

**PROCES VERBAL
SEANCE PUBLIQUE
CONSEIL MUNICIPAL DU 27 Février 2023-
19 heures -
SALLE des SALINES AU MITAN DES MARAIS**

L'an deux mil vingt et trois, le 27 février à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC, légalement convoqué par Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Maire, s'est réuni en séance publique dans la salle des Salines au Mitan des Marais (La salle de l'Hôtel de Ville étant en réfection).

DATE DE CONVOCATION DATE D’AFFICHAGE

15/02/2023 15/02/2023

NOMBRE DE CONSEILLERS :

- En exercice : 19
- Présents : 13
- Absents : 6
- Pouvoirs : 3
- Votants : 16

PRESENTS : Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Jean Pierre MANCEAU, Pascale EPHREM, Claude JOUSSELIN, Clarice CHEVALIER, Olivier CHERE, Yanick DAUNAS, Chantal HEBING, Jean-Jacques BOUYER, Christian SWATEK, Gaëlle GOSSELET, Anaïs BOISSON, Martine FOUGEROUX,

ABSENTS EXCUSES : Mme SANTA MARINHA (pouvoir à Anaïs Boisson), Christine GIRAUDO (pouvoir à Madame le Maire), Willy DRILLAUD, Jean-Lou CHEMIN, Serge LACEPPE (pouvoir à Martine FOUGEROUX), Jean-Michel BOUZON.

Madame FOUGEROUX a reçu 2 pouvoirs celui de Monsieur LACEPPE et celui de Monsieur BOUZON. La loi N°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire pour faire face à l'épidémie de COVID-19, notamment autorisant la détention de deux pouvoirs par élu présent au conseil municipal, est abrogée. A partir du 1er août 2022, les règles de droit commun sont à nouveau applicables au sein des assemblées. Le Pouvoir de Monsieur LACEPPE adressé le premier (21/02/2023 à 9H38) est validé. Le pouvoir de Monsieur BOUZON a été réceptionné le 27/02/2023 à 17h36.

Secrétaire de Séance : Chantal HEBING

Le quorum étant atteint la séance peut valablement délibérer.

1 – APPROBATION DU PROCES VERBAL du 6 Décembre 2022

Madame le Maire demande s'il y a des observations sur le procès-verbal du 6 décembre 2022 reçu par les membres du Conseil Municipal.

Madame FOUGEROUX demande que lui soit expliquée la procédure relative aux subventions perçues par la Commune lors de travaux engagés car elle s'étonne de constater des évolutions entre les différentes présentations.

Madame le Maire explique qu'avant d'arrêter un projet, on se renseigne sur les dispositifs d'aides arrêtés par nos partenaires financiers qui chaque année, définissent des priorités selon les besoins nationaux ou territoriaux. Des enveloppes sont ainsi définies dans les Préfectures, les Départements, les Régions et même l'Europe.

Une fois que les devis et/ou marchés sont arrêtés définitivement, on élabore un dossier aussi bien administratif que technique qui est présenté et étudié en commission des différents financeurs précités. Ils attribuent un % de participation financière en fonction de critères internes. La difficulté étant de pouvoir déposer les dossiers dans les temps car des délais sont imposés et surtout avant que les enveloppes soient épuisées. Si nous ne recevons pas à temps les offres commerciales on peut être obligés de reporter un projet ou ne pas être financé à la hauteur de nos espérances.

Madame le Maire précise que les premiers chiffres avancés reposent sur des estimations réalisées par le maître d'œuvre, les premiers plans financiers sont présentés sur ces bases puis affinés au fur et à mesure que sont réceptionnées les offres finalisées. C'est sur les devis définitifs que le dossier de subventions est déposé mais il se peut qu'au cours du chantier nous ayons à constater des plus ou moins-values. Les subventions sont notifiées sur une enveloppe et un pourcentage de celle-ci ; il est donc important d'avoir un plan de financement au plus juste des frais qui seront engagés.

Il n'y a pas d'autres questions, Madame le Maire met aux voix le procès-verbal de la séance du 6 décembre 2022 qui est adopté à l'unanimité.

2 AUTORISATION A DEPENSER 25% DES CREDITS D'INVESTISSEMENT DE L'ANNEE N-1

Lors du dernier conseil municipal l'autorisation à dépenser 25% des crédits d'investissement a été présentée et votée à l'unanimité, cependant le trésor public a rejeté notre délibération pour les motifs suivants :

A la date du 6 décembre N, il est encore possible d'engager juridiquement et comptablement des dépenses sur N et de modifier par DM ou Virement de Crédits le budget. La délibération que nous avons votée ne peut donc pas être prise avant le 1^{er} janvier.

L'autorisation à dépenser 25% des crédits d'investissement est donc représentée et précisée comme suit :

Les dispositions extraites de l'article L1612-1 du code général des collectivités territoriales et l'Article L1612-1 modifié par la LOI n°2012-1510 du 29 décembre 2012 - art. 37 prévoient que dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente. Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

Il est donc proposé au Conseil de permettre l'engagement, la liquidation et le mandatement des dépenses d'investissement avant l'adoption du Budget Principal qui devra intervenir avant le 15 avril 2023, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette. Pour mémoire les dépenses d'investissement 2022 s'élèvent à 1 411 698.24 € non compris le chapitre 16 déduction faite des restes à réaliser 2021 d'un montant de 13 369.20 € soit 1 398 329.04 €.

Conformément aux textes applicables, il est proposé au conseil municipal de faire application de cet article à hauteur de 349 582.26 € € correspondant au quart des crédits ouverts en 2022 sur les chapitres 20/21 et 23 et 4541201901 d'investissement :

Madame le Maire demande à Madame ANDRE-VERGER de présenter le dossier ci-après :

CHAPITRE	COMPTES	OP	INTITULE	MONTANT INSCRIT AU BP + DM	AUTORISATION DE DEPENSE avant vote BP 2023
20			Immobilisations incorporelles	26 300.00 €	
	202	NI	Frais études, élab. Modif. Et rév. doc. Urban.	3 400.00 €	
	203	269	Frais d'études, rech. & dév. & frais d'insertion	6 300.00 €	
	2051	195	Concessions et droits similaires	16 600.00 €	
21	Immobilisations corporelles			1 307 751.72 €	
	2131	277	Bâtiments publics	500 000 €	293 454.26 €
	2132	277	Bâtiments privés	383 796.00 €	
	2135	277	Instal.géné.,agencements, aménagements des constr.	46 455.72 €	
	2172	195	Agencements et aménagements de terrains	5 500.00 €	
	2182	NI	Matériel de transport	45 000.00 €	
	2188	272	Autres immobilisations corporelles	10 000.00 €	
	2156	269	Incendie défense civile		22 000.00 €
	2188	275	Autres immobilisations corporelles	317 000.00 €	
23	Immobilisations en cours			68 846.52 €	
	231		Voirie Aménag/PLaces Eugène Papin et André Dulin		
		253		2 569,20 €	
		275	Equiement voirie	31 205,52 €	34 128.00 €
		277	Bâtiments communaux	7 590,00 €	
		*NI	Non individualisé	27 481,80 €	
4541201901				8 800.00 €	
TOTAUX				1 411 698.24 €	
SOUSTRACTION DES RAR 2021				13 369.20 €	
				1 398 329.04 €	349 582.26 €

Madame ANDRE-VERGER explique que le ¼ des dépenses d'investissement de l'année N-1 s'élève à 349 582.26 €. Avant le vote du budget il pourrait être mandaté 293 454.26 € sur l'opération « bâtiments publics » au chapitre 21 pour commencer à payer les travaux de l'école, 22 000 € sur l'opération incendie défense civile pour honorer les factures de la RESE qui est en charge de l'installation des poteaux et de la bache sur Luzac et 34 128 € au chapitre 23 pour payer des travaux de voirie en cours.

Il est demandé aux membres du Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à engager des dépenses sur 2023 à hauteur de 25% des crédits d'investissement votés en 2022 et affectés comme indiqué ci-dessus.

Après avoir entendu l'exposé, le Conseil Municipal autorise à l'unanimité Madame le Maire à engager des dépenses sur 2023 à hauteur de 25% des crédits d'investissement votés en 2022 et de les affecter comme indiqué ci-dessus.

3- INSTAURATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Les logements vacants situés en zone tendue (liste établie par décret des communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant), sont soumis à la taxe sur les logements vacants (TLV).

Conformément à l'article 1407 bis du Code Général des Impôts, les communes qui ne se trouvent pas en zone tendue, peuvent instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Le taux de la taxe d'habitation a été figé pour notre commune par l'Etat en 2020 à 9.83 %, elle concernait les résidences principales et secondaires. A partir de 2022 la taxe d'habitation sur les résidences principales n'existe plus pour personne mais celle concernant les résidences secondaires perdure, son taux peut être majorée, cette année, dans la même proportion, si et seulement si, le conseil municipal décidait aussi de majorer les taxes foncières.

Pour rappel la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est perçue de droit par la commune, le montant est d'environ 47 500 € annuel.

Quant à la THLV elle peut être instaurée cette année par délibération jusqu'au 28 février sur le taux de la TH figée soit 9.83%.

Selon les chiffres de l'INSEE (dernier recensement de 2019) 6.3 % des habitations à Saint-Just-Luzac sont vacantes soit 69 logements.

ANNEE	2019	%
ENSEMBLE	1094	100
RESIDENCES PRINCIPALES	862	78.7
RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONELS	164	15
LOGEMENTS VACANTS	69	6.3

Madame le Maire précise que mettre en place cette taxe sur les logements vacants pourrait inciter les propriétaires à les mettre à la location et/ou à les rénover. En effet, la loi prévoit une exonération lors de travaux de rénovation du bâti, notamment en matière énergétique.

Elle précise également que les élus de la CCBM ont décidé, il y a environ deux ans, de mener une politique d'aide à l'amélioration de l'habitat. Plusieurs programmes ont été menés depuis 2007. Le quatrième programme « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » OPAH est lancé avec le concours de l'Etat et de l'ANAH sur l'ensemble des 6 communes où un périmètre d'intervention intra-communal visant à produire des logements locatifs conventionnés est identifié. Quatre communes, dont Saint-Just-Luzac ont également identifié un périmètre d'intervention renforcée comprenant des aides complémentaires.

Madame le Maire rappelle, comme déjà expliqué lors d'un conseil municipal antérieur, que ces aides s'adressent aussi bien aux propriétaires occupants (modestes voire très modestes) et aux propriétaires bailleurs qui loueront avec des loyers encadrés. Les propriétaires doivent également entreprendre des travaux de rénovation énergétique de leur logement sous peine de ne plus pouvoir les louer ou de rencontrer des difficultés pour les vendre (classement des logements de A à F).

Prochainement une formation sera faite aux secrétaires de la Mairie par l'ANAH afin qu'elles puissent renseigner les administrés qui viendront s'informer en Mairie. Cette opération sera largement relayée sur nos réseaux de communications. Une enveloppe de 18 000 € euros sera inscrite sur les 5 prochains Budgets Principaux afin de participer, selon les conditions fixées, aux travaux éligibles de nos administrés.

Madame FOUGEROUX demande s'il y a vraiment une surveillance que les travaux sont bien réalisés avant l'obtention des subventions ? Madame le Maire lui répond que oui puisque ces personnes doivent adresser à l'ANAH leur projet puis les factures des travaux afin d'être indemnisés. Cette instance est très sérieuse et exigeante elle vérifie également que les travaux proposés respectent le PLU et autres réglementations.

En ce qui concerne la THLV ou la THRS (taxes d'habitation sur les locaux vacants et sur les résidences secondaires) Madame le Maire explique qu'une obligation de déclaration a été votée dernièrement par l'Etat. En effet, pour permettre à l'administration fiscale de bien identifier les logements concernés par ces taxes qui subsistent, une nouvelle obligation déclarative, inscrite à l'article 1418 du code général des impôts, a été mise en place.

Ainsi, tous les locaux (y compris les parkings, caves, etc.) doivent être déclarés, l'identité des occupants et la période de leur occupation (situation au 1er janvier 2023) doivent être communiquées aux services des Impôts avant le 30 juin 2023 (onglet « Biens immobiliers » de l'espace sécurisé sur le site impots.gouv.fr.)

Madame FOUGEROUX demande quelle recette peut être attendue de cette THLV. Madame le Maire lui répond qu'elle sera minime, c'est surtout une incitation à mettre leurs biens à la location ainsi, si tout le monde s'implique, les locaux en question ne seront plus vacants et donc nous ne percevrons plus de taxes dessus.

Madame CHEVALIER dit que cela évite des logements qui se dégradent d'autant que nous manquons de logements.

Madame le Maire dit que le manque de logements est surtout vrai sur l'île d'Oléron où les locations sont essentiellement saisonnières. C'est très compliqué pour trouver une location à l'année notamment pour les jeunes.

Madame FOUGEROUX demande s'il y a des projets qui seront financés avec la recette de la THLV. Madame le Maire lui explique qu'un des grands principes des budgets communaux est la « non-affectation des recettes » c'est-à-dire qu'une recette ne peut pas être affectée à une dépense en particulier. Cette somme va rentrer dans le giron de la commune et sera équilibrée (ou compensée) par la dépense prévue pour l'aide aux propriétaires soit environ 18 000 €.

Il est demandé aux membres du conseil municipal d'instaurer la taxe d'habitation sur les logements vacants pour inciter les propriétaires à mettre à la location leurs biens et les rénover si nécessaire. Pour rappel la commune s'est associée à la CCBM dans l'opération OPAH qui leur permet d'obtenir selon des critères établis des financements pour la rénovation de ces locaux.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire l'instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants est adoptée à l'unanimité.

4- LANCEMENT D'UNE PROCEDURE RELATIVE AUX BIENS SANS MAÎTRE

La commune a été saisie par un notaire de la région pour mettre en œuvre une procédure de reconnaissance de biens sans maître. Il s'agit de parcelles agricoles situées au lieudit « Fief de Pépiron » d'une contenance totale de 6 125 m², convoitées par un agriculteur. Au terme de cette procédure la ville pourrait céder ce bien car les biens sans maître appartiennent aux communes sur le territoire où ils sont situés.

Sont considérés comme n'ayant pas de maître :

- Les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis un délais défini par la loi et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.
- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières (bâti ou non bâti) n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par un tiers.

Les modalités d'acquisition des biens sans maître :

S'agissant des modalités d'acquisition de ces biens par les personnes publiques éligibles, une distinction d'ordre procédural est maintenue entre les deux catégories de biens n'ayant pas de maître.

Les biens sans maître sont acquis par la commune, l'EPCI ou l'Etat, soit de plein droit, soit au moyen d'une procédure spécifique.

A l'issue de l'enquête permettant de s'assurer que le bien qu'elle se propose d'appréhender est effectivement sans maître, la commune doit déterminer la procédure à mettre en œuvre pour incorporer le bien dans son domaine.

En ce qui concerne les immeubles sans maître dont la succession est ouverte depuis plus de trente ans, ou dix ans le cas échéant, et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, la loi ne prévoit aucune formalité particulière pour l'appréhension de cette catégorie de biens.

Pour les immeubles pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières ont été acquittées par un tiers ou n'ont pas été acquittées, soit parce qu'elles font l'objet d'une exonération, soit parce que la cotisation due est inférieure au seuil de mise en recouvrement.

Ainsi, le paiement des taxes foncières par un tiers ne peut pas faire obstacle au déclenchement de la procédure de constatation de la vacance.

Mise en œuvre de la procédure d'acquisition :

La procédure d'appréhension comporte deux phases : la commune ou l'EPCI doit d'abord constater que le bien est présumé sans maître (avis de la commission communale des impôts directs, arrêté du maire constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des contributions foncières ou leur paiement par un tiers et accomplissement des mesures de publication et d'affichage de l'arrêté).

Compte tenu du champ d'application étendu de la procédure, cet arrêté du maire doit être notifié, non seulement au dernier propriétaire connu et à l'habitant ou l'exploitant, mais aussi, s'il y a lieu, au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

Il est également notifié au représentant de l'Etat dans le département.

Puis, si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un délai de six mois après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble étant présumé sans maître, une délibération du conseil municipal peut décider de son incorporation dans son domaine et un arrêté le constate par suite.

L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition par ces derniers.

Bien que les biens sans maître appartiennent aux communes sur le territoire desquelles ils sont situés, toutefois, la commune peut, par délibération du conseil municipal, renoncer à exercer ses droits sur tout ou partie de son territoire au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre.

En application du droit commun, dans le cas où le propriétaire initial du bien ou ses ayants droit se manifesteraient postérieurement à la date d'acquisition de ce bien par une personne publique, dans les limites de la prescription trentenaire, celle-ci a l'obligation de le restituer.

Toutefois, dans certaines situations, par exception à ce principe, le droit du propriétaire ou de l'ayant-droit à exiger la restitution en nature du bien peut être aménagé si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière ne permettant pas cette restitution (par exemple, immeuble utilisé par un service de l'Etat ou un établissement public national).

Sur la Commune de Saint-Just-Luzac plusieurs parcelles pourraient faire l'objet de ces procédures, elles seront soumises ultérieurement à l'avis du conseil municipal.

Il est demandé aux membres du conseil municipal d'autoriser Madame le Maire à lancer la procédure de reconnaissance de biens sans maître, de signer tous les documents nécessaires à cette démarche y compris les actes notariés pour les parcelles agricoles situées au lieu-dit « Fief de Pépiron » d'une contenance totale de 6 125 m² (ZK 86- 87 et 136). Elle précise que cette démarche a été initiée par un notaire.

Madame FOUGEROUX demande si, une fois que la procédure est achevée et que la Commune est propriétaire du terrain, il sera vendu à une personne déjà identifiée ou une publicité sera faite pour que chacun puisse se porter acquéreur du bien.

Madame le Maire précise que dans le cas présent, les parcelles sont des terres agricoles ; l'agriculteur voisin a fait appel à son notaire pour demander à la Mairie de procéder à cette déclaration afin qu'il puisse l'acheter, la débarrasser des éboulis existants et l'exploiter.

Madame le Maire explique que plusieurs parcelles qui semblent être sans-maître ont été repérées et seront soumises, après vérification de leur statut, ultérieurement au conseil municipal.

Madame FOUGEROUX demande si celles-ci feront l'objet d'une publicité pour être proposées à la vente ?

Madame le Maire lui répond qu'en fonction des parcelles, un affichage sera fait pour en informer la population ; car on a par exemple le cas d'une parcelle qui pourrait devenir un chemin (d'un lotissement à une route), cette parcelle ne sera pas proposée à la vente.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, le lancement de la procédure de reconnaissance de biens sans maître pour les parcelles ZK 86- 87 et 136 précitées est adopté à l'unanimité.

5- QUESTIONS DIVERSES

Madame le Maire informe qu'une réunion publique est prévue le MARDI 4 AVRIL 2023 à 18 h 30 au Mitan des Marais pour exposer à la population le plan communal de sauvegarde (PCS) ainsi que le Schéma de Protection Incendie validé par la Préfecture pour le premier et par les services départementaux d'incendie pour le second.

Elle informe également que l'inauguration des jardins potagers est prévue le samedi 6 MAI 2023 à 11 heures sur place. Monsieur DAUNAS précise que les 6 jardins sont occupés, une liste d'attente est même constituée. Cette opération est un réel succès. L'aménagement de la parcelle est pratiquement finalisé, il reste à doter l'espace d'une pompe pour que les jardiniers soient autonomes. Madame le Maire précise que ces parcelles sont à la sortie de SAINT-JUST sur le lieu-dit des Cabassies, peut-être pourra-t-on agrandir l'espace et proposer d'autres jardins.

Madame le Maire annonce qu'une Commission des finances devrait avoir lieu le mardi 21 mars à 19h si toutes les notifications des dotations de l'Etat sont réceptionnées à cette date. En suivant, un conseil municipal consacré au BUDGET sera organisé en fonction des disponibilités de Madame MARTIN, conseillère financière du Trésor Public.

Elle annonce que les travaux de sécurisation du cheminement les Hauts de la Belle Prairie sont également pratiquement achevés. Le revêtement définitif qui se pose dans des conditions climatiques favorables, sera réalisé aux beaux jours. Il est cependant possible de l'emprunter dès maintenant.

Monsieur CHERE explique que le revêtement sera réalisé et stabilisé-calcaire dès que le temps le permettra.

Madame le Maire évoque le début des travaux de l'école et fait circuler des photos qui retracent l'évolution de ce chantier. La démolition d'une partie des bâtiments a été réalisée pendant les vacances de février, cela a été assez impressionnant. Toutes les mesures de sécurité préconisées par l'APAVE ont été mises en place pour assurer la protection des enfants et des personnels. Madame le Maire remercie le Comité des Fêtes qui a prêté et sécurisé son Tivoli pour remplacer le préau démoli.

Monsieur MANCEAU précise que ce chantier avance conformément au cahier des charges, pour l'instant il semble à l'arrêt mais les entreprises travaillent dans leurs ateliers. Les structures bois et métal vont être acheminées et placées prochainement.

Madame le Maire évoque également les travaux de voirie actuellement en cours sur la rue de la Crémaillère. Monsieur MANCEAU explique que cette réfection a été programmée pour résoudre un problème d'humidité par capillarité (infiltration d'eau) dans les habitations en créant un caniveau central d'évacuation d'eau pluviale. Un revêtement est également prévu sur le chemin de brouette perpendiculaire entre la rue de la Forge et la rue de la Crémaillère.

Madame le Maire précise que chaque année, des choix sont faits et priorisés pour résoudre les problématiques de voirie et d'aménagement relevés sur les différents villages. Ces choix sont motivés en fonction des urgences, ils sont financés par l'auto-financement car aucune subvention n'est possible sur ce type de dossier. On fait néanmoins de gros efforts financiers sur ce poste car la voirie est très importante sur notre commune. Le retard de réfection pris depuis de très nombreuses années se comble peu à peu.

Madame le Maire demande s'il y a d'autres questions à évoquer, personne ne se manifeste.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H 53.

Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU,
Maire de Saint-Just-Luzac

Jean Pierre MANCEAU,

Pascale EPHREM

Claude JOUSSELIN,

Clarice CHEVALIER,

Olivier CHERE,

Anaïs BOISSON

Yanick DAUNAS,

Chantal HEBING,

Christine GIRAUDO

Jean-Jacques BOUYER,

Gaëlle GOSSELET

Martine FOUGEROUX,

PROCES VERBAL QUI SERA SOUMIS AU PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL