

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

du 26 avril 2023

L'an deux mille vingt-trois le vingt-six avril à 14 heures, le Conseil Municipal de la Commune de LUMIO, légalement convoqué réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Etienne SUZZONI, Maire, en session ordinaire.

Date de la convocation : 20/04/2023

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice au jour de la séance : 15

Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 15

Président : Etienne SUZZONI

Secrétaire de séance : Noelle MARIANI

Etaient présents :

Etienne SUZZONI, Maire, Noelle MARIANI, Fabrice ORSINI, Maxime VUILLAMIER, Pierre-Antoine BELTRAN, Marie-Pierre BRUNO, Dominique CASTA, Sylviane MAESTRACCI,

Etaient absents excusés :

André GIUDICELLI donne procuration à Noelle MARIANI

Anna-Livia FANUCCHI donne procuration à Marie-Pierre BRUNO

Bernadette MORATI donne procuration à Dominique CASTA

Alexia MORETTI donne procuration à Maxime VUILLAMIER

Vincent ORSINI donne procuration à Fabrice ORSINI

Camille PARIGGI donne procuration à Etienne SUZZONI

Jean-Francois PANNETON donne procuration à Pierre-Antoine BELTRAN

<p>ORDRE DU JOUR :</p>

- Instauration droit de préemption renforcé
- Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles : délibération instituant la taxe
- Port de plaisance – Demande de subvention pour le financement de travaux dans le cadre de la certification « Ports Propres » Appel à projet « au fil de l'eau »

OUVERTURE DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Monsieur Etienne SUZZONI, Maire, ouvre la séance du Conseil Municipal 14 heures

DELIBERATION N°43/2023

OBJET : Instauration droit de préemption urbain renforcé

Le **Droit de préemption urbain** (DPU) permet à une commune ou à un « organisme délégataire » (État, établissement public d'aménagement, communauté de communes...) d'acheter un bien immobilier en priorité et devant tout autre acquéreur privé. Lors d'une vente, lorsque le propriétaire a trouvé un acheteur potentiel, la mairie peut donc, en usant du droit de préemption urbain, **se substituer à l'acquéreur envisagé**.

Lorsqu'une mairie décide d'utiliser son droit de préemption, elle doit le motiver.

L'achat d'un immeuble, d'un terrain ou d'un pavillon situé sur son territoire doit se faire en vue de réaliser une **opération d'intérêt général**.

La liste de la nature des opérations concernées par le DPU est dressée par l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit principalement de **mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat** : accueillir des activités économiques, favoriser le tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, sauvegarder le patrimoine...

Le droit de préemption urbain ne permet pas seulement d'acheter des terrains pour construire des gymnases ou des logements sociaux, il peut aussi servir d'indicateur au maire sur la situation des habitants et de l'habitat dans sa ville.

Le DPU permet d'observer la composition sociologique d'une commune. Grâce aux déclarations d'intention d'aliéner (DPA) sur lesquelles sont souvent précisés le nom et l'adresse de l'acquéreur, la mairie peut savoir qui vient s'installer sur son territoire : un habitant d'une commune limitrophe, ... Ces éléments recueillis permettent ensuite à la mairie d'estimer les besoins en futurs équipements collectifs (place dans l'école, place de parking...).

Le droit de préemption urbain, toujours grâce aux DIA, où est indiqué le prix de la transaction, permet également de suivre les évolutions du marché de l'immobilier.

La Commune est ainsi au courant des prix qui sont pratiqués sur son territoire, ce qui est un bon indicateur de l'état de l'habitat.

La Commune après approbation de son PLU a mis en œuvre un DPU. Toutefois, il convient d'en élargir le champ par la mise en œuvre du DPU renforcé (L 211-4 du Code de l'Urbanisme)

Après en avoir débattu,

Vu les articles L.211-1 et R.211-2 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 7 octobre 2021 par laquelle le conseil municipal a approuvé le PLU complété par la délibération du 9 décembre 2021

Vu les délibérations du n° 85/2021 du 7 octobre 2021 instituant le droit de préemption et n° 07 /2022 du 7 février 2022 donnant délégation au maire d'exercer ce droit de préemption simple sur toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme

Considérant l'intérêt pour la commune de disposer d'un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées au PLU

Considérant l'intérêt de suivre les mutations locales, de pouvoir mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et du développement

Considérant les 77 emplacements réservés du PLU

Considérant que le droit de préemption simple n'est pas suffisant pour préempter les lots de copropriété et les immeubles construits depuis moins de 4 ans ainsi que pour intervenir sur les cessions de parts ou de société

Considérant que la Commune doit être en mesure de préempter des logements en copropriété ou des bâtis collectifs

Considérant que l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé tel que défini à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme permettra à la Commune de Lumio de mener à bien la politique définie en considération de l'intérêt général de ses habitants.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

Article 1

Décide d'instituer le droit de préemption urbain renforcé, en application de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme sur toutes les zones U et AU du PLU

Article 2

Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage au siège de la communauté d'agglomération, de chaque commune concernée, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :

- à M. le Préfet ;
- au Directeur Départemental des Services Fiscaux ;
- au Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
- à la chambre du barreau constituée près le tribunal de grande instance.

Elus présents	8
Elus représentés	7
Vote POUR	15
Vote CONTRE	

DELIBERATION N°44/2023**OBJET : Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles : délibération instituant la taxe**

Le maire expose à l'assemblée que l'article 1529 du code général des impôts, introduit par l'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement (loi 2006-872 du 13 juillet 2006) pour 2007 et la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, permet aux communes compétentes pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme d'instituer, 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 d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, 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.

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 à la plus-value réalisée, égale à la différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE.

La taxe ne s'applique pas :

- aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans ; La date qui constitue le point de départ du délai est celle à laquelle le terrain est devenu constructible en raison de son classement :
 - par un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;
 - ou par une carte communale dans une zone constructible
- lorsque le prix de cession du terrain est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte de cession, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix. Par exemple, pour un terrain acquis 20 000 €, aucune taxe n'est due si le prix de la cession est inférieur à 60 000 € (c'est-à-dire inférieur à trois fois le prix d'acquisition) ;
- aux terrains constituant les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale du cédant au jour de la cession, ou de l'habitation en France des non-résidents ;
- aux terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que l'intégralité de l'indemnité soit, dans un délai de douze mois à compter de sa perception,

consacrée à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles ;

- aux terrains échangés dans le cadre de certaines opérations d'aménagement foncier ;
- aux cessions de terrains dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- aux terrains cédés, avant le 31 décembre 2007, à un organisme HLM, à une SEM gérant des logements sociaux, à l'association « Foncière Logement » (et aux SCI dont cette association détient la majorité des parts) ou à un organisme concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement et ayant une activité d'utilité sociale (union d'économie sociale, notamment) ;
- aux terrains cédés, avant le 31 décembre 2007, à une collectivité territoriale, en vue de leur cession à l'un des organismes de logement social mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.).

Oùï l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

DÉCIDE

L'institution et la perception 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^{er} jour du 3^e mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. Elle sera notifiée aux services fiscaux au plus tard le 1^{er} jour du 2^e mois suivant cette même date.

Elus présents	8
Elus représentés	7
Vote POUR	15
Vote CONTRE	

LISTE DES DELIBERATIONS :

43/2023	Instauration droit de préemption renforcé
44/2023	Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles : délibération instituant la taxe

