

**Note**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 27 Février 2023-**  
**19 heures 00 - salle des Salines au MITAN DES MARAIS**  
**NOTE EXPLICATIVE**

**1 – APPROBATION DU PROCES VERBAL du 6 Décembre 2022**

**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<sup>er</sup> 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 comme suit :

CHAPITRE	COMPTES	OP	INTITULE	MONTANT INSCRIT AU BP + DM	AUTORISATION DE DEPENSE avant vote BP 2023
<b>20</b>			Immobilisations incorporelles	<b>26 300.00 €</b>	
	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 €	
<b>21</b>	<b>Immobilisations corporelles</b>			<b>1 307 751.72 €</b>	
	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 €	
<b>23</b>	<b>Immobilisations en cours</b>			<b>68 846.52 €</b>	
	231	253	Voirie Aménag./Places Eugène Papin et André Dulin	2 569,20 €	
		275	Equipement voirie	31 205,52 €	34 128.00 €
		277	Bâtiments communaux	7 590,00 €	
		*NI	Non individualisé	27 481,80 €	
<b>4541201901</b>				<b>8 800.00 €</b>	
<b>TOTAUX</b>				<b>1 411 698.24 €</b>	
<b>SOUSTRACTION DES RAR 2021</b>				<b>13 369.20 €</b>	
				<b>1 398 329.04 €</b>	<b>349 582.26 €</b>

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.

### **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).

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

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.

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (ZK 86- 87 et 136).