



Commune de Saint Nazaire sur Charente
Procès-verbal
Conseil Municipal du 18 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit septembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Saint-Nazaire-sur-Charente, légalement convoqué le quatorze septembre deux mille vingt-trois, s'est réuni en mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Sylvain GAURIER, Maire.

Convocation envoyée le : 14/09/2023, affichée et publiée par voie électronique le : 14/09/2023

Membres en exercice : 15

Membres présents : 12

Quorum : 8

Membres votants : 13

Secrétaire de séance : Samy MOSTAFA

Procès verbal arrêté le 13 NOV. 2023

Publié par voie électronique le : 15 NOV. 2023

Conseillers Municipaux	Présent	Absent	Procuration donnée à
GAURIER Sylvain	x		
MOSTAFA Samy	x		
JOLY Huguette		x	Sylvain GAURIER
COUTEAU Gaël	x		
PROUST Dominique	x		
SIMONNET Marie-Louise	x		
GAUDRY Pascal	x		
LALANNE LE PRIOL Christophe	x		
MARTIN Philippe	x		
CARTEAU Valérie	x		
PIPEROL Yasmine	x		
ROBIN Chloé	x		
BARTHELEMY Valérie		x	
TRANQUARD Antony		x	
NOCQUET Hervé	x		
Total	12	3	1

La séance débute à 18h.

La condition de quorum étant remplie, Samy MOSTAFA est désigné comme secrétaire de séance.

Monsieur le Maire fait état des pouvoirs donnés.

Ordre du jour

- ❖ Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 10 juillet 2023
- ❖ Rapport sur les décisions municipales du Maire prises par délégation du Conseil Municipal
- ❖ Affaires mises en délibération :
 1. FINANCES – Fiscalité - Majoration de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des résidences secondaires et autres logements meublés non affectés à une résidence principale
 2. FINANCES – Budget principal – Décision modificative n°2 du budget primitif
- ❖ Questions diverses

Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 10 juillet 2023

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

Rapport sur les décisions municipales prises par délégations du Conseil Municipal au Maire

13/07/2023	2307049	FINANCES	Demande d'aide financière auprès du Département de la Charente-Maritime au titre du dispositif d'aide aux travaux sur voirie communale accidentogène
13/07/2023	DEVIS D2307-2878	COMMANDE PUBLIQUE	SDV17 - Travaux de voirie – 124 633.57 euros TTC
18/08/2023	2308050	FINANCES	Demande d'aide financière au Département de la Charente-Maritime au titre du fonds d'aide à la diffusion culturelle – spectacle « Melvin dans les nuages »
30/08/2023	2309051	COMMANDE PUBLIQUE	Contrat de prestations périodiques pour la vérification réglementaire des aires de jeux et équipements sportifs à usage collectif
07/09/2023	DEVIS D2309-3340	COMMANDE PUBLIQUE	SDV17 – travaux de voirie – 18 524.59 euros TTC
08/09/2023	2309052	COMMANDE PUBLIQUE	Contrat de prestations périodiques pour la vérification réglementaire des installations électriques

Délibération n°2309053

FINANCES – Fiscalité – Majoration de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à une résidence principale

Sur la proposition de son Président de Séance,

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT),

Vu les articles 232 et 1407 ter du code général des impôts,

Vu la loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023, article 73, qui étend le champ d'application de la majoration de taxe d'habitation sur résidences secondaires et de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV), instituée sur délibération communale, aux communes qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, sont confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements,

Vu le décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts,

Monsieur le Maire expose :

Avec un an de retard sur le calendrier annoncé, le décret n°2023-822 du 25 août 2023 étend à plus de 2 000 communes l'application de la taxe sur les logements vacants (TLV) au profit de l'état, et la possibilité pour les communes de majorer de 5% à 60% la part leur revenant de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (logements meublés non affectés à l'habitation principale, article 1407 ter du Code Général des Impôts).

Saint-Nazaire-sur-Charente est dès lors en « zone de tension immobilière » et bénéficie ainsi d'un nouveau levier fiscal.

L'objectif de la mesure est d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements actuellement sous occupés afin d'augmenter l'offre de logements en zone tendue, ou à défaut d'augmenter les recettes de la commune pour financer le service public offert à la population.

Si le Conseil Municipal souhaite appliquer cette majoration, la délibération correspondante doit être prise avant le 1^{er} octobre pour une prise d'effet en N+1 (avant le 1^{er} octobre 2023 pour application en 2024). Par la suite, la majoration et le taux décidé restent applicables d'année en année tant que le Conseil Municipal n'adopte pas une nouvelle délibération.

Concernant Saint-Nazaire-sur-Charente :

- Nombre de résidences secondaires : 99 logements (fiche DGF 2022)
- Taux de TH 2023 : 12,08 %
- Base prévisionnelle de TH 2023 : 143 732 €, soit un produit prévisionnel attendu de 17 363 €

La majoration maximum de 60% représenterait un taux communal de TH porté à 19.33 % (taux plafond autorisé : 48.99%), ce qui resterait inférieur au taux moyen départemental qui est 19.95% et au taux moyen national de 22.98%.

La majoration maximum de 60% représenterait un produit annuel supplémentaire pour la commune évalué à 9 000 euros pour 2024, compte tenu des exonérations et dégrèvements éventuels.

Philippe Martin dit douter que la création d'une nouvelle taxe incite à rendre des logements disponibles. Mais dans le même temps les communes doivent supporter l'augmentation de leurs charges. Il demande ce que signifie précisément « zone tendue ». Il est répondu que dans les zones de tension immobilière le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements induit des loyers élevés et des difficultés particulières pour se loger. Chloé Robin souligne que cela peut inciter des propriétaires de locations touristiques à louer à l'année. Monsieur le Maire rappelle que les résidences principales ne sont pas concernées par la majoration de taxe d'habitation. Quant à la taxe sur les logements vacants que va percevoir l'Etat, elle ne s'appliquera pas aux logements involontairement vacants et ceux occupés au moins 90 jours par an.

Philippe Martin souligne le paradoxe entre le fait que la commune soit en zone tendue alors que le développement de l'urbanisation soit empêché pour la production de nouveaux logements. Monsieur le Maire confirme que l'extension de l'urbanisation à Saint Nazaire ne sera pas possible à l'avenir du fait de la loi dite Littoral et des lois visant à la non artificialisation des sols agricoles, naturels et forestiers. La création de nouveaux logements en densification dans le bourg restera néanmoins possible.

Philippe Martin souligne qu'il est difficile de voter contre la majoration de la taxe d'habitation même si cela n'est pas souhaitable, lorsque l'on est conscient que les Municipalités ont besoin d'argent.

Au regard de la tension sur l'accès au logement pour la population, il est proposé au Conseil municipal de porter à 60% la majoration de la part communale de la cotisation de cette taxe sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale, applicable à compter de l'imposition 2024.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

Votants : 13 Pour : 13 Contre : Abstention :

ARTICLE 1 : **INSTAURE** la majoration sur la part communale de la taxe d'habitation pour les logements meublés non affectés à l'habitation principale à hauteur de 60%, à compter de l'imposition 2024.

ARTICLE 2 : **DIT** que la présente délibération sera notifiée aux services préfectoraux et fiscaux.

Délibération n°2309054

FINANCES – Budget principal – Décision modificative n°2

Sur la proposition de son Président de Séance,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'instruction budgétaire M14 applicable aux communes,

Vu le budget primitif 2023 de la Commune de Saint Nazaire sur Charente et la décision modificative n°1 e, date du 10/07/2023,

Il est proposé au Conseil Municipal de modifier les crédits prévus au budget primitif par voie de décision modificative,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

Votants : 13 Pour : 13 Contre : Abstention :

ARTICLE 1 : **APPROUVE** la modification des crédits suivants au budget primitif 2023 de la commune par voie de décision modificative n°2 comme suit :

Fonctionnement		
Imputation	Dépenses en euros	Recettes en euros
60618 (011) : Autres fournitures non stockables	300,00	

60624 (011) : Produits de traitement	-300,00	
6232 (011) : Fêtes et cérémonies	600,00	
6251 (011) : Voyages et déplacements	400,00	
6257 (011) : Réceptions	2 500,00	
6531 (65) : Indemnités élus	600,00	
022 (022) : Dépenses imprévues	-4 100,00	
S/total dépenses-recettes réelles	0,00	0,00
S/total dépenses-recettes d'ordre	0,00	0,00
Total fonctionnement	0,00	0,00
Investissement		
Imputation	Dépenses en euros	Recettes en euros
21318 (21) - 1562023 : Constructions autres bâtiments publics	-3 400,00	
2151 (21) - 202301 : Réseaux de voirie	3 400,00	
S/total dépenses-recettes réelles	0,00	0,00
S/total dépenses-recettes d'ordre	0,00	0,00
Total investissement	0,00	0,00

Questions diverses

❖ Dons opération générateurs Ukraine

La ville de Rohatyn a fait parvenir une lettre de remerciements pour le don de la commune dans le cadre de l'opération de l'AMF et de la protection civile « générateurs pour l'Ukraine ».

❖ Contentieux

D'une part, le contentieux d'urbanisme en cours, concernant la maison dont la construction est non conforme au permis de construire, doit être jugé en appel le 28 septembre prochain à Poitiers. Il n'est pas exclu que l'audience fasse l'objet d'un renvoi.

D'autre part, la procédure initiée par la commune en résiliation expulsion pour un logement communal doit être examinée en audience le 5 octobre prochain. Cependant nous venons d'apprendre fortuitement que l'un des locataires a initié une procédure de surendettement, déclarée recevable, qui gèle le remboursement de la dette, mais pas des loyers courants, jusqu'à l'adoption de mesures par la commission de surendettement et impactera la procédure de résiliation du bail. Une première procédure de surendettement avait déjà été accordée dans ce dossier au deuxième locataire du logement, qui avait conduit à l'effacement de la dette. L'ensemble des conseillers souhaite que toutes mesures soient prises pour défendre les intérêts de la commune et donne son accord au Maire pour tenter tout ce qui peut l'être dans cette affaire.

❖ Calendrier prévisionnel Conseils Municipaux

Sauf besoin particulier, la séance initialement prévue en octobre ne sera pas nécessaire.

❖ Référent déontologue

L'article 218 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification, permet à tout élu local de pouvoir « consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques ».

Il appartient ainsi à chaque collectivité concernée de nommer son ou ses référents par l'adoption d'une délibération spécifique, dont le contenu est encadré par le CGCT.

Depuis, le 1er juin 2023, les collectivités doivent désigner un référent déontologue pour les élus locaux.

Pourtant, de nombreuses interrogations demeurent sur les modalités d'application et il est proposé au Conseil Municipal d'attendre d'avoir communication d'informations complémentaires, notamment de l'AMF17 qui est en train de consulter les services de l'Etat, pour désigner un référent.

❖ Travaux de l'église

L'appel d'offres pour les travaux est en phase d'attribution. Le montant des offres retenues s'élève à 686 552,98 euros TTC hors lot 3 menuiserie pour lequel aucune offre n'a été reçue. A cela s'ajoute, les missions de maîtrise d'œuvre et de coordination sécurité protection de la santé.

❖ **Retour sur la journée du 16 septembre 2023 – St Nazaire fête son patrimoine !**

Monsieur Morterol de la Fondation du Patrimoine a adressé un courriel de félicitations à toutes les équipes élues, bénévoles et agents municipaux pour leur travail à la réussite de cette journée.

La commune adressera des remerciements à tous les partenaires bénévoles qui ont bien voulu animer la journée. Monsieur le Maire fait part de ses remerciements à toute l'équipe et souligne que cette journée a été un succès, et également concernant le Forum des associations, le Comité des Fêtes qui a servi de nombreux repas. Chloé Robin précise que le Comité des fêtes a prévu de faire don des recettes du repas du midi pour les travaux de l'église. Philippe Martin souligne que le jardin de la propriété de Monsieur et Madame Berny pour la tenue des animations était un lieu bien agréable. La tombola de l'association Culture et Patrimoine a permis de collecter un peu plus de 500 euros qui seront reversés à la Fondation du Patrimoine.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h21

Conseil Municipal du 18 septembre 2023

Liste des délibérations

	N°	Libellé		
1	2309053	FINANCES	Fiscalité - Majoration de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des résidences secondaires et autres logements meublés non affectés à une résidence principale	Adoptée à l'unanimité
2	2309054	FINANCES	Budget principal – Décision modificative n°2 du budget primitif	Adoptée à l'unanimité

Présents : GAURIER Sylvain, MOSTAFA Samy, , COUTEAU Gaël, PROUST Dominique, SIMONNET Marie-Louise, GAUDRY Pascal, LALANNE LE PRIOL Christophe, MARTIN Philippe, CARTEAU Valérie, PIPEROL Yasmine, ROBIN Chloé, NOCQUET Hervé

Absents représentés : JOLY Huguette ayant donné pouvoir à GAURIER Sylvain

Absents : BARTHELEMY Valérie, TRANQUARD Antony

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre,

Le Maire de Saint Nazaire sur Charente
Sylvain GAURIER



La Secrétaire de séance
Samy MOSTAFA



