

COMMUNE DE LA GUERINIERE

PV du Conseil Municipal du 25/09/2023

L'an deux mil vingt-trois, le lundi vingt-cinq septembre, le Conseil Municipal de la Commune de LA GUERINIERE, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Pierrick ADRIEN, Maire.

Date de la convocation : 21 septembre 2023

PRÉSENTS : M. Pierrick ADRIEN, Maire, M. Joël MARREC, M. Philippe TRAMCOURT, Mme Patricia RAIMOND, M. Patrice AUBERNON, M. Patrice DE BONNAFOS, M. Olivier MARCHAND, M. Philippe CORBREJAUD, Mme Catherine DELANNOY, Mme Béatrice DUPUY, M. Laurent SOULARD ;

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Joceline BOUYER qui a donné pouvoir à Mme Patricia RAIMOND ;

ABSENT : M. Jean-Loup POTTIER ;

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Mme Patricia RAIMOND ;

La séance est ouverte à 18h00.

*M. le Maire propose de valider le Procès-Verbal du dernier Conseil Municipal.
Le PV est validé à l'unanimité.*

DEL2023066 : Taxe d'Habitation : majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale

M. le Maire informe que la base brute d'imposition prévisionnelle pour 2023 est de 5 689 079€. Avec le taux actuel, soit 15,52%, la Commune percevrait 882 945€. Avec le taux augmenté de 30% comme proposé dans la délibération, soit un taux de 20,18%, la Commune percevrait 1 148 056€. La différence est de 265 111€.

Une commission a été effectuée où l'ensemble des élus du conseil ont été invités. Après un vote en fin de séance, l'ensemble des élus présents se sont accordés sur une augmentation du taux de 30%.

M. Laurent SOULARD est étonné du nombre de 101 logements vacants de la Commune et se demande s'il n'y a pas les logements meublés pris en compte. M. le Maire trouve également élevé le nombre de logements vacants sur la Commune, à savoir que ce chiffre est fourni par les impôts. Mme Béatrice DUPUY ajoute que la Commune a le plus grand nombre de logements considérés vacants sur l'île. M. le Maire reprend les chiffres des impôts et informe qu'il y a 87 logements vacants sur Noirmoutier-en-l'Île, 101 à La Guérinière, 38 à l'Épine et 54 à Barbâtre. M. Laurent SOULARD informe que certains propriétaires de logements loués, ont reçu des courriers des impôts pour les informer que leurs logements sont considérés comme vacants et donc qu'ils seront assujettis aux taxes pour logements vacants. M. le Maire explique que pour les logements vacants, la Commune ne perçoit pas de taxe.

M. Laurent SOULARD pense que les Communes devraient attendre 2024 avant de se prononcer pour les augmentations de taxes car il y a suffisamment d'impôts pour les propriétaires.

M. le Maire expose les dispositions de l'article 1407Ter du Code Général des Impôts permettant au Conseil Municipal de majorer d'un pourcentage compris entre 5% et 60% la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due

au titre des logements meublés.

Il est constaté de grandes difficultés pour la population active à se loger sur l'île, suite aux coûts élevés des locations à l'année et des biens en vente ainsi que leurs raretés. Ce problème de logement pour les actifs, entraîne une difficulté supplémentaire pour les entreprises et collectivités de l'île concernant l'embauche de personnel. On peut, par ailleurs, constater que pour cette saison touristique, beaucoup de poste n'ont pas été pourvus, en partie à cause du peu d'hébergement disponible.

Les sommes récupérées par cette majoration, serviront à la préemption et l'acquisition de biens sur la Commune afin de pouvoir proposer aux actifs de l'île des terrains et biens communaux à tarifs abordable avec la création de lotissements.

Vu l'article 1407 Ter du Code Général des Impôts ;

Le Conseil Municipal à 8 voix pour, 2 contre et 1 abstention :

- **DECIDE** de majorer de 30% la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés, soit un taux de 20,18 % ;
- **AUTORISE** M. le Maire à signer tous documents nécessaires et à notifier cette décision aux services préfectoraux ;

DEL2023067 : Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation

M. Laurent SOULARD demande si les logements en attente de succession sont pris en compte dans les logements vacants. M. le Maire répond par l'affirmatif, il ajoute que les maisons des personnes âgées partant en maison de retraite et laissées vides en attendant une décision, sont considérées comme vacants.

M. le Maire explique que l'on peut voter aujourd'hui pour mettre en place ou non la taxe. Si la taxe est mise en place, il pourrait être décidé ultérieurement du taux. M. Patrice AUBERNON répond qu'au vu des explications données lors de la commission, le taux de la taxe n'était pas validé, cette délibération devait être « au cas où ». Alors que là, le taux serait déjà applicable, M. Patrice AUBERNON trouve qu'au vu des éléments actuels, il n'est plus en mesure de se prononcer.

M. le Maire et le Conseil décident de reporter la délibération.

M. le Maire expose les dispositions de l'article 1407Bis du Code Général des Impôts permettant au Conseil Municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

Il est constaté de grandes difficultés pour la population active à se loger sur l'île, suite aux coûts élevés des locations à l'année et des biens en vente ainsi que leurs raretés. Ce problème de logement pour les actifs, entraîne une difficulté supplémentaire pour les entreprises et collectivités de l'île concernant l'embauche de personnel. On peut, par ailleurs, constater que pour cette saison touristique, beaucoup de poste n'ont pas été pourvus, en partie à cause du peu d'hébergement disponible.

Sur la Commune, il y a 101 logements considérés vacants. Ces logements vacants ne sont pas habités depuis au moins un an et régulièrement peu entretenus.

Cette taxe doit encourager la diminution de logements vacants sur l'île.

Les sommes récupérées par cette taxe, permettront à la collectivité de préempter et acquérir des biens afin de réaliser les projets de lotissements communaux pour les actifs de l'île.

Vu l'article 1407 Ter du Code Général des Impôts ;

Le Conseil Municipal décide de reporter la délibération à un Conseil ultérieur.

DEL2023068 : Aliénation de gré à gré de la parcelle cadastrée L 827 des Vignes Froides

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le projet d'aménagement foncier sur le site Les Vignes

Froides pour un programme immobilier de 25 logements à terme dont 24% en locatif social, 24% en accession abordable, le reste en parcelle libre de vente.

La Commune de La Guérinière et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, propriétaire de l'emprise foncière, ont retenu par délibération du 16/05/2022 numéro 2022037 la proposition de SIPO PHILAM comme opérateur pour l'acquisition des parcelles et la construction de projets immobiliers.

Sur cette emprise foncière, la Commune de La Guérinière est propriétaire de la parcelle numéro 827 de la section L pour une superficie totale de 34 m², classée en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune.

Afin de ne pas renchérir le programme foncier, Monsieur le Maire propose un prix de vente à 1 € pour l'ensemble des parcelles précitées.

Le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **DECIDE** la cession de gré à gré, au profit de la société SIPO PHILAM, de la parcelle numérotée 827 de la section L pour une superficie totale de 34 m² à 1 €.
- **DESIGNE** Maître THABARD à La Roche Sur Yon pour la signature de l'acte.

Le Conseil Municipal est clos à 18h30

Affiché le 05/10/2023