



## Conseil Municipal du 28 juin 2021

### Relevé de décision

Étaient présents : Jérôme NEVEUX. Martine SIMONET. Guy DAVIGNON. Yannick METHIVIER. Nathalie RENE. Aurore COURTIN. Pascal SANSIQUET. Guy JEAUD. Annick MONTEIL. Michel VERRECCHIA. Laurence BOUHET. Michel LEBLANC. Pascal JOUBERT. Emmanuelle PHILIPPON. Mireille MARCHAND. Christophe MARTIN. Sophie OGET. Yoann DEBIAIS. Carole PINSON. Marianne DETAPPE. Véronique CROUX.

Absents - excusés (pouvoirs) :

Karine DANGREAUX-HENIN donne pouvoir à Guy DAVIGNON  
Fabien BONNET donne pouvoir à Jérôme NEVEUX  
Joël BIZARD donne pouvoir à Michel VERRECCHIA  
Christelle PAGEAUT donne pouvoir à Mireille MARCHAND  
Monique BERNARD donne pouvoir à Aurore COURTIN  
Eugénie-Carole BERNIER donne pouvoir à Nathalie RENE  
Frédéric MERLE donne pouvoir à Martine SIMONET  
Odile URVOIS donne pouvoir à Annick MONTEIL  
Vincent RIVIERE donne pouvoir à Pascal SANSIQUET  
Jean-François JOLIVET donne pouvoir à Carole PINSON

Dany LAGRANDEMAISON Alexandre MILLET excusés

#### AFFAIRES SPECIFIQUES

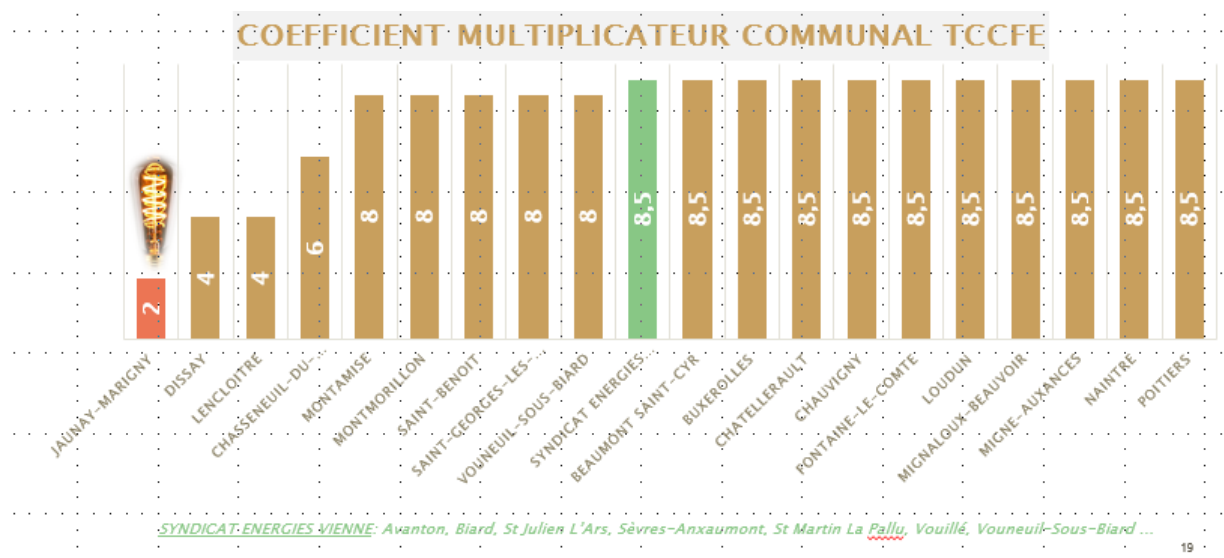
##### I – FINANCES

##### I/A - TAXE SUR LA CONSOMMATION FINALE D'ELECTRICITE

L'article 54 de la loi de finances pour 2021 réforme la taxation de la consommation d'électricité. Il supprime progressivement les taxes locales sur la consommation finale d'électricité (TLCFE) en les intégrant progressivement à la taxe intérieure sur les consommations finales d'électricité (TICFE). Cette suppression s'étale sur quatre années.

À compter de 2021, la TCCFE conserve la même dénomination mais devient une majoration de la taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE). Les valeurs possibles de coefficients multiplicateurs sont réduites à 4 - 6 - 8 et 8,5. Si le coefficient adopté antérieurement est inférieur aux valeurs précitées, cas de la Ville de JAUNAY MARIGNY, c'est le coefficient multiplicateur minimum de 4 qui s'applique dès 2021 sans qu'une nouvelle délibération ne soit requise.

À la lumière d'une récente réunion avec les services de la DDFIP, la collectivité doit montrer qu'elle actionne tous les leviers possibles pour améliorer ses recettes de fonctionnement. Or, il s'avère que la commune n'a pas délibéré, alors qu'elle avait le taux le plus bas du département, fin 2020 :



Pour la taxe perçue en 2022, les coefficients multiplicateurs adoptés par délibération avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 doivent être choisis parmi les valeurs suivantes : 6 - 8 ou 8,5. Si le coefficient adopté antérieurement est inférieur aux valeurs précitées, cas de JAUNAY MARIGNY, c'est le coefficient multiplicateur minimum de 6 qui s'applique pour 2022. Les recettes supplémentaires potentielles sont les suivantes :

- coefficient 6 : + 23 K€,
- coefficient 8 : + 46 K€
- coefficient 8.5 : + 51 K€

En 2023, les collectivités qui étaient bénéficiaires de la TCCFE perçoivent une part communale de la TICFE dont le montant est calculé à partir du produit perçu en 2022 (augmenté de 1,5%) auquel est appliqué l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac entre 2020 et 2021 et, lorsque le coefficient appliqué en 2022 était inférieur à la valeur maximum (8,5), au rapport entre le coefficient maximum et le coefficient effectivement appliqué.

À compter de 2024, le montant réparti correspond au produit perçu en N-1 multiplié par le rapport entre les quantités d'électricités consommées en N-2 et en N-3 et l'évolution de l'IPC hors tabac entre N-1 et N-3 (pour 2024, ce sera l'évolution de l'IPC entre 2021 et 2023 qui sera appliquée).

Compte tenu des éléments précités, il est demandé au conseil de délibérer pour porter le coefficient à 8.5 dès 2022.

**Décision : Adopté à la majorité – 4 Abstentions – 27 voix « pour »**

### **I – B/ MODULATION DE L'EXONERATION DE DEUX ANS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.**

Jusqu'à la fin de l'année 2020, le Code général des impôts prévoyait pour les constructions nouvelles, reconstructions et additions de constructions une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement.

S'agissant des parts de la TFPB revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), cette exonération temporaire était limitée aux immeubles à usage d'habitation.

Il convient néanmoins de rappeler que les immeubles financés au moyen de prêts aidés de l'Etat (articles L.301-1 à L.301-6 du Code de la construction et de l'habitation) ou de prêts conventionnés bénéficient toujours de cette exonération.

Pour la part de la TFPB revenant aux départements, tous les immeubles neufs (logements et locaux professionnels) étaient exonérés de droit (sans possibilité de supprimer l'exonération).

Avec la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et le transfert aux communes de la part départementale de TFPB à partir de 2021, le régime des exonérations de foncier bâti sur les constructions neuves de moins de deux ans est modifié.

Afin de limiter les variations de taxation chez les contribuables, la loi des finances pour 2020 a en effet adapté l'article 1383 du Code général des impôts applicable. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 :

- Les constructions de locaux autres que celles destinées à l'habitation (les locaux professionnels), sont exonérées de droit de TFPB, pendant deux ans, à hauteur de 40% de la base imposable, sans possibilité de modulation ;

- Les constructions à usage d'habitation (logements) bénéficient aussi d'une exonération obligatoire de TFPB pendant deux ans.

Néanmoins, la commune, à l'exception des immeubles financés au moyen de prêts aidés de l'Etat (articles L.301-1 à L.301-6 du Code de la construction et de l'habitation) ou de prêts conventionnés, peut la moduler à 40, 50, 60, 70, 80 ou 90% de la base imposable. Pour cela, la commune doit délibérer avant le 30 Juin 2021 pour une application à compter de 2022.

Le tableau qui suit récapitule les dispositifs d'exonération de TFPB applicables sur les constructions neuves avant et après la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales :

TFPB des constructions neuves de - de 2 ans	Jusqu'au 31 décembre 2020			A compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2021	
	Part communale	Part de l'EPCI	Part départementale	Part communale (intégrant l'ancienne part départementale)	Part de l'EPCI
Locaux à usage d'habitation (hors ceux financés par prêts aidés ou conventionnés)	Possibilité de supprimer l'exonération	Possibilité de supprimer l'exonération	Exonération complète de plein droit	Possibilité de moduler l'exonération à 40, 50, 60, 70, 80 ou 90% de la base imposable	Possibilité de supprimer l'exonération
Locaux autres que ceux à usage d'habitation	Aucune exonération	Aucune exonération	Exonération complète de plein droit	Exonération de plein droit à 40% de la base imposable	Aucune exonération

Afin de déterminer le taux d'exonération à mettre en place, il est nécessaire de souligner que l'exonération de TFPB sur les constructions nouvelles (logements et locaux professionnels) reste à la charge intégrale des collectivités puisqu'elle n'est pas compensée par l'Etat.

Par ailleurs sur le plan financier, dans le dispositif en vigueur jusqu'en 2020, il ressort que, sur la base des rôles d'imposition, le montant des exonérations de droit sur le territoire de la commune de JAUNAY-MARIGNY étaient les suivants :

- En 2019, 70 exonérations étaient recensées (31 en addition de construction et 39 en construction nouvelle) pour une base globale de 86 376 €. Sur cette année, la base des retours à l'imposition est de 35 905 €.
- En 2020, 79 exonérations étaient recensées (25 en addition de construction et 54 en construction nouvelle) pour une base globale de 110 603 €. Sur cette année, la base des retours à l'imposition est de 51 787 €.

En modulant l'exonération de TFPB à 40 % de la base imposable des logements, le gain potentiel pour la collectivité s'élèverait à 18 000€ (sur la base des données 2019). Le gain potentiel ne pourra se mesurer qu'au regard des constructions nouvelles achevées à compter de 2021.

Autrement dit, limiter à 40 % l'exonération de TFPB sur les logements neufs (imposition des bases taxables à 60 %), permettrait de neutraliser financièrement pour la commune et pour l'ensemble des contribuables assujettis à cette taxe, les effets induits des nouvelles modalités d'exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties liées à la suppression de la TH sur les résidences principales.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, au conseil municipal, de bien vouloir, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil Municipal de JAUNAY MARIGNY,  
Vu l'article 1639 A bis du Code général des impôts ;  
Vu l'article 1383 du Code général des impôts modifié par l'article 16 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;  
Vu les articles L.301-1 à L.301-6 du Code de la construction et de l'habitation ;  
Entendu le rapport de présentation,  
Considérant l'intérêt pour la commune de JAUNAY MARIGNY de neutraliser financièrement les effets induits des nouvelles modalités d'exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties liées à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales,  
Décide de fixer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, à 40% de la base imposable l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties des constructions nouvelles, reconstructions, additions de construction à usage d'habitation. Cette modulation d'exonération de TFPB ne s'applique pas aux constructions neuves qui sont financées au moyen de prêts aidés de l'Etat ou de prêts conventionnés, qui bénéficient d'une exonération de plein droit.

**Décision : Adopté à la majorité – 4 Abstentions – 27 voix « pour »**

## **II – EDUCATION ENFANCE JEUNESSE**

### **II – A/ TARIFICATION DES SERVICES POUR LA PROCHAINE RENTREE**

Suite aux travaux de la Commission Education enfance Jeunesse, il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur les tarifs entrant en vigueur le 2 septembre 2021 et figurant en **annexe 1**.

**Les tarifs n'ayant fait l'objet d'aucune révision depuis 2019, le conseil décide d'une augmentation de 5%.**

**Décision : Adopté – 4 Abstentions – 27 voix « pour »**

### **II – B/ ECOLE MUNICIPALE DU SPORT**

La commune a lancé il y a quelques mois une nouvelle offre de prestations avec l'Ecole Municipale du sport. Fort de la réussite des actions proposées, le conseil municipal est appelé à se prononcer sur le règlement, le programme et les tarifs de l'EMS figurant en **annexe 2**.

**Décision : Adopté à l'unanimité comme suit**

40€/ an pour QF 0 - 875

60€/ an pour QF > 876 et plus

80€ / an pour les hors commune

L'offre proposée ne concurrence aucunement les associations sportives locales, le programme étant accès sur des activités « bouger – bien-être ».

## **III – URBANISME**

### **III - A/VENTE A LA SCI DE LA PLACE DU CHAMP DE FOIRE DU TERRAIN D'ASSIETTE DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES PLACE DU CHAMP DE FOIRE**

Lors de la séance du conseil municipal du 3 juin 2021 a été abordée la question de la vente à la SCI DE LA PLACE DU CHAMP DE FOIRE du terrain d'assiette des locaux commerciaux situés Place du Champ de Foire. Le projet présenté à l'Assemblée faisait état, à tort, d'un prix de vente HT avec l'application d'une TVA de droit commun en sus.

Il est donc précisé à l'Assemblée que la vente à consentir à la SCI DE LA PLACE DU CHAMP DE FOIRE s'effectuera net de taxe.

\*\*\*

La commune de Jaunay-Clan a consenti à la SCI de la Place du Champ de Foire un bail à construction en 1977 pour la construction de locaux commerciaux sur des terrains communaux

(parcelles BP 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 et 127 pour une surface totale de 996 m<sup>2</sup>). Ce contrat qui a fait l'objet d'un avenant en 1997 arrivera à terme le 15 janvier 2025.

La SCI de la Place du Champs de Foire a manifesté à de multiples reprises le souhait de mettre fin au bail. En effet, l'incertitude sur la situation juridique du terrain à l'issue du contrat a empêché ces derniers temps des ventes de lots de co-propriété.

Les droits et obligations réels incombant à la commune, bailleur, du fait du contrat en cours, sont les suivantes :

- Le droit d'acquérir la pleine propriété des constructions au terme du bail
- Le droit de percevoir jusqu'au terme du bail les loyers qu'il prévoit
- L'obligation de verser en fin de bail l'indemnité prévue au bail

Les droits et obligations réels incombant à la SCI de la Place du Champ de Foire, preneur, du fait de ce même contrat, sont les suivantes :

- Le droit de jouissance des constructions jusqu'au terme du bail
- Le droit de percevoir l'indemnité au terme du bail ou en cas de résiliation

La commune n'a plus vocation à acquérir la pleine propriété de ces locaux commerciaux, la compétence économique étant désormais acquise à la communauté urbaine de Grand Poitiers.

Il est ainsi proposé de donner suite à la demande de la SCI de la Place du Champ de Foire et de lui vendre les terrains d'assiette des constructions.

Il ressort des négociations conduites avec la SCI que l'ensemble immobilier pourrait être vendu pour 76 000 Euros net de taxe, tous frais résultant de l'acte notarié à la charge exclusive de la SCI de la Place du Champ de Foire, y compris l'état des risques et pollutions.

Il est précisé que cette démarche ne constituera pas une résiliation amiable du contrat de bail à construction mais une extinction par confusion qui n'impliquera donc pas pour la commune de versement d'indemnité (puisque le propriétaire du terrain sera également le propriétaire des bâtiments).

Il est également précisé qu'il a été demandé que le contrat de vente stipule de façon expresse que les locaux ayant fait l'objet du bail à construction demeurent à vocation de commerces ou bureaux tel que le code de l'urbanisme en apporte la définition à son article R151-27, pendant une durée de 30 ans. Le contrat devra prévoir la possibilité offerte à la commune sur simple demande de sa part de visiter les locaux pour s'assurer du respect de cette obligation. Le manquement à cette clause obligera le propriétaire de l'immeuble considéré à verser à la commune des dommages et intérêts à hauteur de 25 000 Euros. Cette obligation constituera une servitude attachée à chaque parcelle constituant l'actuelle assiette des biens immobiliers de la SCI de la Place du Champs de Foire.

Enfin des servitudes d'appui seront constituées pour permettre le maintien des 3 lanternes d'éclairage public, du panneau de signalisation.

Il est enfin indiqué que l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat, en date du 10 février 2020 fixe la valeur vénale de cession des parcelles d'assiette des bâtiments à 77 000 € HT,

**Décision : Adopté à l'unanimité**