



Mairie
d'OYEU 38690
Tél : 04 76 06 63 56

COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUILLET 2021 A 20H00 :

Date de convocation du Conseil Municipal : 23/07/2021.

PRESENTS :

Jean-Noël PIOTIN, Christophe BENOIT, Gilles RULLIERE, Cécile MEYER, Jean-Marc VALLET, Philippe MOUTINHO, Jérôme PECQUET, Laurent GREYNAT, Marie-Hélène PILOT, Ingrid SANFILIPPO et Serge BARNIECKI.

EXCUSÉS : Christelle MEYER donne pouvoir à Philippe MOUTINHO, Évelyne DUVERT à Jean-Noël PIOTIN, Nathalie BEAUJEAN à Marie-Hélène PILOT et Brigitte AUBERT à Jean-Marc VALLET.

MME Ingrid SANFILIPPO est désignée secrétaire de séance.
La séance commence à 20h00.

Approbation du Compte Rendu du Conseil du 24/06/2021 :

Présents : 11 Votants : 15 Pour :13 Contre :0 Abstentions :2

Le compte rendu du 24/06/2021 est approuvé.

URBANISME :

Dossiers en cours :

- DP M. Cyril FAYET : La DP avait déjà été déposée en 2020 pour le même motif, celle de 2021 est donc annulée.
- DP MME Dominique CUNHA, pour piscine, acceptée.
- DP M. Jean-Marc MIMRAN, pour un abri + Carport, refusée.
- DP MME Cécile MEYER, pour clôture, acceptée.

DÉLIBÉRATION :

D2021-23 : Création du budget annexe Lotissement Les Tulipes :

-Vu le code général des collectivités territoriales,

-Vu l'instruction M 14,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- la création au 29 juillet 2021 du budget annexe relatif à la création d'un lotissement communal et dénommé « Budget annexe LOTISSEMENT COMMUNAL **LES TULIPES** ».

Toutes les recettes et dépenses relatives à ce service seront inscrites au budget 2021 de ce budget annexe.

M. le Maire rappelle le projet de réalisation du lotissement communal dénommé « Les Tulipes ».

La commune est propriétaire de la parcelle cadastrée A 549, d'une surface d'environ 2 383 m², située rue du Charey, 38690 Oyeu. Elle souhaite créer un lotissement communal, comptant 3 lots :

- Lot n° 1 d'une surface de 603 m².
- Lot n°2 d'une surface de 609 m².
- Lot n°3 d'une surface de 608 m².
- Le delta restant correspond à la voirie d'accès au lotissement, soit 563 m².

La valeur de ce bien en montant au niveau de l'inventaire est de 86 264,09 €.

Ainsi, le montant cumulé des terrains représente **65 883,61 €**.

La voie d'accès restant sur le Budget communal se chiffre à **20 380,48 €**.

Il est nécessaire de créer un budget annexe complémentaire à celui de la commune. En effet, toute opération de lotissement consiste à viabiliser et vendre des terrains à des personnes privées, et de ce fait, sa gestion relève du domaine privé de la collectivité, ce qui justifie l'individualisation dans un budget annexe spécifique. Cela permet également de ne pas bouleverser l'économie du budget de la collectivité et d'individualiser les risques financiers associés à de telles opérations. L'instruction budgétaire M14 prévoit spécifiquement les conditions de cette individualisation et en particulier la tenue d'une comptabilité de stocks, destinées à suivre les opérations d'acquisition, de viabilisation et de cession des terrains concernés. En effet, ces terrains destinés à la vente, n'ont pas à être intégrés dans le patrimoine de la collectivité. La comptabilité de stock qui sera tenue pour ce lotissement est celle de l'inventaire intermittent.

Monsieur le Maire souligne donc la nécessité d'individualiser cette opération dans un budget annexe M 14 appliquant les principes de la comptabilité des stocks. Il expose que désormais, les ventes de terrains à bâtir réalisées par les collectivités dans le cadre de leurs opérations d'aménagement comme les lotissements, constituent des activités économiques soumises de plein droit à la TVA. Il demande à l'assemblée de délibérer sur la création de ce budget au 24 juin 2021.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de M. le Maire et délibère à l'unanimité des membres présents et représentés. Ainsi, il :

- **DECIDE** de créer au 29 juillet 2021 un budget annexe, comptabilité M 14, appliquant la comptabilité de stocks pour la réalisation d'un lotissement communal qui sera dénommé « LES TULIPES » et de lancer les démarches nécessaires à l'immatriculation de ce budget auprès de l'INSEE et du Service des Impôts des Entreprises
- **DECIDE** d'opter pour le régime de la TVA à 20% conformément à l'instruction M14 avec un système de déclaration trimestrielle ;
- **PREND ACTE** que l'ensemble des opérations relatives à ce lotissement seront constatées dans le budget annexe, y compris les frais liés aux divers réseaux ;
- **PRECISE** que ce budget sera voté par chapitre ;
- **PRECISE** que le prix de cession sera défini par délibération en fonction du projet de résultat issu de l'équilibre de ce budget ;
- **ADOpte** le système d'inventaire intermittent comme méthode de suivi de la comptabilité de stocks ;
- **AUTORISE** M. le Maire à signer toutes pièces et actes à intervenir dans le cadre de cette opération.

La présente délibération sera notifiée à M. le trésorier.

Présents : 11 Votants : 15 Pour : 15 Contre : 0 Abstentions : 0

La délibération est acceptée.

Remarques :

Serge BARANIECKI : « Le budget sera clôturée à la fin de l'opération. Que se passe-t-il si les ventes traînent ? ».

Réponse : Il faudra prendre une décision modificative en fin d'exercice pour équilibrer le budget annexe si tous les terrains ne sont pas vendus. Sur ce type de budget, il est légal de faire des bénéfices. Si le budget est déficitaire, il faudra abonder pour équilibrer.

D2021-24 : Vote du Budget annexe Lotissement Les Tulipes :

VU les articles L.2311-1, L.2312-1 et suivants du code général des collectivités territoriales relatifs au vote du budget primitif,

VU l'instruction budgétaire et comptable M14 applicable au budget principal de la commune d'Oyeu, CONSIDERANT le projet de budget annexe Lotissement Les Tulipes 2021 présenté par Monsieur le Maire, Le Conseil municipal, après avoir délibéré, décide d'adopter le budget annexe Lotissement Les Tulipes 2021, conformément aux tableaux ci-dessous :

BUDGET ANNEXE LOTISSEMENT LES TULIPES

FONCTIONNEMENT

Dépenses		
011	Charges à caractère général (terrains à aménager)	150 000,00 €
023	Virement à la section d'investissement	150 000,00 €
	TOTAL DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT	300 000,00 €
Recettes		
042	Opération d'ordre entre section	150 000,00 €
70	Vente de produits fabriqués	150 000,00 €
	TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT	300 000,00 €

Le budget de fonctionnement s'équilibre en recettes et en dépenses à la somme de 300 000,00 €.

INVESTISSEMENT – REPARTITION PAR CHAPITRE

Dépenses		
040	Opérations d'ordre entre section	150 000,00 €
	TOTAL DÉPENSES INVESTISSEMENT	150 000,00 €
Recettes		
021	Virement de la section de fonctionnement	150 000,00 €
	TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT	150 000,00 €

Le budget d'investissement s'équilibre en recettes et en dépenses pour la somme de 150 000,00 €.

Présents : 11 Votants : 15 Pour : 15 Contre : 0 Abstentions : 0

Le Budget annexe Lotissement Les Tulipes est adopté.

Remarques :

La démolition de la grange doit-elle être incluse dans ce budget ?

Réponse : Si on l'inclut, on ne peut plus demander de subventions pour la démolition de la grange, c'est la raison pour laquelle les travaux de démolition et d'aménagement de cette zone ne sont pas dans le budget. La voirie reste communale et une voie de desserte du terrain au-dessus des lots créés.

D2021-25 : Délibération autorisant Le Maire à signer la convention déléguant à la CCBE l'enregistrement des demandes de logements sociaux :

Non mise au vote.

Remarques :

Serge BARNIECKI et Jean-Marc VALLET : « « Pourquoi la commune ne fait partie de la commission d'attribution pour consultation, car c'était le cas avant ? » »

Réponse à donner pour savoir si la commune peut participer à l'attribution si l'on ne délègue pas à la CCBE.

Cette délibération est reportée en attendant l'information.

POINT TRAVAUX :

Travaux réalisés :

- Travaux de viabilisation Lotissement Les Tulipes faits.
- Nettoyage des puits perdus : 18/40 ont été curés (pas fait en 2020).

Travaux à venir :

- Le TE 38 commence les travaux de fourreaux électriques + logettes pour les compteurs électriques le 23/08/2021 pour le lotissement les Tulipes.
- La balustrade de l'école sera faite en bois en août par un artisan d'Izeaux et fait avant la rentrée scolaire.
- Perron côté entrée école primaire.
- Suite à la démolition de la cheminée de la salle des fêtes, création d'une cheminée directement dans la chaufferie.
- Fuite d'eau circuit eau froide au Bar Le Local jeudi 21/07 : réparation faite par le plombier, coût 390€.
- Emplois faits en juillet, coût 12 344 €.
Devis en attente pour la réfection de la voirie, chemin du calvaire, suite à la demande faite lors du dernier conseil municipal et pour l'impasse des champs, ravinée quand il pleut. Un dernier devis a été demandé pour la création de puits perdus.
Les prochaines commissions travaux auront pour objet d'identifier les points noirs pour prioriser les travaux sur le périmètre du village. En 2022, prévoir un budget pour les aménagements et réfection de voiries car les intempéries vont devenir de plus en plus fréquentes.
- Installation de nouveaux téléphones à la Mairie.
- Commande des barrières pour sécuriser le stade faite et livrée fin août.
- Demande des riverains pour remettre l'eau au cimetière car coupée par la CCBE : acceptée avec un robinet « coup de poing » et la pose d'un nouveau compteur.
- L'angelus de l'église ne fonctionne pas, la commande a été passée il y a un mois.

PRIX DE VENTE DES LOTS DU LOTISSEMENT « LES TULIPES » :

Prix de vente entre 70 k€ et 75 k€ pour 600 m² soit 123 à 125 €/m².

Prix du marché entre 100 et 120 €/m²

Augmentation du coût de la construction en 2022.

La TVA est incluse dans le prix de vente.

2 choix :

- Soit limiter les prix pour les primo-accédants.
- Soit se placer sur les prix du marché pour pouvoir financer un local par cette plus-value.

2 décisions adoptées par le Conseil :

- Faire des estimations par des agences.
- La commission finance suivra ce projet.

SERVICE ADS :

Les communes adhérentes au services instructeur mutualisé de la CCBE demande à revoir le fonctionnement à la rentrée pour voir si cette mutualisation reste sur un principe de solidarité ou si il faut penser à reprendre la compétence au niveau de la commune.

QUESTIONS DIVERSES :

Menuiserie FUGIER :

Christophe BENOIT a rencontré M. FUGIER : il n'a rien prévu pour la suite de son activité après le 1^{er} août, préavis donné au 31 juillet, il sera donc occupant sans titre.

La Mairie attend le retour de l'avocat pour connaître les possibilités de bail dérogatoire après le 1^{er} août qui normalement devrait avoir lieu avant le bail commercial.

Il faut poser le problème auprès de la CCBE qui a la compétence économique et essayer de trouver une solution de relocation.

Les sommes dues ont été payées.

Un constat d'huissier va être réalisé.

Fin de séance 23h00, prochain conseil municipal le 09/09/2021 à 20h.