

COMPTE RENDU
DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 25 SEPTEMBRE 2018

M. PETIT Laurent, Maire et Président de séance, Mmes et MM, GAY André, JACQUOT André, QUATTROCHI Christian, OTRIO Roseline LAROCHE Jacqueline, BOIVIN Christiane, DANREZ Michel, CAMELIN Christian, LUZERNE Sylvain, CRESTIN-BILLET Catherine POCOD Odile, BEAUD Sylvie, ANAYA Laurence DELACROIX Claude, BUFFARD François, CALDAS Roger, KURT Muzaffer, VILLEDIEU Florent, BOCQUET Sylvie, MILLET Nathalie, OUBIBET Céline, CHAVERIAT Christophe, VANDELLE Fabrice, VIREY Claudie,

Excusés avec pouvoir : MM LACROIX Elisabeth (pouvoir à Mme OTRIO R.), PINARD Isabelle (pouvoir à Monsieur CAMELIN Ch.), LAMY-AU-ROUSSEAU Eric (pouvoir à Mme VIREY C.), LEDRU Aurélie (pouvoir à Monsieur PETIT L.) LUZERNE Élina (pouvoir à Monsieur LUZERNE S.)

Excusés : MM et Mmes NICOLAS Muguette, POULET René, SPADONE Laurence, LAMY Mathilde, GINDRE Clémence

Absents : MM et Mmes VUILLERMOZ Jacques, COLOTTI Bruno, BILLET Philippe, LABOURIER Olivier, MICHALET Betty, GRECARD Jean-Paul, MOUTA Manuel, TARAMINO Damien, JACQUIER Florence, ZANETTI Manon.

Secrétaire de séance : Christian CAMELIN

I – TAXE D'AMÉNAGEMENT : PROPOSITION DE TARIF POUR 2019

La **taxe d'aménagement** (ou TA) est une taxe, instituée à compter du 1^{er} mars 2012. Elle a succédé, dans le cadre d'une importante réforme de la fiscalité d'urbanisme, à la **taxe locale d'équipement**, et a remplacé, immédiatement (dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et dans les communautés urbaines) ou en 2015, une dizaine d'anciennes taxes et participations dont les PAE, TLE, **TDENS** qui était associée aux permis et déclarations préalables.

Par délibération en date du 23 juin 2016, la taxe d'aménagement a été instaurée sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle avec les principes suivants :

- Taux de la taxe d'aménagement : 2 %
- Exonérations : Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État

Après deux années de fonctionnement, le Bureau Municipal lors de sa réunion du 18 septembre dernier, a proposé d'augmenter de façon raisonnée le taux applicable pour cette taxe. Ce taux peut monter jusqu'à 5%. Il est précisé que pour être applicable au 1^{er} janvier 2019, le conseil municipal doit délibérer avant le 1^{er} octobre 2018.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, sauf Mme Virey et pouvoir de Monsieur Lamy-Au-Rousseau, MM Vandelle et Buffard qui s'abstiennent,

- **FIXE** à 2.5 % le taux de la taxe d'aménagement qui sera appliquée sur l'ensemble du territoire de la commune des Hauts de Bienne
- **DÉCIDE** d'appliquer l'exonération suivante sur l'ensemble du territoire de la commune des Hauts de Bienne : Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (mesure déjà appliquée depuis le 1^{er} janvier 2017).
- **PRÉCISE** que ces modalités seront applicables sur l'ensemble du territoire de la commune des Hauts de Bienne et ce à compter du 1^{er} janvier 2019

II – TAXE DE SÉJOUR : TARIF 2019

Le Conseil Municipal, dans sa délibération du 28 janvier 2016, a approuvé la mise en place de la taxe de séjour forfaitaire au 1^{er} février 2016 sur le territoire communal des Hauts de Bienne. La période de perception en a été fixée du 15 décembre au 15 septembre.

L'article 44 de la loi N° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificatives pour 2017 a introduit plusieurs évolutions réglementaires qui seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2019.

Ces nouveautés sont de 3 catégories :

- Certaines catégories d'hébergement ont été remodelées
- Les tarifs planchers et plafonds sont modifiés
- Un tarif proportionnel a été instauré pour les hébergements non classés ou en attente de classement.

Afin de se mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable à compter du 1^{er} janvier 2019, les collectivités territoriales sont invitées à délibérer en matière de taxe de séjour. (La délibération devant être prise avant le 1^{er} octobre de l'année pour être applicable à compter de l'année suivante).

Les nouveaux barèmes fixés par l'article L 2333-30 du CGCT sont les suivants ;

Catégories d'hébergements	Tarif plancher	Tarif plafond	Tarif définis par la collectivité HB (28/01/16)	Taxe additionnelle Départementale 10% (23/06/16)
Hôtel de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	0.70	3.00	2.25 €	0.225
Hôtel de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	0.50	1.50	1.50	0.150
Hôtel de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	0.30	0.90	0.50	0.050
Hôtel de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1, 2 et 3 étoiles chambres d'hôtes	0.20	0.60	0.50	0.050
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3,4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans les aires de camping-cars et parc de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0.20	0.60	0.40	0.040
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0.20	0.20	0.20	0.020

En outre, un tarif proportionnel spécifique dédié aux hébergements en attente de classement ou sans classement à l'exception des catégories d'hébergements mentionnés dans le tableau ci-dessus est instauré. L'article 44 de la LFR pour 2017 précise à ce titre que ce « tarif applicable par personne et par nuitée est compris entre 1% et 5% du cout (HT) par personne de la nuitée, dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité ou, s'il est inférieur à ce dernier, du tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme de 4 étoiles ».

Monsieur le Maire indique que la nouvelle réglementation impose donc de prendre une délibération sur ce sujet avant le 30/09 auquel cas, nous ne pourrions pas percevoir la taxe de séjour. Après vérification et demande d'informations auprès d'autres structures notamment les communautés de communes qui collectent la taxe de séjour, Monsieur le Maire propose de modifier le système de perception de la taxe et de passer de la taxe de séjour au forfait à la taxe de séjour au réel. En effet, il s'avère qu'appliquer un % avec notre système au forfait créerait des disparités par rapport à ce que règlent aujourd'hui les hébergeurs.

Pour comprendre comment se calcule cette taxe avec ce nouveau système de pourcentage, Monsieur le Maire donne un exemple : 4 personnes séjournent dans un hébergement non classé dont le loyer est fixé à 150 €. Si la commune adopte le taux de 5%. La nuitée est ramenée au coût par personne soit $150/4 = 37.50$ € le coût par personne.

La taxe est calculée sur le coût de la nuitée ainsi recalculée soit $37.50 \times 5\% = 1.88$ € par nuitée et par personne majeure.

Donc pour 4 personnes majeures : la taxe de séjour collectée sera de $1.88\text{€} \times 4 = 7.52$ €

Il précise que pour les autres catégories d'hébergements (tableau ci-avant), les tarifs restent identiques.

Monsieur Luzerne s'étonne que l'on revienne sur le système forfaitaire car il avait été mis en place du fait du non-paiement des taxes par les hébergeurs.

Il lui est précisé qu'en cas de défaut de déclaration, d'absence ou de retard de paiement de la taxe collectée, la collectivité adressera aux hébergeurs un avis de taxation d'office motivé.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL, sauf Monsieur Luzerne qui vote contre,

- DÉCIDE d'appliquer la taxe de séjour au réel,
- DÉCIDE que la période de perception ira du 1^{er} janvier au 31 décembre,
- DÉCIDE de maintenir les tarifs tels que définis ci-avant,
- DÉCIDE de fixer à 3% le taux applicable au coût par personne de la nuitée dans les hébergements en attente de classement ou sans classement
- INDIQUE qu'un tarif forfaitaire sera appliqué aux redevables en cas de non déclaration

III – GARAGE RUE PIERRE-HYACINTHE CAZEAUX : FIXATION D'UNE LOCATION MENSUELLE

Par délibération en date du 23 juin 2018, la commune des Hauts de Bienne s'est portée acquéreur d'un garage sis 4 rue Pierre-Hyacinthe Cazeaux. L'acte de vente a été signé le 4 novembre 2017.

Il est proposé de fixer à 30 € par mois le prix de location de ce garage.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,

FIXE à 30€ le loyer mensuel du garage sis 4 rue Pierre-Hyacinthe Cazeaux.

IV – AFFAIRES DIVERSES

1/ Achat d'un immeuble 167 bis rue de la République par voie de préemption

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,

- Considérant que la Communauté de Communes Haut-Jura Arcade a pris la compétence PLUi (Plan Local d'urbanisme intercommunal) et que de ce fait, le droit de préemption urbain (DPU) auparavant exercé par les communes membres, lui a été automatiquement transféré,
- Vu la décision du Président de la Communauté de Communes Haut-Jura Arcade en date du 25 septembre 2018, déléguant son droit de préemption à la Commune de Hauts de Bienne pour l'acquisition résultant de la DIA réceptionnée en mairie le 26 juillet 2018 relative à la vente du bien cadastré 368 AI 625 et appartenant à la SAS Confiance Patrimoine représentée par Monsieur José PINTOS LORENZO.
- Vu l'estimation du service des Domaines en date du 25 septembre 2018
- Vu l'étude réalisée par le cabinet Soliha (ex Jura Habitat) en 2015 sur une analyse globale de l'îlot bâti compris entre le Lidl et l'hôtel de la Poste qui a conclu à une requalification de l'espace public de cet îlot, notamment sur le réaménagement de la rue du Dr Regad qui est actuellement trop étroite.

Monsieur le Maire indique que le 167Bis correspond à l'usine Fidela ainsi qu'au parc qui est attenant. Il rappelle que la Famille Lamy avait vendu l'ensemble du tènement « Lamy Main d'Argent » et Fidela à un promoteur. Ce dernier a ensuite procédé ensuite à une division foncière du bien, séparant ainsi le bâtiment Lamy Main d'Argent et la cour de l'usine Fidela et du Parc.

Le bâtiment Lamy Main d'Argent a été revendu à une SCI qui souhaite le transformer en bureaux. L'autre partie Fidela a été mise en vente ensuite et a trouvé un potentiel acquéreur. Cet investisseur a signé une promesse de vente. Monsieur le Maire indique qu'il a rencontré cette personne avec Luzerne. Il avait comme ambition de transformer l'usine en logements. Tous les deux ont été sceptiques quant à la viabilité de ce projet. En effet, il a fait une demande de crédit de 160 000 € auprès de différentes banques : 100 000 € pour l'achat et 60 000 € pour la transformation en logements. 2 banques ont déjà refusé le prêt. Devant la fragilité du projet, la Mairie devait se positionner non pas par rapport à la vente en elle-même mais par rapport au fait que ce bien, et en particulier le parc, a tout son intérêt dans le réaménagement futur de ce quartier. Monsieur le Maire indique qu'avec l'expérience, il s'est rendu compte que de travailler à l'amiable avec les vendeurs ou les acquéreurs, n'aboutissait pas forcément à l'accord initial. Il cite l'exemple d'une personne qui n'a jamais honoré une promesse de vente d'une petite parcelle de terrain à la commune. Du fait de cette mauvaise expérience, Monsieur le Maire suggère donc de prendre la main sur l'ensemble du bien, de réaliser ensuite une division foncière afin de ne conserver que le terrain qui nous intéresse pour requalifier la rue du Dr Regad et la partie de cet îlot. Il rappelle que le bâtiment Fidela pourra tout à fait être revendu ensuite.

Les domaines ont évalué le bien à 91 000 €. Monsieur le Maire propose donc de faire une offre à ce prix.

Monsieur le Maire rappelle que l'usage du droit de préemption urbain donne la possibilité d'acquérir des biens nécessaires pour entreprendre ensuite une requalification d'une zone urbaine définie. C'est le seul moyen lorsqu'il y a une vente. Nous faisons notre travail d'urbanisation. Il indique que la collectivité ne prend pas ici de grand risque puisque l'on vendra le bâtiment une fois la division foncière réalisée. Comme la ville sera propriétaire, ce sera à nous de chercher et de choisir l'acheteur qui nous proposera quelque chose de qualité.

Monsieur Danrez tient à redire ce qu'il avait déjà précisé lors du précédent conseil : la ville achète beaucoup trop de biens, en a-t-elle réellement les moyens ? pour lui, c'est inquiétant...

Monsieur le Maire comprend cette impression. Il indique que la ville n'achète pas par plaisir mais pour aller de l'avant pour notre ville. L'étude Soliha réalisée en 2015 nous avait donné le schéma de principe d'aménagement de cet îlot Regard, nous n'appliquons donc que ce qui a été préconisé dans cette étude. C'est pour cela qu'il faut être vigilant à chaque fois qu'une vente se réalise sur un secteur donné. Il rappelle aussi, que la ville pourra toujours vendre le bâtiment et même si c'est à un prix inférieur, il ne pense pas que cela mettra en péril la commune.

Il souhaite revenir sur la problématique des promoteurs ou investisseurs pas toujours très fiables. Il faut être très vigilant par rapport à ce qu'ils ont l'intention de faire car on peut avoir de mauvaises surprises qui, au final, auront un impact négatif sur l'aménagement futur de certain quartier.

LE CONSEIL MUNICIPAL, sauf MM JACQUOT et DANREZ qui votent contre,

- AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à l'acquisition d'un bien situé 167 bis rue de la République à Morez, cadastré section 368 AI n°625 d'une superficie totale de 1140m², appartenant à la SAS Confiance Patrimoine, représentée par Monsieur José PINTOS LORENZO, pour un montant de 91 000 €, conforme à l'Avis des Domaines.
- PRÉCISE que les crédits nécessaires sont inscrits au BP 2018
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à ce dossier

2/ Délégation du Droit de Préemption Urbain

Le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité. C'est ce que l'on appelle le droit de préemption. Le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix.

Depuis que la Communauté de Communes Haut-Jura Arcade a pris la compétence PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) le droit de préemption urbain exercé auparavant par les communes membres lui a été automatiquement transféré.

Par délibération en date du 23 juin 2017, le Conseil Communautaire de Haut-Jura Arcade a donné délégation au Président pour exercer le droit de préemption (DPU).

Par délibération en date du 29 août 2018, le Conseil Communautaire a validé une méthode d'instruction pour l'exercice du droit de préemption urbain. De ce fait, toujours après transmission du dossier de DPU à Arcade pour signature :

- personne n'est intéressé, le droit de préemption ne sera pas utilisé ;
- la commune est intéressée, le Président de la Communauté de Communes délègue ponctuellement le droit de préemption à la commune pour le seul dossier concerné ;
- La Communauté de Communes est intéressée, sans objection de la commune, elle fera valoir son droit de préemption,
- Il est envisagé une acquisition par l'intermédiaire de l'EPF, le Président de Communauté de Communes délègue alors ponctuellement le droit de préemption à l'EPF pour le seul dossier ;
- la Communauté de Communes veut faire valoir un DPU alors que la commune n'y est pas favorable, il y aura alors une discussion en Bureau Communautaire et une validation en Conseil Communautaire.

Afin d'alléger cette procédure lourde et chronophage, il est proposé au CONSEIL MUNICIPAL, à chaque fois que la Communauté de Communes du Haut-Jura ARCADE transfère son droit de préemption à la commune des Hauts de Bienne de :

- donner délégation à Monsieur le Maire pour un dossier précis, de l'exercice à son tour, au nom de la commune du droit de préemption défini par le code de l'urbanisme

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité, DÉLÈGUE à Monsieur le Maire pour un dossier précis, l'exercice au nom de la commune du droit de préemption défini par le code de l'urbanisme à chaque fois que la Communauté de Communes du Haut-Jura Arcade transfère son droit de préemption urbain à la commune des Hauts de Bienne.

Monsieur le Maire remercie ses collègues de leur présence et cède à présent la place à la réunion du Conseil Communautaire.

Fin de séance à 19h40

Le secrétaire,



Christian CAMELIN