



## Procès verbal Conseil Municipal

---

Date	Mercredi 30 novembre 2011
------	---------------------------

---

Lieu	Salle du Conseil
------	------------------

---

Début / fin	19h00-20h30
-------------	-------------

---

Présents :	Nathalie Johnson
------------	------------------

Quorum : 8	Thierry Gable
------------	---------------

	Michèle Magnin-Feysot
--	-----------------------

	Alain Mariotti
--	----------------

	Pascal Bally
--	--------------

	Marcel Personeni
--	------------------

	Marlène Marcand (Secrétaire de séance)
--	--

	Yolande Brissonnaud
--	---------------------

	Véronique Pinston (absente excusée)
--	-------------------------------------

	Joseph Schmitt
--	----------------

	Jean-Marie Kihn
--	-----------------

	David Reinhard (absent excusé, donne pouvoir à Marlène MARCAND)
--	---

	Jean-Christophe Morel
--	-----------------------

	Stéphane Ferreux (absent excusé, donne pouvoir à Nathalie JOHNSON)
--	--

---

## Ordre du jour

- 1) Achat mobilier accueil périscolaire
- 2) Augmentation des horaires d'un agent d'entretien pour les besoins de l'accueil périscolaire
- 3) Modification du règlement du PLU
- 4) Dossier Mattern
- 5) Demande de subvention pour rénovation de façade
- 6) Choix de l'option pour la mise en place de la taxe d'aménagement
- 7) Convention de partenariat avec Sésame Autisme
- 8) Convention de contrat maintenance ascenseur
- 9) Convention d'utilisation de la salle polyvalente pour l'ADAPEI
- 10) Convention de l'utilisation de la salle polyvalente pour le lycée Viette
- 11) Convention d'utilisation de la salle polyvalente pour la commune de Courcelles les Montbéliard
- 12) Plan déneigement 2011/2012
- 13) Information sur la collecte des ordures ménagères 2012
- 14) Divers

- a) Taxe forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles
- b) Décision modificative budget de fonctionnement 2011
- c) Réunion publique APRR
- d) Vaincre la mucoviscidose

## **Le Conseil Municipal**

Ouverture de la séance à 19h00

La secrétaire de séance est : Marlène Marcand (Conseillère déléguée à la citoyenneté)

Madame Le Maire demande si les élus ont des remarques concernant le procès-verbal du 19 octobre 2011.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

### **1) Achat mobilier accueil périscolaire**

Madame Le Maire expose que dans la délibération du 17 novembre 2010, un budget de 14 000 € TTC pour l'achat du mobilier du nouveau bâtiment de l'accueil périscolaire, avait été convenu avec une subvention potentielle de 2000 à 5000 euros de la réserve parlementaire de Monsieur Le député Pierre Moscovici.

Aujourd'hui la réserve parlementaire est de 8500 euros à condition que l'achat du mobilier soit de 17 000 euros HT, ce qui est un plus pour ce projet.

La commission d'appel d'offre s'est prononcée pour le choix des entreprises en fonction des besoins et trois prestataires contactés (voir tableau compte rendu de commission d'appel d'offre).

Trois entreprises ont été retenues : Install'Nord pour 9503 € HT et 461 € HT, Camif pour 6678 € HT, une somme de 300 euros pour l'achat d'une cabane de jardin au printemps, soit un total de 16941 € HT.

Le bureau a donné un avis favorable.

Après études et discussions, le Conseil Municipal :

- Autorise Madame Le Maire à solliciter la réserve parlementaire de Monsieur Le Député Pierre Moscovici
- Autorise Madame Le Maire à signer les devis des entreprises et à honorer les factures sur le budget d'investissement.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

## **2) Augmentation des horaires d'un agent d'entretien pour les besoins de l'accueil périscolaire**

Avec l'accord de l'agent, le service de Madame Marie-Josée Clerici sera augmenté de 06h30 pour les besoins du nouveau bâtiment de l'accueil périscolaire. Le bureau a donné son avis favorable.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

## **3) Modification du règlement du PLU**

Pour permettre le développement d'un projet immobilier sur les terrains de l'ancienne clinique Faivre (présentation du projet aux élus), le règlement de la zone Ux doit être modifié dans notre PLU, ainsi que les orientations d'aménagement. Un dossier sera préparé avec Monsieur Jean Claude Tyrode pour la saisie du tribunal administratif afin de réaliser une enquête publique (Prévoir les crédits nécessaires). Avis favorable du bureau.

Pour information, les lignes haute-tension seront déposées pour juin 2013 si tout se passe bien.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

## **4) Dossier Mattern**

Madame Le Maire fait lecture du courrier envoyé le 18 novembre 2011 par Monsieur Bruno Dubois qui confirme sa volonté d'aménager le bâtiment Mattern en 22 studios et la vente de parcelles pour deux pavillons pour maisons bioclimatiques passives.

Le Conseil Municipal était en attente de ce document pour décider de préempter ou pas.

Au vu de l'avancée du projet et de l'engagement pris par Monsieur Bruno Dubois de lancer son permis de construire, Madame Le Maire propose aux élus de ne pas préempter afin de permettre le développement d'un projet immobilier tant attendu dans la commune depuis plus de vingt ans.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

## **5) Demande de subvention pour rénovation de façade**

Madame Le Maire informe les élus de la demande de subvention de Monsieur Remy Morfin demeurant au 47 rue de Courcelles à Arbouans, pour sa rénovation de façade.

Conformément à la délibération du 16 mars 1995, Monsieur Remy Morfin peut prétendre à une subvention de maximum 800 euros qui lui sera versée sur facture.

Il reste à vérifier le nombre d'années entre deux renouvellements. Ce dossier est donc remis au prochain Conseil Municipal.

Pour :                              Contre :                              Abstention :

### **6) Choix de l'option pour la mise en place de la taxe d'aménagement**

Madame Le Maire explique que lors du dernier Conseil Municipal, les élus ne se sont pas prononcés sur l'option exonération de la taxe d'aménagement pour certains cas. Elle propose de prendre l'option sans exonération.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

### **7) Convention de partenariat avec Sésame Autisme**

Madame Le Maire expose un partenariat intéressant avec l'association Sezame autisme.

Cette convention permettra à quelques jeunes de réaliser des petits travaux dans le cadre de leur formation dont la liste est à définir. Ces jeunes viendraient une demi-journée par semaine avec du personnel encadrant pour une durée d'un an à compter de janvier 2012.

A mi-échéance de la convention, un bilan sera fait entre les parties pour déterminer la subvention allouée.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

### **8) Convention de contrat maintenance ascenseur**

Cette question avait été reportée au dernier Conseil par manque d'élément. Aujourd'hui l'entreprise Koné, nous propose un contrat d'un an pour la somme de 1433.41 euros.

Après études et discussions, les élus autorisent Madame Le Maire à signer la convention et à honorer la facture.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

### **9) Convention d'utilisation de la salle polyvalente pour l'ADAPEI**

Nous avons déjà étudié ce dossier pour un créneau le jeudi matin que nous n'avons pas pu honorer. Monsieur David Requet, éducateur sportif nous demande un créneau le lundi après midi de 14h00 à 15h15 de mars à juin 2011 pour la pratique du Tir à l'arc.

Il est demandé à Monsieur David Requet de se mettre en relation avec l'association locale pour participer aux frais de ciblerie. (voir avec Monsieur Schmitt)

Le badge pour accéder aux installations sera récupéré au secrétariat de mairie.

Après études et discussions, le Conseil Municipal autorise Madame Le Maire à signer la convention.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

### **10) Convention de l'utilisation de la salle polyvalente pour le lycée Viette**

Une demande de créneau par Monsieur Renaud, professeur EPS pour l'utilisation de la salle polyvalente du 10/11/11 au 12/01/12, les jeudis de 15h40 à 17h00.

Le badge pour accéder aux installations sera récupéré au secrétariat de mairie.

Après études et discussions, le Conseil Municipal autorise Madame Le Maire à signer la convention.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

## **11) Convention d'utilisation de la salle polyvalente pour la commune de Courcelles les Montbéliard**

La salle des fêtes de la commune de Courcelles les Montbéliard est en travaux. Cette commune a pour habitude d'organiser une soirée festive pour le nouvel an.

Le comité des fêtes d'Arbouans ayant annulé la manifestation sur la commune laisse la salle polyvalente à disposition.

Madame Le Maire propose de mettre la salle des fêtes de la commune d'Arbouans à disposition de la commune de Courcelles pour sa soirée festive à titre gracieux, charge à elle de prévoir le nettoyage après la manifestation.

Après études et discussions, le Conseil Municipal autorise Madame Le Maire à signer la convention.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

## **12) Plan déneigement 2011/2012**

Le plan déneigement 2011/2012 est identique à celui de l'année dernière.

Comme nous en avons déjà débattu, il sera rajouté des bacs à sable au carrefour des sablières au château d'eau, aux écoles, en bas de la côte de la piscine, en bas de la côte des Essarts haut à disposition des administrés pour éviter les problèmes de sécurité liés aux plaques de neige ou verglas. Le coût de ces bacs à sable est de 215 € TTC.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

## **13) Information sur la collecte des ordures ménagères 2012**

Pour l'année 2012, la commune d'Arbouans passera en collecte CI soit une fois par semaine les mardis. Une campagne d'information aura lieu mi-décembre sur le thème « Arbouans, ambassadeur du tri sélectif ».

Un tour d'horizon des points de recyclage avec les services des collectes de Pays de Montbéliard Agglomération est prévu pour faire le point sur les besoins.

## **14) Divers**

### **a) Taxes forfaitaire sur les terrains nus devenus constructibles**

Madame le Maire propose au Conseil Municipal de mettre en place la taxe sur les terrains nus devenus constructibles.

Le classement d'un terrain en zone constructible implique de lourdes conséquences financières pour les communes, qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture. Les coûts de développement des infrastructures et des équipements obèrent ainsi souvent la faisabilité des opérations, notamment s'agissant de logements sociaux.

Dans le même temps, ce classement entraîne pour le propriétaire une plus-value très importante, pouvant aller jusqu'à 100 fois le prix initial. Ainsi, d'après le livre blanc de la Fédération nationale des SAFER, la hausse globale du prix du terrain à bâtir est estimée à 40% entre 1999 et 2004, alors que, dans le même temps, le prix de la terre agricole n'a augmenté que de 20% en cinq ans.

Or, la France est quasiment le seul pays en Europe où la totalité de cette plus-value est reçue par le propriétaire. Ainsi, aux Pays-Bas, lorsqu'un terrain est rendu constructible, la commune l'achète

à un prix fixé à deux ou trois fois le prix de la terre agricole. En Allemagne, après la décision de classement du terrain, le propriétaire doit en céder un tiers à la commune.

Tirant les conclusions de ce constat, et estimant indispensable, pour remédier à la crise actuel du foncier, de réconcilier les élus locaux avec l'acte de construire, le groupe de travail chargé d'étudier les factures foncières et immobilières de la crise du logement a proposé, dans son rapport, d'engager une réflexion sur l'institution d'un système de partage de la plus-value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation.

Cette taxe s'applique aux cessions réalisées :

- par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis au régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers (dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI),
- par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement (dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI).

*(Sont donc soumises à la taxe forfaitaire les cessions réalisées à titre occasionnel, par des personnes physiques ou par des sociétés (relevant des articles 8 à 8 ter du CGI)).*

La taxe ne s'applique pas aux profits tirés d'une activité professionnelle imposables au titre des Bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux.

(Ne sont donc pas concernés par la taxe les profits réalisés par les marchands de biens et les lotisseurs, ainsi que ceux provenant de constructions, réalisés à titre habituel.

En revanche, la taxe s'applique aux cessions de terrains divisés en lots destinés à être construits, lorsque le lotisseur n'a pas acquis le terrain dans l'intention de le revendre après division par lots (dans le cas contraire, les profits sont imposés au titre des BIC et ne sont donc pas soumis à la taxe).

La taxe ne s'applique pas à certains titulaires de pension de vieillesse ou de la carte d'invalidité (invalides incapables d'exercer une profession quelconque), qui n'entre pas dans le champ d'application du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers (article 150 U-III du CGI), à condition :

- qu'ils ne soient pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune,
- et que le revenu fiscal de référence soit inférieur à la limite prévue à l'article 1417-I du CGI.

La taxe s'applique aux seules cessions de terrains nus.

Il n'est pas tenu compte :

- de l'origine de propriété du bien cédé,
- de l'intention spéculative (ou non) du cédant,
- de l'affectation (ou de la destination) du bien.

La taxe s'applique aux cessions à titre onéreux (ex : ventes, échanges, expropriations - sauf celles exonérées sous conditions de réemploi-).

Les mutations à titre gratuit (entre vifs ou par décès) sont exclues du champ d'application de la taxe.

*La taxe forfaitaire peut, le cas échéant, se cumuler à l'impôt sur le revenu relatif à la plus-value immobilière réalisée par les particuliers (lorsque le terrain devenu constructible est détenu depuis moins de*

*15 ans par le vendeur). Il n'est semble t'il pas prévu que la taxe payée soit prise en compte dans le calcul de la plus-value.*

La taxe ne s'applique pas :

- lorsque le prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA du CGI (prix réel + charges et indemnités – TVA acquittée – frais supportés par le vendeur), est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant est tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200% de ce prix (mais non majoré des frais et dépenses diverses, contrairement au calcul des plus-values immobilières).

*Par exemple, si le terrain a été acquis 10 000 euros, et si le prix de la cession est inférieur à 30 000 euros (soit inférieur à 3 fois le prix d'acquisition), aucune taxe ne sera due.*

- Ou aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans,

La taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains :

- dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 euros,

*Cette disposition permet de limiter l'effet rétroactif de la taxe.*

*En cas de cessions de parcelles ou de lots des acquéreurs différents, le seuil d'imposition s'apprécie cession par cession.*

- Constituant les dépendances immédiates et nécessaires :
  - De l'habitation principale du cédant au jour de la cession,
  - Ou de l'habitation en France des non-résidents,
  - Ou pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que la totalité de l'indemnité soit consacrée à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, dans un délai de 12 mois à compter de sa perception,
    - Ou échangés dans le cadre d'opérations de remembrements (ou assimilées),
    - Ou cédés, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, ou à un organisme mentionné à l'article L.365-1 du code de la construction et de l'habitation (union d'économie sociale),
    - Ou cédés, avant le 31 décembre 2007, à une collectivité territoriale, en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.).

Le fait générateur de l'imposition est la 1<sup>ère</sup> cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible.

*Les cessions du même terrain intervenant ultérieurement n'entrent pas dans le champ de la taxe.*

La taxe est assise sur un montant égal aux 2/3 du prix de cession du terrain (défini à l'article 150 VA du CGI). Il s'agit du prix réel figurant dans l'acte :

- Majoré des charges et indemnités mentionnées à l'article 683-1-2<sup>ème</sup> alinéa du CGI,
- Et minorée, sur justificatifs, du montant de la TVA acquittée et des frais (définis par décret) supportés par le vendeur à l'occasion de la cession.

*La proportion des 2/3 se justifie par le souci de ne pas retenir la part de plus-value qui ne résulte pas du classement en terrain constructible.*

Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le montant retenu est la valeur en capital de la route (hors intérêts).

Le taux est fixé à 10% de la base taxable (elle-même correspondant à 2/3 du prix de cession), ce qui correspond à 6,66% du prix de cession.

Par exemple, pour une première cession après classement en terrain constructible d'un terrain vendu 100 000 euros, le vendeur devra payer une taxe communale de 6 667 euros (soit 100 00 euros x 2/3 x 10%), dans le cas où le prix d'acquisition était inférieur à 33 333 euros.

Pour un prix de cession de 100 000 euros, si le prix d'acquisition était supérieur à 33 33 euros, aucune taxe ne sera due.

En conséquence, si le terrain est vendu 100 000 euros le vendeur ne disposera réellement que de 93 333 euros, (100 000 euros - 6 667 euros), alors que s'il est vendu à 99 900 euros, il disposera intégralement de ce dernier montant. Pour bénéficier du même montant (99 900 euros), tout en payant la taxe, il conviendrait de vendre le terrain au minimum 107 036 euros.

Aucun dispositif ne permet de limiter l'effet de seuil, découlant du dépassement de 3 fois le prix d'acquisition.

Madame le Maire expose à l'Assemblée que l'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement (loi n°2006-872 du 13 juillet 2006), codifié à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), permet aux communes d'instituer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement :

- Par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu (ex : plan d'occupation des sols), dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation,
- Ou par une carte communale, dans une zone constructible.

Cette taxe a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation.

Il est précisé que la taxe est acquittée lors de la première cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible. Son taux, fixé à 10%, s'applique sur une base égale à 2/3 du prix de cession (ce qui correspond à un taux réel de 6,66%).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide l'institution sur le territoire de la commune de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

La présente délibération s'applique aux cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. Elle sera notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant cette même date.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

**b) Décision modificative budget de fonctionnement 2011**

Afin d'honorer les dernières factures de fonctionnement de l'année, il conviendrait de créditer le chapitre 011 pour 6 000 euros en dépense, et en contre-partie, il faut ouvrir un crédit de 6 000 euros, en recette au chapitre 013.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

**c) Réunion publique avec APRR**

Suite à de nombreuses questions sur les travaux de l'élargissement de l'autoroute A36, la direction d'APRR propose de faire une réunion publique jeudi 15 décembre 2011 à 19h00 à la salle polyvalente. L'information à la population sera gérée par le service communication d'APRR. Le club de tir à l'arc a été informé que la salle sera occupée ce soir là.

**d) Vaincre la mucoviscidose**

950 bouchons ont été récoltés. Nous avons pu obtenir 47.50€ pour l'association.

Pour : 13                      Contre :                      Abstention :

**Fin du Conseil Municipal à 20h30**