

MAIRIE D'EYRAGUES (13630)

L'an deux mil vingt-trois, le **vingt-huit septembre**, le Conseil Municipal d'Eyragues, dûment convoqué, s'est réuni à **dix-neuf heures**, **Salle du Conseil Municipal**, sous la Présidence de **Michel GAVANON**, Maire.

Date de la convocation :
22 septembre 2023

Conseillers en exercice : **27**
Présents : **24**
Procurations : **3**
Votes : **27**

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL 28 SEPTEMBRE 2023

Étaient présents les Conseillers Municipaux : **GAVANON** Michel, **TROUSSEL** Marc, **POURTIER** Yvette, **DELAIR** Patrick, **MISTRAL** Christiane, **PANCIN** Pierre, **NIETO** Corinne, **ROSELLO** Louis, **AMAT** Bruno, **REY** Nathalie, **BOUCHET** Aurélien, **ROSSI** Yannick, **FRESQUET** Véronique, **BARAT** Michel, **OWEDYK** Corinne, **AMIARD** Ludivine, **COSTES** Delphine, **KAPPES** Vincent, **JULLIAN** Madeleine, **DELABRE** Éric, **PERRIN** Christine, **GIORDANI** **CONSTANSO** Marie-Hélène, **HOUDIN** Florence, **LIBOUREL** Vincent.

Absents excusés et représentés : **SALINAS** Bérangère représentée par **MISTRAL** Christiane, **CHAUVIN** Kenny représentée par **NIETO** Corinne, **MOUSSY** Éric représenté par **PANCIN** Pierre.

Absent excusé :

Les Membres du Conseil Municipal se sont réunis le **28 septembre 2023** à la salle du Conseil Municipal d'Eyragues sur la convocation qui leur a été adressée le **22 septembre 2023**, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, par **M. Michel GAVANON**, Maire d'Eyragues.

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, **Mme POURTIER Yvette** est nommée Secrétaire de Séance.

M. Le Maire ouvre la séance à **19h00** et donne lecture des pouvoirs. Le **quorum étant atteint**, le Conseil peut valablement délibérer.

Le **Procès-Verbal** de la Séance du Conseil Municipal du **25 juillet 2023** est soumis à l'approbation des Conseillers Municipaux.

Ce **Procès-Verbal** est approuvé à l'**Unanimité** par le Conseil Municipal.

La délibération suivante a été proposée pour être rajoutée à l'ordre du jour comme suit :

1.4. Décision modificative n° 3 - Budget principal – Ouverture de crédits (D)

Le Conseil Municipal, à l'**Unanimité**, accepte de la soumettre à un vote.

1. Affaires Financières

1.1. Instauration d'une majoration de 60% de la part revenant à la Commune de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés (D)

Rapporteur : Michel GAVANON

L'article 1407^{ter} du Code Général des Impôts (CGI) stipule que « Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au I de l'article 232, le Conseil Municipal peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la **part lui revenant** 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** »

Les communes concernées sont celles qui sont notamment **situées** dans des zones urbaines dites « **tendues** » de plus de 50 000 habitants, et présentant un fort **déséquilibre** entre l'offre et la **demande de logements**.

L'objectif de ce dispositif fiscal est **d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché, des biens non-affectés à la résidence principale, dans des zones présentant de sérieuses difficultés d'accès au logement**.

Des dégrèvements sont néanmoins prévus pour les propriétaires de résidences secondaires :

- **contraints de résider dans un lieu distinct de leur habitation principale, pour raisons professionnelles ;**
- **de condition modeste, installés durablement en maison de retraite ou en établissement de santé, et qui conservent la jouissance de leur ancien logement ;**
- **qui ne peuvent affecter, pour cause étrangère à leur volonté, leur logement à un usage d'habitation principale ;**
- **qui relèvent du statut des personnes morales comme les associations loi 1901 ;**

Le taux de majoration de taxe d'habitation, fixé initialement par le législateur à 20%, est modulable depuis 2017 entre 5% et 60% pour certaines zones tendues au titre de l'habitat.

La **loi de finances pour 2023** a étendu la définition des communes situées en « **zone tendue** » sur le territoire desquelles peuvent s'appliquer différentes impositions liées à la **vacance d'un logement** ou au **caractère secondaire** d'une résidence.

Le **décret n°2023-822 du 25 août 2023** a modifié un décret antérieur de 2013, élargissant la liste des communes situées en zone tendue à des communes comme **Eyragues**.

Ce levier fiscal ne modifie pas le taux de base de la THRS qui est voté avec la TF (taxe foncière) et la TFNB (taxe foncière sur le non-bâti) avant le 15 avril de chaque année. Mais il constitue une sorte de surcote (de 5% à 60%) sur le taux de la THRS en vigueur venant se rajouter à celle-ci. Il ne concerne pas les propriétaires qui ont mis en location leur biens.

Cette mesure, pour être applicable au **1^{er} janvier 2024**, doit faire l'objet d'un vote du Conseil Municipal avant le **1^{er} octobre 2023**.

Vu le Code Général des Impôts notamment son article 1407^{ter} ;

Considérant la possibilité donnée 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.

Le Conseil Municipal à l'**Unanimité** décide de :

Majorer, à compter du **1^{er} janvier 2024**, 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 ;

Fixer cette majoration à **60%** ;

Charger M. Le Maire ou son 1^{er} Adjoint de mettre en application cette décision et de la notifier aux services préfectoraux, conformément à l'article 1639 A du CGI.

Éric DELABRE a demandé des renseignements sur les 142 logements vacants. M. Le Maire a répondu que la taxe annuelle sur les logements vacants est perçue au profit de l'État et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

1.2. Fonds de Péréquation des Ressources Intercommunales et Communes 2023 (D)

Rapporteur : Michel GAVANON

« Terre de Provence Agglomération » a été officiellement notifiée du montant et de la répartition de **droit commun 2023 du FPIC** (Fonds de Péréquation des Ressources Intercommunales et Communes) auquel le bloc communal et Terre de Provence (l'EPCI et ses communes membres) sont contributeurs.

Le **FPIC 2023** s'élève à **655 837 €** (contre **486 946 €** en **2022**), avec la répartition de **droit commun** suivante :

- Terre de Provence : **169 925 €** contre **114 753 €** en **2022**,

- communes : **485 912 €** contre **372 193 €** en **2022**

Le Conseil Communautaire avait la possibilité de voter une autre répartition que celle proposée par l'Etat :

- soit une répartition **dérogatoire** dans la limite de **30%** des attributions individuelles (à la majorité des **2/3** du conseil communautaire),

- soit une répartition **libre**, nécessitant :

- soit un vote à l'**unanimité** du Conseil Communautaire,

- soit un vote à la **majorité** des **2/3** du Conseil Communautaire avec approbation des conseils municipaux dans un délai de deux mois suivant la délibération de l'EPCI.

Le Conseil Communautaire réuni le 21 septembre dernier s'est favorablement prononcé pour une répartition libre consistant en la prise en charge par la Communauté d'Agglomération de la **totalité** de la hausse du **FPIC** par rapport à **2022**, soit :

- pour Terre de Provence, un montant de **283 644 €**

- pour les communes, un montant de **372 193 €**, avec les mêmes montants individuels qu'en 2022.

Le détail de cette répartition est comme suit :

Communes	FPIC 2022	Répartition de droit commun	Répartition libre proposée
Terre de Provence	- 114 753,00	- 169 925,00	- 283 644,00
Barbentane	- 23 424,00	- 31 047,00	- 23 424,00
Cabannes	- 26 098,00	- 33 653,00	- 26 098,00
Chateaurenard	- 100 923,00	- 132 552,00	- 100 923,00
Eyragues	- 25 149,00	- 33 377,00	- 25 149,00
Graveson	- 25 151,00	- 33 656,00	- 25 151,00
Maillane	- 13 160,00	- 17 816,00	- 13 160,00
Mollégès	- 14 660,00	- 19 421,00	- 14 660,00
Noves	- 35 378,00	- 46 118,00	- 35 378,00
Orgon	- 28 488,00	- 35 555,00	- 28 488,00
Plan d'orgon	- 32 497,00	- 41 517,00	- 32 497,00
Rognonas	- 23 536,00	- 30 544,00	- 23 536,00
Saint-Andiol	- 18 880,00	- 24 385,00	- 18 880,00
Verquières	- 4 849,00	- 6 271,00	- 4 849,00
	- 486 946,00	- 655 837,00	- 655 837,00

Le Conseil Municipal à l'Unanimité décide de :

Approuver la répartition libre proposée ci-dessus,

Autoriser M. Le Maire ou son 1^{er} Adjoint à signer tout document correspondant.

1.3. Autorisation de remboursement des frais exceptionnels engagés pour l'achat d'un réfrigérateur (D)

Rapporteur : Marc TROUSSEL

Marc TROUSSEL est désigné pour exposer cette demande en l'absence momentanée de Monsieur Le Maire pendant la discussion et le vote de cette délibération.

Pour l'achat du réfrigérateur installé dans la cuisine de la salle du Conseil Municipal, M. Le Maire a utilisé son moyen de paiement personnel (carte bancaire).

La facture, d'un montant de **919,70 €** doit être par conséquent remboursée par délibération.

Le Conseil Municipal à l'Unanimité décide de :

Accepter de rembourser de façon exceptionnelle, M. Le Maire du montant de **919,70 €** qu'il a réglé directement au **magasin Boulanger**, pour le compte de la Commune ;

Dire qu'il a établi un certificat attestant qu'il a payé la facture de ses propres deniers et en demande le remboursement sur le budget communal ;

Autoriser M. Le 1^{er} Adjoint à signer tout document correspondant.

1.4. Décision modificative n° 3 - Budget principal – Ouverture de crédits (D)

Rapporteur : Michel GAVANON

Il est rappelé que la maison située au 2, rue de Corse 13630 Eyragues a fait l'objet d'un arrêté municipal de péril imminent n° 482/2022 du 18/11/2022 portant « mise en sécurité dans le cadre d'une procédure urgente pour les risques présentés par les murs, bâtiments, édifices n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ».

M. Emmanuel FORGNAUD, expert, a été désigné en conséquence par ordonnance du Tribunal Administratif de Marseille.

La Commune a, de ce fait, mandaté la société Alderbat pour exécuter d'office des travaux pour le compte d'un tiers défaillant, laquelle a procédé à la réalisation d'une étude de confortement puis aux travaux de confortement des façades et planchers.

Le montant de ces travaux, qui n'incombe pas à la Commune, est comptabilisé au compte 45411 – Travaux exécutés d'office-Dépenses avant d'être refacturé au propriétaire du bien au compte 45412 – Travaux exécutés d'office-Recettes.

Par conséquent, il convient, afin d'ouvrir des crédits sur les comptes à mouvoir, de procéder à la décision modificative suivante,

Section d'investissement						
Chapitre	Compte	Fonction	Dépense		Recette	
			Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
45 - Opérations pour compte de tiers	45411 - Travaux effectués d'office - Dépenses	01		66 700,00		
45 - Opérations pour compte de tiers	45412 - Travaux effectués d'office - Recettes	01				66 700,00
Total section			0,00	66 700,00	0,00	66 700,00

Le Conseil Municipal à l'**Unanimité** décide de :

Approuver l'ouverture des crédits de la présente **décision modificative n°3** du budget **principal** tels que présentés dans le tableau ci-dessus ;

Autoriser l'émission du titre correspondant par l'ordonnateur et sa prise en charge par le comptable ;

Dire que la présente créance étant détenue à l'encontre d'un défunt dont les héritiers ont renoncé à la succession, la Commune demande donc aux services compétents de faire le nécessaire, notamment la déclaration de vacance auprès des instances compétentes et le recouvrement de cette créance à l'encontre de la propriétaire apparente : Mme GOGOL/Appolonie Marie, née VIGNE/Appolonie Marie,

Demander à tout Officier Public et Ministériel compétent, chargé d'authentifier les actes notamment l'étude de « *Notaires en Provence* » : Maîtres Mireille PICCA-AUDRAN, Alexandre PAUL, Pascale

LAURENT-KLEIN ainsi que Mme la Chef du SGC (Service de Gestion Comptable) de Chateaurenard, chacun en ce qui le concerne, l'exécution de la présente délibération,

Autoriser M. Le Maire ou son 1^{er} Adjoint à signer tous les documents liés à la présente délibération ;

M. Le Maire a précisé qu'il y a plusieurs options qui se présentent à nous notamment sa vente ou sa rénovation pour une mise en location ou sa démolition ...etc.

2. Affaires Administratives

2.1. Instauration du droit de préemption des fonds et baux commerciaux et artisanaux (D)

Rapporteur : Christiane MISTRAL

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) modifie dans son article 136 les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales relatives aux communautés de communes et communautés d'agglomération.

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (article 58), modifiée par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et complétée par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, introduit, un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

L'objectif de cet outil réglementaire est de maintenir la vitalité et la diversité du commerce de proximité et de préserver l'animation urbaine des centres-villes.

La Ville d'Eyragues, soucieuse de l'attractivité de son centre-ville et du dynamisme de son appareil commercial, a déjà pris plusieurs mesures pour préserver son commerce de centre-ville :

- Embellir le cœur de la ville : réaménagement des places et des voies, fleurissement des rues, opération de ravalement des façades subventionnée de 50 à 60%,
- Maintenir et attirer la population en centre-ville
- Sécuriser les espaces publics : présence des agents de la police municipale renforcée, développement de la vidéosurveillance, ...

Pour autant, malgré ces mesures et sous l'effet de la crise économique, le commerce du centre-ville souffre : vieillissement des exploitants, augmentation des changements de destination, diminution de la diversité commerciale en termes d'activités (manque de commerce spécialisé dans l'équipement de la maison et dans la culture et le loisir), en termes de gamme (entrée de gamme uniquement) et en termes de typologie de commerce (peu d'enseignes, surreprésentation d'indépendants...).

L'instauration de ce droit de préemption constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce. Il permet à la Ville d'énoncer l'attention qu'elle porte au commerce et à l'artisanat de son centre-ville et de se doter de moyens d'observation et d'actions forts.

La présente délibération a pour objet de définir le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, périmètre au sein duquel la collectivité peut exercer son droit de préemption. Il se délimite selon le plan en annexe.

Il convient de préciser qu'un établissement dont une vitrine ou une façade au moins est incluse dans le périmètre en fait partie entièrement même si son adresse postale est en dehors (dans une rue adjacente).

Le périmètre choisi correspond au noyau commercial de la ville et s'appuie sur trois critères :

- existence d'une continuité commerciale visible.
- investissements de la Commune : cet espace a bénéficié et bénéficiera dans les prochaines années d'aménagements urbains dans le but de revaloriser l'espace public du centre-ville et faciliter la circulation automobile, piétonne, ainsi que le stationnement.
- présence en limite du périmètre d'aires de stationnement idéalement réparties.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.214-1, L.214-2 et L.214-3 définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux,

Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

Vu la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 (article 101) et ses textes d'application, qui a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité,

Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le Code de l'Urbanisme,

Vu l'article 17 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2023,

Considérant la consultation de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Arles en date du 24/08/2023,

Considérant la consultation de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Bouches-du-Rhône en date du 24/08/2023,

Le Conseil Municipal à l'**Unanimité** décide de :

Approuver le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que proposé en annexe,

Instituer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

Autoriser Monsieur le Maire, ou à défaut l'Adjoint délégué, au titre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, à exercer au nom de la Commune ce droit de préemption,

Autoriser Monsieur le Maire, ou à défaut l'Adjoint délégué, à signer tous les documents se rapportant à cette affaire.

M. Le Maire a précisé que le dynamisme de la Commune d'Eyragues permet aujourd'hui de recenser 47 commerces et 44 artisans et qu'en conséquence la population se fournit en priorité sur le commerce local.

Christiane MISTRAL a présenté le dispositif de partenariat qui va être mis en place avec la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) du Pays d'Arles, et son engagement dans la démarche « Esprit Client ». Cette initiative vise à aider les commerçants locaux notamment en cas de difficultés, afin de leur permettre d'améliorer l'attractivité de leurs commerces ainsi que leurs relations avec leurs clients. Il n'y aura aucun jugement ou critique sur la façon de travailler des commerçants ni d'avis financier sur les bilans mais simplement des conseils pour des améliorations ainsi que de l'assistance sur les soutiens financiers de la CCI. Des agents de celle-ci dits « clients-mystères » se rendront donc dans les commerces pour recenser ceux qui souhaitent être aidés. Dans ce cas, ils effectueront des audits et proposeront des solutions d'améliorations comme l'affichage d'informations relatives aux possibilités de paiement par carte bancaire... Un assistant interviendra, par la suite, pour valider les progrès réalisés. Chaque commerçant est libre d'accepter ou de refuser cette contribution. Les communes voisines qui y ont adhéré comme Noves, Cabannes, Rognonas, Chateaurenard... sont satisfaits des bénéfices de cette démarche et des conseils donnés. Les commerçants trop pris par leur activité ont, en effet, besoin de cette initiative qui leur permet de prendre du recul pour mettre en place un ensemble d'actions à valeur ajoutée, attractives et vertueuses.

3. Biens – Patrimoine – Travaux

3.1. Approbation du déclassement du Domaine public du parking visiteurs des Craux Sud(D)

Rapporteur : Marc TROUSSEL

Il est rappelé que par délibération n° **2023-062 du 27 juin 2023**, le Conseil Municipal a décidé de procéder à la réalisation d'une enquête publique de déclassement du Domaine Public Communal du parking visiteurs des Craux Sud en vue de son incorporation dans le Domaine Privé de la Commune.

Cette procédure était le préalable à la cession au bailleur social UNICIL pour y aménager des places de stationnement destinées aux locataires.

La procédure d'enquête publique préalable au déclassement de cette emprise du Domaine Public s'est déroulée du **24 août au 7 septembre 2023**.

Mme la Commissaire-Enquêtrice a accueilli 2 administrés et recueilli leurs observations qu'elle a consignées dans le rapport correspondant.

Mme la Commissaire-Enquêtrice a émis un **avis favorable** sans observations à ce projet.

Le Conseil Municipal est donc invité à prononcer le déclassement de cette portion du Domaine Public Communal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2241-1 relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,

Vu l'article L2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à la consistance du Domaine Public des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les biens des personnes publiques qui relèvent du Domaine Public, sont inaliénables et imprescriptibles,

Vu l'article L2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques en vertu duquel la sortie d'un bien du Domaine Public est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et d'autre part, par une décision administrative constatant son déclassement,

Vu l'article L111-1 du Code de la Voirie Routière selon lequel le Domaine Public comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-062 du 27 juin 2023 décidant de **procéder** à la réalisation d'une enquête publique de déclassement du Domaine Public Communal de ce parking (y compris la niche à OM) en vue de son incorporation dans le Domaine privé de la Commune et **d'autoriser** Monsieur le Maire ou son 1^{er} Adjoint à poursuivre toutes formalités et à signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette procédure ;

Considérant le procès-verbal des constats d'huissier en dates du 26 juillet 2023, du 24 août 2023 et du 7 septembre 2023 permettant d'acter que ce parking est désaffecté de fait, de l'usage par le public ;

Considérant les rapports de constatation de la police municipale en dates du 25 juillet 2023, du 26 juillet 2023, du 8 août 2023, du 24 août 2023 et du 9 septembre 2023 ;

Considérant l'enquête publique préalable au déclassement du 24 août au 7 septembre 2023, au terme de laquelle, Mme Fabienne CARRIAS Commissaire-Enquêtrice a émis, dans son rapport d'enquête et ses conclusions un avis favorable, sans réserve au déclassement concerné ;

Considérant le plan de délimitation du parking établi par un géomètre expert joint dans le dossier d'enquête publique ;

Considérant que la Commune souhaite céder ce foncier pour permettre l'aménagement de places de stationnement pour les locataires dans le cadre d'un projet de construction de logements locatifs sociaux ;

Après en avoir délibéré par **22 voix pour, 5 abstentions** (DELABRE Éric, PERRIN Christine, GIORDANI CONSTANSO Marie-Hélène, HOUDIN Florence, LIBOUREL Vincent) **et 0 voix contre**, le Conseil Municipal décide de :

Constater la désaffectation du parking visiteurs des Craux Sud ;

Prononcer son déclassement du Domaine Public Communal, et de ce fait son transfert et incorporation dans le Domaine Privé de la Commune.

Autoriser le Maire ou son 1^{er} Adjoint à signer tout document se rapportant à cette affaire.

3.2.Acquisition de la parcelle cadastrée BT 19 au mas de Bourdet par le biais de la SAFER(D)

Rapporteur : Michel GAVANON

En application des articles **L 143-7-2** et **R 142-3** du Code Rural et de la Pêche Maritime, la Safer de PACA a publié un appel de candidature, pour attribuer par rétrocession une terre de **30 a 77 ca (3077m²)**, cadastrée **BT19** située au **Mas de Bourdet** à Eyragues, pour le prix de **4.530,00 €** (quatre mille cinq cent trente euros)

Ce prix se décompose de la manière suivante :

- Prix principal : **3 300,00 €**
- Frais d'intervention de la SAFER (dont répercussion des frais d'acquisition) : **1 230,00 €**
- frais de notaire à la charge de l'acquéreur selon les tarifs réglementaires en vigueur.

L'acquisition de cette parcelle permet une amélioration de la répartition parcellaire avec les terres communales avoisinantes par un remembrement et une consolidation dans ce secteur pour former une grande assiette foncière et en vue d'atteindre une dimension économique viable pour la louer à un éleveur de cheptel ou exploitant agricole désirant notamment développer l'élevage.

Ce Bien est actuellement loué, au profit de Monsieur Alain DOUZON pour un usage de parc à chevaux aux termes d'un bail civil établi pour une durée d'une année reconductible tacitement ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2004 pour se terminer le 31 décembre 2004. Le **loyer annuel** hors charges et taxes est actuellement de deux cent trente euros (**230,00 Euros**).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime ;

Considérant l'intérêt d'acquérir cette parcelle ;

Le Conseil Municipal à l'**Unanimité** décide de :

Approuver l'acquisition de la parcelle citée ci-dessus aux conditions financières citées ci-dessus et suivant les conditions, caractéristiques et dispositions mentionnées dans les pièces jointes (promesse, dispositions générales, convention de portage) ;

Dire que pendant une durée de 15 ans à compter de la date de signature de l'acte de vente, ce foncier ne pourra être cédé, morcelé ou lotis, qu'avec l'autorisation expresse de la safer ;

Confier cette acquisition à l'étude « Notaires en Provence » de Maîtres Mireille Picca-Audran, Alexandre Paul, Pascale Laurent-Klein & Aurélie Fournier ;

Demander une subvention maximale de 60 % au Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône au titre des « Aides à la préservation foncière et valorisation des zones agricoles et naturelles », la Commune s'y engageant à maintenir ce bien dans son patrimoine pendant une durée minimale de 10 ans ;

Charger le Notaire à mentionner la clause décennale dans l'acte authentique, comme suit :

« Ce bien devra être maintenu obligatoirement dans le patrimoine communal pour une durée minimale de 10 ans. À défaut la subvention devra être remboursée. En cas de changement de destination de ce bien foncier ou immobilier, le Département devra obligatoirement être informé du nouveau projet affecté à l'acquisition afin d'apprécier le maintien de sa subvention ».

Autoriser M. Le Maire ou son 1^{er} Adjoint à signer tout document y afférent notamment, la convention de portage, les conditions générales et particulières, l'acte authentique relatif à cette acquisition, à régler les frais consécutifs à l'élaboration des actes et à inscrire au budget les crédits correspondants.

3.3. Lotissement les Craux sud - Cession des lots 60 et 63 et du parking attenant, à la Société UNICIL S.A. H.L.M. (D)

Rapporteur : Marc TROUSSEL

Dans le cadre de la réalisation de la 2^{ème} tranche des logements sociaux au lotissement « Les Craux Sud », la Commune doit céder le foncier suivant :

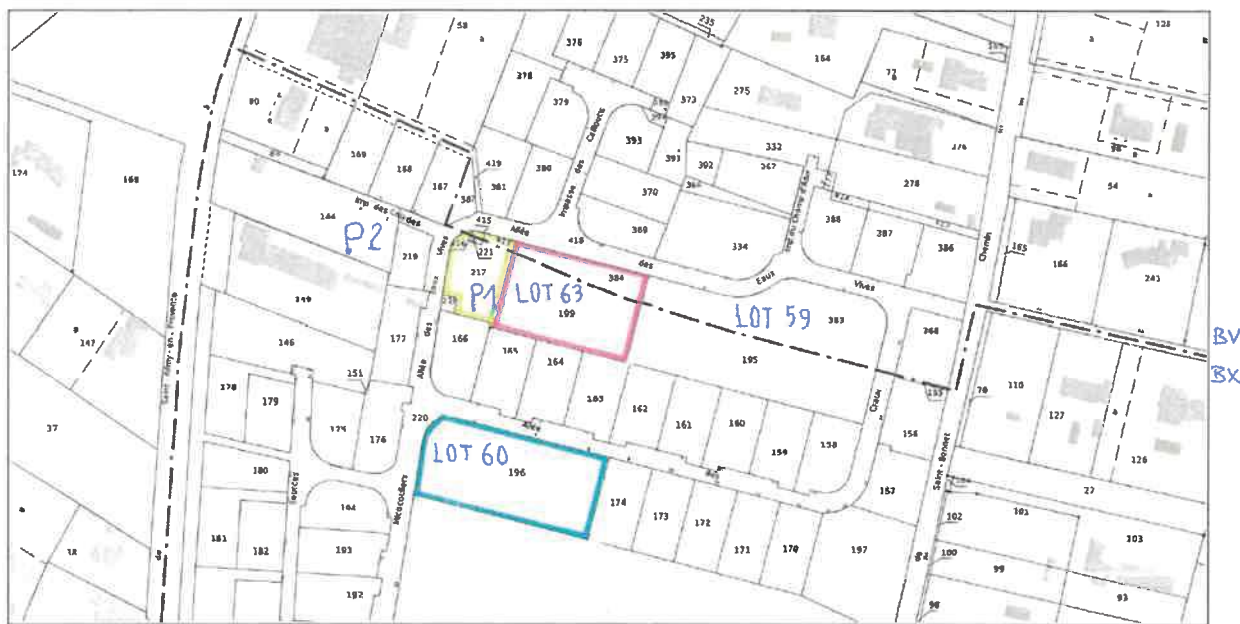
Le **lot 60** (en liseré **bleu** dans le plan ci-dessous), situé aux 5, 7, Allée des Eaux Vives et cadastré BX196 d'une superficie d'environ **2 036 m²**, accueillant un projet de **24 logements**,

Le **lot 63** (en liseré **rose** dans le plan ci-dessous), situé aux 2, 4, 6, Allée des Craux et cadastré BX199 et BV384 d'une superficie d'environ **1 602 m²**, accueillant un projet de **16 logements**,

Un lot parking **P1** (en liseré **jaune** dans le plan ci-dessous), composé de **22 places** et cadastré :

- **BX217,**
- **BX221,**
- **BV415,**
- **BV416**
- **BV417**

Plan de situation



Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de PACA et des Bouches-du-Rhône, consulté le 3 mars 2023 a notifié, en date du 4 septembre 2023, « l'Avis du Domaine sur la valeur vénale » estimant l'ensemble (lot 60, lot 63 et le parking de 22 places) à la valeur de **1 110 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 5%.

L'acquéreur est la société **UNICIL S.A. H.L.M.** du groupe « ActionLogement », à Conseil d'Administration au capital de 57 277 299,20 €, dont le siège est à Marseille 6^{ème} arrondissement (13006), 11, Rue Armény, identifiée au SIREN sous le numéro 573620754 RCS de Marseille.

Il prévoit une opération de construction d'un ensemble de **24 logements** dans le lot 60 et de **16 logements** dans le lot 63.

Ce bailleur ne peut équilibrer cette opération qu'avec les aides de l'Etat, de la Région, du Département et de la Commune. Il accepte donc d'acquérir l'ensemble au prix de **1 110 000 € HT**, en contrepartie d'une subvention communale de **330 000 €** qui est régie par le CCH (Code de la Construction et de l'Habitation). En contrepartie de celle-ci, la Commune devrait pouvoir bénéficier d'un droit d'attribution de **11 logements**.

Cette subvention foncière communale est **déductible du prélèvement SRU** qui s'élève actuellement à **72 291,06 €** en vertu du 4^{ème} alinéa de l'article L302-7 du CCH, « *Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la Commune, ..., pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,* ». Elle est majorée, par effet de carence, à 100%, ce qui totalise le montant brut du prélèvement et de la majoration à **144 582,12 €**.

Si la Commune verse le montant annuel de **66 000 € sur 5 exercices**, elle aura versé à ce bailleur un montant total de **330 000 €**.

Le montant de **66 000 €/an** sera pris en compte annuellement dans les **dépenses déductibles du prélèvement SRU**.

Cette proposition qui conditionne la vente de ce foncier a donc été confirmée par le bailleur UNICIL.

Vu l'article L.2241-1 in fine du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 VII,

Vu la loi du 8 février 1995 modifiée par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 XVI,

Vu l'article L.3221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu les dispositions du titre VI du Code Civil relatif à la vente,

Vu « l'avis du Domaine sur la valeur vénale » du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 4 septembre 2023,

Considérant que les communes de plus de 2 000 habitants sont tenues de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'État avant toute cession,

Considérant qu'il s'agit d'une cession de 2 macro-lots et d'un parking, destinés à réaliser des logements collectifs locatifs et d'un parking pour les locataires, répondant donc à des motifs d'intérêt général et d'une obligation réglementaire,

Après en avoir délibéré par **22 voix pour, 5 abstentions** (DELABRE Éric, PERRIN Christine, GIORDANI CONSTANSO Marie-Hélène, HOUDIN Florence, LIBOUREL Vincent) et **0 voix contre**, le Conseil Municipal décide de :

Autoriser M. le Maire ou son 1^{er} Adjoint à effectuer toutes les diligences nécessaires pour aboutir à l'aliénation au profit d'UNICIL du lot 60, du lot 63 et dudit parking au prix de **1 100 000 € HT** ;

Accorder une subvention foncière à UNICIL de **330 000 € répartis sur 5 exercices soit un montant de 66 000 €/an**,

Préciser que sauf dispositions législatives et réglementaires contraires, la TVA, les diverses taxes réglementaires et frais notamment notariés inhérents à la vente sont à la charge de l'acquéreur conformément à la réglementation en vigueur ;

Autoriser le Maire ou son 1^{er} Adjoint à **signer** tout document permettant l'aboutissement de cette affaire.

Marie-Hélène GIORDANI CONSTANSO a demandé des informations sur les problèmes de sol dans ce secteur. Marc TROUSSEL a répondu que le lot 59 a fait l'objet de problèmes de présence d'eau, qui ont nécessité une protection par la mise en place d'un cuvelage (caisson étanche). Quant au futur parking destiné aux visiteurs dit (Gaffet) cadastré BX144, son sous-sol contient en effet une ancienne pollution enfouie qui n'est pas concernée par les travaux.

Quant à l'attribution des logements, Louis ROSELLO a répondu que c'est lui qui reçoit les demandeurs, il les assiste dans leurs démarches et diligente leurs dossiers vers les services concernés.

3.4. Acquisition d'une parcelle détachée du terrain cadastré BV20 (D)

Rapporteur : Michel GAVANON

La Commune d'Eyragues est propriétaire d'une parcelle cadastrée **BV19** d'une surface de **581 m²** environ sur laquelle sont édifiés des ouvrages hydrauliques notamment un réservoir relevé d'un talus qui empiète une propriété privée cadastrée **BV20** d'une surface géographique de **601 m²** environ, correspondants à une surface cadastrale (contenance) de **598 m²**.

Le local technique abrite une installation de pompage et un réservoir d'eau potable. L'ensemble est contourné au sud par le canal des Alpines et à l'ouest par un chemin rural.

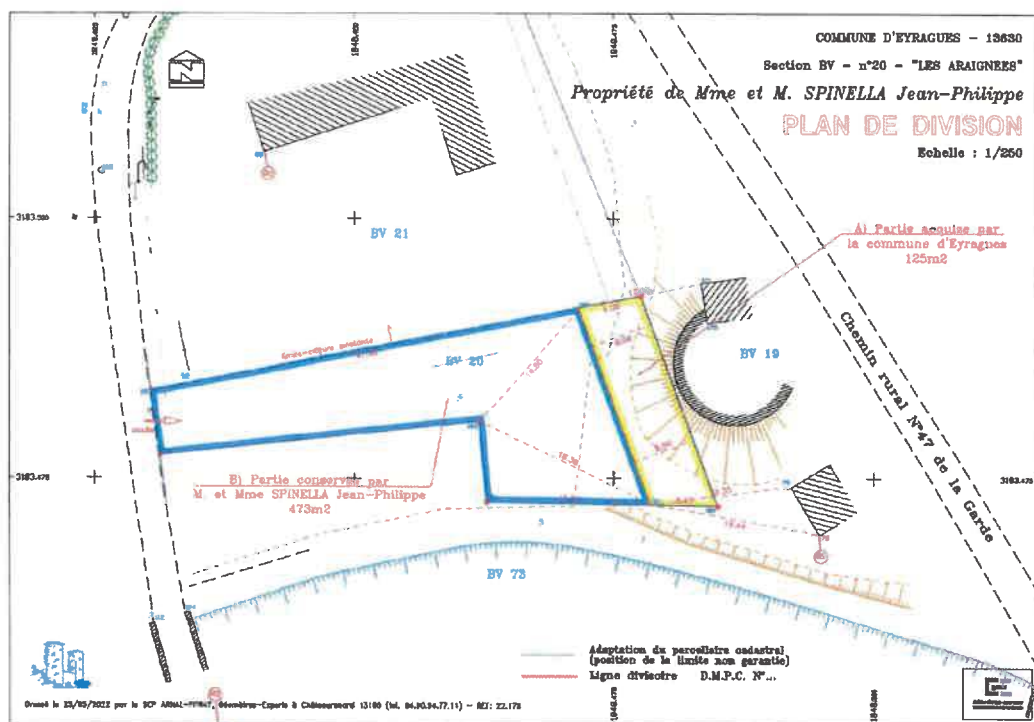


Les propriétaires héritiers de cette parcelle, sont M. Jean-Philippe Louis Thierry Spinella et sa sœur Mme Delphine Marie Grasse-Hellio née Spinella

Ils ont demandé de régulariser cette situation de fait, qui risque de dissuader de potentiels acquéreurs qui seraient intéressés par leur terrain.

A cet effet, ils ont donné leur accord pour céder une bande de **125 m²** contenant une partie du talus du réservoir et un tronçon d'une piste servant à accéder à ce talus, ouvert à la circulation publique alors qu'elle est privée.

Il a donc été proposé de détacher cette parcelle de **125 m²** de leur propriété pour être cédée à la Commune, conformément au plan ci-dessous :



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Considérant que la ville d'Eyragues doit acquérir une parcelle d'environ **125 m²** qu'elle s'est appropriée depuis plusieurs années ;

Considérant que l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale n'est pas requis puisque le montant de l'acquisition est inférieur à 180 000 € ;

Considérant que les propriétaires de cette parcelle de **125 m²** environ, sont d'accords pour la céder amialement à la ville au taux de **135 €/m²** et donc au prix total de **16 875 €** arrondis à **18 000 €**, en guise de dédommagements pour occupation de leur foncier par la Commune sans contrepartie, depuis longtemps.

Le Conseil Municipal à l'**Unanimité** décide de :

Approuver l'acquisition de la parcelle indiquée dans le plan ci-dessus, d'une contenance cadastrale de 125 m² environ au prix de 18 000 € ;

Dire que ce montant est hors frais d'acte et taxes qui sont à la charge de la Commune (Acquéreur) conformément aux textes et tarifs en vigueur ;

Confier cette acquisition à l'étude « Notaires en Provence » de Maîtres Mireille Picca-Audran, Alexandre Paul, Pascale Laurent-Klein & Aurélie Fournier ;

Autoriser M. Le Maire ou son 1^{er} Adjoint à signer tout document y afférent notamment l'acte authentique relatif à cette acquisition, à régler les taxes correspondantes et frais consécutifs à l'élaboration des actes et à inscrire au budget les crédits correspondants.

4. Divers

4.1. Informations : Décisions prises par Le Maire dans le cadre de ses délégations (I)

4.1.1. Décisions des demandes de subventions (I)

Rapporteur : Michel GAVANON

N° 23_DS_034 : Sollicitation de subvention auprès du CD13 au titre des Aides aux Communes/**Proximité** 2023 pour les travaux de **rénovation** et de mise aux normes des **salles d'associations** « **Baudile Lagnel** ».

N° 23_DS_035 : Demande de subvention au Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône au titre des « **Aides aux travaux de proximité** » pour les travaux de gros-œuvre dans le cadre de la réhabilitation des locaux de travail de « **Terre de Provence Agglomération** »

4.1.2. Décisions financières (I)

Rapporteur : Marc TROUSSEL

N° 23_DS_036 : M57 – Fongibilité des crédits - **Décision budgétaire modificative n° 1**, portant virement de crédits de chapitre à chapitre :

Suite à des dépenses imprévues notamment pour élaborer des diagnostics énergétiques et des frais liés au PLU, le Maire, en vertu de ses délégations attribuées lors du vote du budget primitif, a transféré les crédits suivants de chapitre à chapitre comme suit :

Section d'investissement					
Chapitre – Compte – Article - Désignation	Fonction	Dépense		Recette	
		Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
Ch. 23 immobilisation en cours • 2313 constructions	322	100 000			
Ch. 20 immobilisation incorporelle • 202 frais de réalisation document urbanisme	020		20 000		
• 2031 frais d'études	020		80 000		
Sous totaux investissement		0			
Total général investissement				0	

N° 23_DS_037 : M57 – Fongibilité des crédits - Décision budgétaire modificative n° 2, portant virement de crédits de chapitre à chapitre :

Suite à l'annulation de la construction d'une nouvelle classe à l'école élémentaire, la subvention DETR correspondante a été annulée. L'Etat demande le remboursement de l'acompte. Ce remboursement qui n'a pas été prévu au budget primitif doit être crédité par la décision modificative budgétaire de virement de crédit de chapitre à chapitre, comme suit :

Section d'investissement						
Chapitre	Compte	Fonction	Dépense		Recette	
			Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
13 - Subvention d'investissement	1321 - Subventions d'investissement actifs non amortissables - Etat	212		6 000,00		
23 - Immobilisations en cours	2313 - Constructions	322	6 000,00			
Total section d'investissement			6 000,00	6 000,00	0,00	0,00

4.1.3. Informations diverses

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été clôturée à **20h18**.

La Secrétaire de Séance



Yvette POURTIER

Le Maire



Michel GAVANON

Les Délibérations sont rendues exécutoires à la date de leur publication et leur télétransmission au contrôle de légalité. Elles peuvent faire l'objet d'un recours notamment en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Marseille 31 rue Jean-François Leca 1300 Marseille Cedex2 ou par saisie sur l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet : www.telerecours.fr ou par Télécopie : 04 91 81 13 87 / 89 ou par Courriel : greffe.ta-marseille@juradm, dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception par le représentant de l'État ;
- date de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant la Commune, ce délai suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de la Commune ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de la Commune pendant ce délai.

Par ailleurs, le présent procès-verbal est susceptible de recours dans les mêmes conditions.

