

Nombre de membres :

Afférents au Conseil municipal :

En exercice : 15

Ayant pris part à la

délibération : 9

Date de la convocation :

Date d'affichage de la

convocation :

21/06/2024

21/06/2024

SEANCE DU MARDI 25 JUIN 2024

L'an deux mille vingt-quatre, et mardi 25 juin à 21h00, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni à Maury au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Charles Chivilo, en sa qualité de maire.

Présents	8	CHIVILO Charles, VILLA Alexandre, DELONCA Michel, PLA Jean, BEYSSAC Marie-José, SALVAT Robert, BEUZE Lola, GOMEZ Henri.
Absents Excusés	3	ALONSO Christelle, BATLLE Sophie, MENETREY Amandine,
Arrivés en cours de séance	0	
Absents non excusés	3	BERTHOMIEU Aurore, COMMUNIER Stéphane, HURTADO Edith.
Procurations	1	BOLUDA Jean-Pierre à PLA jean

Secrétaire de Séance Marie-José BEYSSAC

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU MARDI 25 JUIN 2024

Monsieur le Maire ouvre la séance à 21h00 heures. Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer valablement. Madame Marie-José BEYSSAC a été élue secrétaire de séance. Le Maire donne lecture des dernières délibérations en date du 16 mai 2024 soumet le registre pour signatures des membres présents lors de la dernière séance. Le compte rendu précédent n'appelle aucune remarque et est approuvé à l'unanimité. Il présente à l'assemblée l'ordre du jour suivant.

Affaire N°01 – Versement d'une participation financière de la commune aux travaux d'aménagement de la Véloroute

Monsieur le Maire rappelle que le Département, lors d'une session du 22 juillet 2019, a lancé une démarche de concertation citoyenne « Imagine les PO » afin de favoriser les mobilités douces en :

- Développant le réseau structurant d'itinéraires cyclables,
- Supprimer les discontinuités liées aux ouvrages d'art ou de franchissements de cours d'eau,
- Aménager des voies rurales partagées en profitant d'infrastructures secondaires existantes peu circulées.

Dans ce cadre, le Département des PO a proposé d'aménager la section de voies communales situées sur la commune de Maury conformément à la convention transmise en annexe.

La participation financière de la commune de Maury est fixée sur la base de :

- 10% des dépenses de travaux hors taxes effectivement réalisées pour les projets situés en zone de revitalisation rurale conformément à la délibération SP20201116R du 16 novembre 2020 approuvant la participation de 10% maximum des EPCI situés dans une zone de revitalisation rurale.

Cette participation de la commune s'élève à 44 000€, conformément à la délibération de la communauté de communes Agly Fenouillèdes du 14/04/2022.

En conséquence, Monsieur le Maire demande aux membres du conseil de se prononcer.

Le conseil ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents,

ACCEPTTE la participation de commune de Maury aux travaux de réalisation sur son territoire pour un montant de 44 000 € TTC à régler auprès de la communauté de communes Agly Fenouillèdes.

AUTORISE M. le maire ou l'adjoint par délégation à signer tous documents à intervenir pour la régularisation de cette affaire.

Affaire N°02 – Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

Le Code général des impôts, et notamment l'article 1407 bis, permet d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

Cette disposition est destinée à inciter les propriétaires concernés à mettre fin à la vacance, soit en transformant leur logement en résidence principale ou secondaire, soit en le proposant à la vente ou à la location.

L'article 1407 bis du Code général des impôts dispose ainsi :

« Les communes autres que celles visées à l'article 232 [les fameuses zones « sous tension » éligibles à la TLV], par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis [c'est-à-dire avant le 1er octobre pour être applicables l'année suivante], assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232 [Le V de l'article 232 indique que « n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à quatre-vingt-dix jours » par an et le VI que « La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable »].

Le premier alinéa est applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, mentionnés aux I ou II de l'article 1379-0 bis, lorsqu'ils ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation. La délibération prise par l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré pour instaurer cette taxe conformément au premier alinéa ainsi que sur celui des communes mentionnées à l'article 232.

Les abattements, exonérations et dégrèvements prévus aux articles 1411 et 1413 bis à 1414 A ne sont pas applicables.

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du Code général des collectivités territoriales. »

Les logements concernés :

- Les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons)
- Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.
- Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application de l'article du 1° du I de l'article 1407. Les logements meublés et notamment les résidences secondaires ne sont pas visées par le dispositif.

Sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

Appréciation de la vacance :

- Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de 2 années consécutives. Ainsi pour l'assujettissement à la taxe d'habitation au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition.
- Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours des 2 années de référence est considéré comme vacant. En revanche un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des 2 années de référence n'est pas considéré comme vacant.
- La vacance ne doit pas être involontaire.

Considérant que la réduction de la vacance des logements au cœur des priorités de la politique de la Ville de Maury axée sur le renouvellement urbain et la densification en centre-bourg, il est proposé d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation, dans les conditions énoncées ci-dessus.

Proposition :

Vu le Code Général des Impôts, et notamment l'article 1407 bis,

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation,
- De charger Monsieur le Maire de notifier cette délibération aux services concernés.

Conformément à la loi de finances pour 2024, les délibérations prises en application de l'article 1407 ne s'appliqueront qu'au titre de l'année 2025.

En conséquence, Monsieur le Maire demande aux membres du conseil de se prononcer.

Le conseil ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents, DECIDE d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

CHARGE le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Affaire N°03 – Evolution des tarifs de l'aire de remplissage/lavage

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que la tarification de l'aire de remplissage/lavage a été adoptée le 10 mars 2021 selon les éléments ci-après :

- un prix du badge : **20 € TTC**
- le coût du remplacement d'un badge (en cas de perte, de vol ou de casse) : **20 € TTC**
- une redevance annuelle comprenant :
 - une part fixe : abonnement annuel (droit d'accès) : **50 €**
 - une part variable : correspondant aux frais de fonctionnement de l'aire, divisés par le nombre de litres consommés sur une année par exploitant, soit un prix de l'eau au litre équivalent à **0.001 € TTC**.

Il convient de préciser que le service n'est pas assujetti à la TVA.

Monsieur le Maire propose aux membres du conseil municipal de modifier cette tarification pour tenir compte des frais de fonctionnement du service.:

Proposition de nouvelle tarification :

- un prix du badge : **20 € TTC** (tarif maintenu)
- le coût du remplacement d'un badge (en cas de perte, de vol ou de casse) : **20 € TTC** (tarif maintenu)
- une redevance annuelle comprenant :
 - une part fixe : abonnement annuel (droit d'accès) : **50 €** (tarif maintenu)
 - une part variable : correspondant aux frais de fonctionnement de l'aire, divisés par le nombre de litres consommés sur une année par exploitant, soit un prix de l'eau au litre équivalent à **0.003 € TTC**.

Ces nouveaux tarifs entreront en vigueur dès le 1^{er} janvier 2024 pour les consommations allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N-1,
Le Conseil, ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents, ACCEPTE la nouvelle tarification du service de l'Aire de Remplissage Ringage sécurisée telle que proposée ci-dessus,
AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Affaire N°04 – Proposition d'acquisition d'un immeuble 1, rue du Docteur Pougault – Antenne Consulaire : saisine de l'établissement public foncier local Perpignan-Méditerranée

M. le Maire informe les membres du conseil que dans le cadre du maintien des activités au sein de la commune, il est nécessaire d'anticiper et de procéder à certaines acquisitions foncières.

En l'espèce, M. le Maire soumet aux membres du conseil la proposition de la SCI Maury de céder son immeuble, sis à Maury, 1, rue du Docteur Pougault, dénommée Antenne Consulaire, repris au cadastre à la section AW n°304 et 305 pour une contenance de 1340m² au sol.

Cet immeuble est occupé par l'ONF et les permanences de la chambre des Métiers. Montant du loyer actuel 9 342 € hors charges/an. Aux termes des échanges avec les propriétaires, ces derniers consentiraient à céder l'immeuble au prix de 100 000 €.

Par voie de conséquence, M. le Maire propose de confier à l'EPFL le soin de mener à bien cette acquisition foncière avec l'obligation à terme pour la collectivité de rembourser l'établissement, augmenté des frais de mutation, impôts, charges et frais de portage, du montant des frais d'acquisition engagés par l'EPFL. La durée du portage serait fixée à 15 ans, soit une annuité approximative de 6 700 €.

Pour finaliser le dossier et le portage financier du projet par les services de l'EPFL, il convient d'une part d'officialiser sa saisine par la présente délibération et d'autre part de prévoir la durée de portage.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents,

APPROUVE la saisine de l'Etablissement public foncier local de Perpignan Méditerranée pour l'acquisition du bien immobilier susmentionné, moyennant la somme de 100 000 € et de prévoir une durée de portage sur 15 ans par annuités constantes.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou l'adjoint délégué, à signer tous documents à intervenir pour la régularisation de cette affaire.

Affaire N°05 – Bail de location d'un logement 1 rue Antoine Fauché

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil la convention de portage du 13 février 2024 signée entre l'EPFL Perpignan-Méditerranée et la commune de Maury, concernant l'immeuble sis à Maury, 1 rue Antoine Fauché. Il précise également qu'une convention de mise à disposition sera nécessaire au profit de la commune qui disposera désormais de ce bien, de type F3.

Ce logement fait déjà l'objet d'un bail de location privé. Dès lors que l'EPFL sera propriétaire de l'immeuble susmentionné à compter du 2 juillet, une convention de mise à disposition au profit de la commune est prévue à cet effet. Il conviendra de donner à bail le logement à Madame Abdouallah Houria, à compter de cette même date.

Il précise les conditions de location qui permettront d'établir un bail avec le preneur, notamment le loyer qui s'élèvera à 400 €/ hors charges.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents,

ACCEPTE de conclure un bail d'habitation pour le logement sis à Maury, 1 rue Antoine Fauché à Madame ABDOUALLAH à compter du 02 juillet 2024 ;

DETERMINE le montant du loyer mensuel à 400 € hors charges au profit de Madame ABDOUALLAH, loyer qui sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire du bail, en fonction de la valeur de l'indice de référence des loyers.

AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Affaire N°06 – Perspective de dissolution du syndicat intercommunal pour la maintenance des stations de réémission de Lesquerde

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5212-33, L5211-25-1 et L5211-26 ; L.5711-1

Vu l'arrêté préfectoral en date du 12 MAI 1960 portant création du Syndicat Intercommunal pour la Maintenance des Stations de Réémission de Lesquerde... modifié le 22 février 2017 par arrêté n° Pref/DCL/BCAI/2017053/0001.

Considérant que les recettes et dépenses sur les dernières années expliquant la proposition du président de dissoudre le syndicat à compter du 31 DECEMBRE 2024

Considérant néanmoins que les conditions de la liquidation du syndicat (vote du compte administratif du dernier exercice d'activité du syndicat + répartition de l'actif et du passif par accord concordant des membres) préalable à la dissolution définitive ne seront pas réunies à cette date ;

Considérant qu'aucun employé ne sera présent après le 31 Décembre 2024

Dans ces conditions, le maire explique que la procédure de dissolution s'opérera en deux temps :

1/ Fin d'exercice des compétences du syndicat dans les conditions suivantes :

- Consentement de toutes les assemblées délibérantes des communes membres ou sur la demande motivée de la majorité des organes délibérants des communes composant le syndicat,
- Accord des communes membres du syndicat, par délibérations concordantes, sur les conditions de répartition du personnel, sous réserve du respect de la règle de non dégageant des cadres prévue par l'article L.5212-33 du CGCT,
- Arrêté préfectoral de fin d'exercice des compétences du syndicat et de répartition du personnel
- A compter de cet arrêté, le Syndicat Intercommunal pour la Maintenance des Stations de Réémission de Lesquerde conservera sa personnalité morale pour les seuls besoins de sa liquidation dans les conditions prévues par l'article L.5211-26 du CGCT. Le syndicat n'exercera plus ses compétences ; celles-ci incomberont aux communes membres

2/ dissolution définitive et liquidation du syndicat

- Dès lors que les conditions de la liquidation du syndicat auront été approuvées à l'unanimité des assemblées délibérantes des communes, la dissolution et liquidation du syndicat seront autorisées par arrêté préfectoral.

Le conseil municipal à l'unanimité des membres présents et après en avoir délibéré :

- Accepte la proposition du maire d'engager la dissolution du Syndicat Intercommunal pour la Maintenance des Stations de Réémission de Lesquerde à compter du 31 Décembre 2024
- Constate toutefois que les conditions de sa liquidation ne sont pas réunies pour une dissolution à cette date
- Accepte, par voie de conséquence, qu'il soit mis fin à l'exercice des compétences du syndicat à compter du 31 Décembre 2024 par arrêté préfectoral.
- Prend acte, qu'à cette date, le syndicat n'exercera plus ses compétences qui retourneront aux communes, et ne percevra plus les recettes fiscales ou les dotations de l'État,
- Prend acte que les maires membres devront préparer et s'accorder sur la répartition de l'actif/passif dans les conditions prévues par les articles L.5212-33 et L.5211-26 du CGCT, en liaison avec les comptes publics
- Sollicite auprès de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales, l'édiction d'un arrêté de fin d'exercice des compétences du syndicat dès lors que les conditions de majorité précitées et d'accord sur la répartition du personnel auront été réunies.

Question diverse n°1 – Renouvellement d'un prêt relais

M. le Maire informe les membres du conseil municipal que le prêt relais contracté en 2021 pour un montant

de 700 000 € dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement communal « Les Coteaux de Maury » arrive à échéance au 25/08.

Il précise le nombre de parcelles vendues et réservées à ce jour, soit 18 parcelles vendues et 8 réservations sur 34 lots. Sur ces réservations, malgré un contexte inflationniste et de positionnement du territoire, le taux de commercialisation atteint à ce jour près de 76 %.

Par conséquent, en attendant la réalisation de ces ventes, il est nécessaire de reconduire le prêt-relais dans les plus brefs délais pour un montant de 260 000 €.

Il soumet l'offre reçue de la Caisse d'Epargne :

CAISSE D'EPARGNE	
PRET RELAIS	
Montant	260 000,00 €
Taux	4.10 %
Commissions et frais	0,20% du capital emprunté
Durée	24 mois
Intérêts trimestriels	2 665.00 €

En conséquence, M. le Maire propose de ratifier le contrat avec la Caisse d'Epargne.

Le conseil ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents, ACCEPTE l'offre de prêt de la Caisse d'Epargne telle que précisée ci-dessus.

AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Informations diverses

L'ordre du jour étant épuisé, le Maire lève la séance à 22h40.

Fait à Maury, le 28 juin 2024.

Le Maire,
Charles CHIVILO

