu du Conseil Municipal du 27 Mai 2021

Le Conseil municipal a approuvé à l'unanimité le compte rendu du Conseil municipal du 27 Mai dernier.

Compte rendu des décisions prises par le Maire

Aucune décision n'a été prise depuis le dernier conseil.

1 – Limitation de l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Les dispositions de l'article 1383 du Code général des impôts permettent au Conseil Municipal de limiter l'exonération de deux ans de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation.

Toutefois, il est possible de réduire ces exonérations uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et s. du Code de la Construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R 331-63 du même code. Il est bien entendu que l'Etat ne compense pas la perte de produits occasionnée.

La commission des finances du jeudi 17 juin 2021 a émis un avis favorable à la majorité à la proposition suivante :

Limitation de l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation à 50% de la base imposable pour les locaux d'habitation qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et s. du Code de la Construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R 331-63 du même code. Par conséquent cela entraîne une exonération totale pour les locaux financés avec des prêts aidés.

Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES prend la parole et précise qu'il émet les mêmes réserves faites lors de la commission des finances du 17 juin. Pour lui, les contribuables n'ayant pu obtenir un prêt financé par l'Etat sont d'autant plus pénalisés car en plus de la non obtention d'un prêt aidé ils devront payer une taxe foncière égale à 50% de la base imposable dès la première année.

Monsieur le Maire précise que la décision a été construite en Commission des finances après discussion. L'immense majorité des membres de la commission des finances a été favorable à l'exception de Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES. Monsieur le Maire demande si le Monsieur Daniel GUIGONNET pour lequel Jean-Bernard LASMARRIGUES a le pouvoir, vote pour. Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES confirme que Monsieur Daniel GUIGONNET vote pour.

Le Conseil municipal décide, avec 4 voix contre (Mesdames Emilie POUJOL, Elodie COSAERT et Messieurs Jean-Bernard LASMARRIGUES, Fabien BOSCH) et 18 voix pour, de limiter l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, à 50 % de la base imposable, mais uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du même code et charge Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

2 – Définition des conditions de mise à disposition des biens acquis par l'EPFIF

L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) a vocation à réaliser des acquisitions foncières et actions d'aménagement des collectivités, et à en assurer le portage dans l'attente de la phase opérationnelle d'un projet. L'EPFIF intervient pour favoriser la construction de logements, notamment de logements sociaux. Une convention d'intervention foncière a été signée entre l'EPFIF, l'Etat et la commune le 2 février 2015 prolongée par l'avenant n° 1 du 21 janvier 2021.

Par acte notarié l'EPFIF a acquis le 19 mai 2021 la parcelle AB 224 (3 bis rue Louis Muret) et la parcelle AD 27 (2 rue Nicolas Kichkine). Conformément aux dispositions de l'article 7 de la convention d'intervention foncière, l'EPFIF a procédé à la remise en gestion de ces deux biens à la commune. Cela ne concerne que la gestion courante, la surveillance et l'entretien du bien.

En ces termes, la commune a la possibilité, pendant la durée du portage, de mettre à disposition la jouissance du bien à un tiers occupant. Les modalités de cette occupation sont définies par une convention d'occupation précaire.

La précarité de la convention est justifiée par l'existence de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties. De ce fait, la durée de l'occupation est strictement adaptée à la mise en œuvre d'un projet foncier.

Cette occupation moyennant une redevance. Toutefois, la précarité de la convention d'occupation est soumise à la modicité de celle-ci par rapport à un loyer classique.

Le montant de la redevance que paie l'occupant doit être inférieur au loyer présumé correspondant à une valeur locative réelle. La modicité de la redevance est qualifiée dès lors que celle-ci est fixée à la moitié du loyer correspondant à la valeur réelle du local (CA Bordeaux, 19 mars 1992 n° 91-5679).

Afin d'établir la valeur locative d'un bien, il est nécessaire de se référer à la côte Callon. Celle-ci donne un ordre de grandeur quant au prix du m² en référence à l'état du bien, à la nature du bien et la zone géographique.

La commission des finances du 17 juin 2021 a émis un avis favorable à l'unanimité pour la fourchette basse c'est-à-dire 13.16 € le m² avec une minoration de 50%.

- Pour le 2, rue Nicolas Kichkine, habitation individuelle de 130m², la redevance mensuelle/m² sera de 6.58 € soit 855 €
- Pour le 3bis, rue Louis Muret, maison de ville la redevance mensuelle sera de 6.58 € par m² occupé.

Madame Emilie POUJOL demande si pour le 3bis rue Louis Muret la date des travaux et la durée du bail sont arrêtées.

Monsieur le Maire répond que pour le moment il n'y a aucun projet foncier d'établi, qu'il y aura le choix d'un bailleur avec proposition de l'EPFIF. La période estimée pourrait être de 18 mois à 2 ans avant travaux.

La forme contractuelle d'une convention d'occupation précaire est imposée par l'EPFIF. L'abattement de 50% de la valeur locative est retenue par la jurisprudence (CA Bordeaux, 19 mars 1992 n° 91-5679).

Le Conseil municipal, avec 1 abstention (Monsieur Fabien BOSCH), 21 voix pour, fixe :

- Pour le 2, rue Nicolas Kichkine, parcelle AD 27, habitation individuelle de 130m² avec jardin, la redevance à 6.58 € par m² occupé.
- Pour le 3bis, rue Louis Muret, parcelle AB 224, maison de ville, la redevance à 6.58 € par m² occupé.

3 – Fixation du loyer du logement du 3 rue Louis Muret

La locataire du 3, rue Louis Muret, qui a été acquis par la commune le 19 février 2021, a donné congé à compter du 1 juillet 2021. Le montant de son loyer s'élevait à cinq cent cinquante Euros (550 euros).

Le logement est une maison d'habitation de 50m² sur 2 étages (rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage)

Le chauffage est en sus du loyer.

Monsieur le Maire propose de mettre en location pour une période précaire jusqu'à la mise en œuvre du projet foncier du 3bis, rue Louis Muret.

La commission des finances du jeudi 17 juin 2021 a émis un avis favorable à l'unanimité à la proposition suivante : 13.16 € du m² avec une minoration de 30% liée à la précarité ce qui fait un montant de loyer de $13.16 \text{ €} \times 50 \text{ m}^2 = 658 - 30 \% = 460 \text{ €}$.

Madame Rima GHADBAN demande pour quelle raison l'abattement dans ce cas n'est que de 30% et non de 50% comme précédemment.

Monsieur le Maire rappelle que dans le cas du 3 rue Louis Muret il est question d'un bail précaire et non d'une convention d'occupation précaire et que c'est la commune qui est propriétaire et non l'EPFIF.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, avec 1 abstention (Monsieur Fabien BOSCH) et 21 voix pour, fixe le montant du loyer mensuel à 460 €.

4 – Décision modificative n°1 suite au compte de gestion arrêté au 11/06/2021

Il est soumis au conseil municipal les modifications budgétaires suivantes qui ont été analysées en commission des finances le jeudi 17 juin et qui ont reçu un avis favorable à l'unanimité.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Isabelle Corneloup.

En recettes de fonctionnement :

- + 14 084.64 euros à l'article 6419 (Remboursements sur rémunérations du personnel)
- + 2 215.00 euros à l'article 70311 (Concession dans les cimetières)
- + 832.98 euros à l'article 70323 (Redevance d'occupation du domaine public communal)
- + 1 446.10 euros à l'article 7066 (Redevance et droits des services à caractère social)
- + 465.51 euros à l'article 7718 (Autres produits exceptionnels)
- + 10 399.93 euros à l'article 7788 (Produits exceptionnels divers)

29 444.16 euros = TOTAL

En dépenses de fonctionnement :

- + 25 000.00 euros à l'article 615231 (Entretien et réparation voirie)
- 20 000.00 euros à l'article 617 (Etudes et Recherches)
- + 3 000.00 euros à l'article 6188 (Autres frais divers)
- + 1 000.00 euros à l'article 6231 (Annonces et insertion)
- + 100.00 euros à l'article 6256 (Mission)
- + 159.06 euros à l'article 65372 (Cotisations au fonds de financement de l'allocation de fin de mandat)
- + 5.10 euros à l'article 65738 (Autres organismes publics)
- + 20 000.00 euros à l'article 6714 (Bourses et prix)
- + 180.00 euros à l'article 6718 (Autres charges exceptionnelles)

29 444.16 euros = TOTAL

En recettes d'investissement :

- + 23 084.70 euros à l'article 10226 (Taxe d'aménagement)

23 084.70 euros = TOTAL

En dépenses d'investissement :

- + 28 707.39 euros à l'article 2135 (Installations générales, agencement.)
- 5 622.69 euros à l'article 2151 (Réseaux de voirie)

23 084.70 euros = TOTAL

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'unanimité d'inscrire ces modifications aux sections de fonctionnement et d'investissement.

5 – Transformation du poste d'agent de maîtrise contractuel en un poste d'agent de maîtrise titulaire

Notre agent de maîtrise contractuel n'ayant pas souhaité renouveler son contrat nous avons prospecté afin de le remplacer. Nous nous sommes orientés vers un agent de maîtrise titulaire de la FPT.

Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES demande s'il s'agit d'une nouvelle recrue ou la promotion d'un agent en service. Monsieur le Maire répond que c'est un nouvel arrivant et qu'il pourra donner plus de détails lorsque l'intéressé aura rejoint l'équipe.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, décide de transformer le poste créé par la délibération n°1 du Conseil municipal du 9 novembre 2017 d'agent de maîtrise contractuel permanent en un poste d'agent de maîtrise titulaire FPT.

Monsieur le Maire précise qu'il n'a pas reçu de question orale. Avant de clore le Conseil municipal il communique le programme de la fête du village qui se tiendra samedi 26 juin.

Monsieur Mohammed NIFA demande si des élus peuvent se rendre disponible dès le samedi matin 26 juin à 9h00.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21h18.

Le Maire
Thierry BRUN

La secrétaire de séance,
Madame Isabelle LACOUR