



REPUBLIQUE FRANCAISE
MAIRIE DE SORBS

Route du Mas de Vielevieille
34520 SORBS

Tél : 04.67.44.52.52
mairie.sorbs@lodevoisetlarzac.fr
<http://www.sorbs.org>

Sorbs, le 2 décembre 2019

Procès - Verbal
SEANCE DU 23 novembre 2019

Date de convocation: 14 novembre 2019

Date d'affichage: 14 novembre 2019

Présents : Mmes FRONTIN Claudine – GAY Monique - VIALA Maryse - PUC Martine –
MM. BOUSQUET Jean- Charles – OLLIER Eric

Absents : Mme COUDERQ Sylvaine, pouvoir à Mme FRONTIN Claudine

Mme GAY Monique est désignée comme secrétaire de séance.

La séance est ouverte à 16h00

Le Conseil Municipal observe une minute de silence en hommage à M. André GAY, Maire de Sorbs de 1989 à 2014.

Le Maire fait lecture du procès verbal de la séance du 20 septembre 2019

Le compte rendu est adopté à l'unanimité

1. Délibération constitution partie civile audience du 19 décembre 2019

Suite à la réalisation de travaux effectués sans autorisation sur la bergerie de l'Espérelle sur le domaine de Latude et à l'intervention de la DDTM34, la Commune est convoquée le 19 décembre 2019 à l'audience du Tribunal Correctionnel de Montpellier.

La Commune a la possibilité de se constituer partie civile aux fins de demander de prononcer des sanctions et éventuellement d'obtenir réparation du préjudice subi.

Le Maire demande au Conseil Municipal s'il est judicieux de se constituer partie civile et dans l'affirmative d'autoriser le Maire à cette démarche.

Le Conseil Municipal considérant que la Commune doit se préserver de toute construction illicite et qu'il convient de poursuivre décide d'autoriser le Maire à représenter la Commune lors de cette constitution de partie civile.

Délibération approuvée à l'unanimité

2. Délibération numérisation réseau assainissement Latude

Le réseau d'assainissement de la Commune, parties Village, Mas de Villevieille et Château a été numérisé en 2018-2019 par un groupe d'étudiants, la partie du hameau de Latude n'avait pas été numérisée.

Le transfert de compétences à la CCL&L oblige à le faire, donc il faut diligenter un bureau d'études. Cette étude peut-être déléguée à la CCL&L qui prendra en charge la désignation d'un bureau d'études.

Le Maire propose de délibérer en ce sens.

Délibération approuvée à l'unanimité

3. Délibération numérotation des voies communales

Complète la délibération du 24 mai 2006 portant sur la dénomination des voies communales.

Monsieur le Maire informe les membres présents que le numérotage des habitations constitue une mesure de police générale que le maire peut prescrire en application de l'article L2213-28 du CGCT aux termes duquel « *dans toutes les communes où l'opération est nécessaire, le numérotage des maisons est exécuté pour la première fois à la charge de la commune. L'entretien du numérotage est à la charge du propriétaire qui doit se conformer aux instructions ministérielles* ».

Il convient, pour faciliter le repérage, pour les services de secours (SAMU, pompiers, gendarmes qui ont du mal à localiser les adresses en cas de besoins), le travail des préposés de la poste et d'autres services publics ou commerciaux, la localisation GPS, d'identifier clairement les adresses des immeubles et de procéder à leur numérotation.

En particulier, Mr le Maire explique que cet adressage constitue un pré-requis obligatoire pour le déploiement de la fibre optique, en permettant notamment la localisation à 100% des foyers héraultais et facilitant ainsi la commercialisation des prises.

La numérotation des bâtiments est présentée au conseil municipal.

Les plaques ont été commandées La commune a confié à Jean-Yves Dromel, potier à la Couvertoirade, la réalisation des plaques de numérotation. L'employé inter-communal apposera le numéro à l'entrée de la parcelle, à l'endroit le plus visible.

Un courrier a été adressé aux propriétaires de bâtiments aux fins de les informer de ces dispositions.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, considérant l'intérêt communal que représente cette numérotation :

Valide le principal général de numérotation des voies de la commune,

Autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Délibération approuvée à l'unanimité

4. Délibération DETR chemin communaux (Les Travers)

Le chemin des Travers est en mauvais état dans sa partie basse, la partie haute ayant été remise en état en 2016. Il convient de remettre en état cette portion de la voie communale, un devis sera demandé et le Maire demande l'autorisation de solliciter une subvention dans le cadre de la DETR.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, considérant l'intérêt communal que représente cette réfection :

Autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Approuvé à l'unanimité

5 Questions diverses

a. Calcul des taxes locales (TH/TF)

Lettre reçue de Mr Leveque gérant de la Société JL ELECTR sur les taxes locales.
La taxe habitation et la foncière sont calculées en fonction de la valeur locative sur laquelle s'appliquent les taux de la commune.

La réforme des valeurs locatives a commencé en 2017 pour les locaux professionnels, ce qui explique l'augmentation de Mr Leveque qui n'a pas l'air informé de la réglementation nationale.

Le Maire rappelle que la Commune, après avoir baissé les taux en 2018, n'a pas augmenté ceux-ci en 2019 et que le calcul de la valeur locative n'incombe pas à la Commune mais aux services de l'État. Un document explicatif est présenté au Conseil Municipal et sera annexé au présent compte rendu (cf Annexe 1)

Par ailleurs il est à noter que la commune ne perçoit aucune taxe concernant les entreprises et que le calcul de celles-ci incombe entièrement aux EPCI.

Un courrier sera adressé à la Société JL ELECTR l'informant de ces dispositions.

b. Demande achat terrain communal

Demande d'habitants de la Commune pour acquérir le terrain communal n° AB131,
Requête refusée car la commune a déjà peu de terrains, n'a pas intérêt à morceler ; il est placé en cœur de village et fait partie d'un ensemble ouvert au public

c. Logements communaux (Avancée travaux, contrat location,...)

Les travaux avancent, même si le retard a été pris notamment pour le désamiantage du second logement.

Les travaux devraient être terminés avant fin 2019, cependant l'installation des compteurs d'alimentation électrique n'étant prévue que le 31 décembre dans l'après-midi, un retard à cette date peut-être envisagé.

4 candidatures écrites ont été reçues, le conseil municipal se réunira pour attribuer les deux logements, dès que la date d'emménagement possible sera connue. (La diffusion de la disponibilité de ces logements est prévue avant l'attribution.) et pour déterminer exactement le montant du loyer ,

Par ailleurs un projet de contrat de location est présenté.

Approbation à l'unanimité du contrat de location.

d Consommation éclairage public

Un graphique de la consommation d'éclairage public a été fait reprenant les diverses consommations depuis janvier 2016, ce graphique fait apparaître que les consommations concernant ce poste ont été divisées par 4 depuis l'installation du nouveau système d'éclairage (LED).

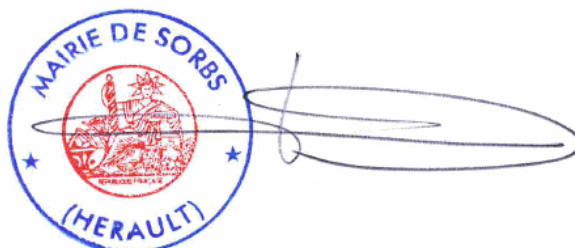
e Travaux à prévoir

Nettoyage de l'ancienne cabine téléphonique. Les arbres poussent (lierre et sureau abîment le toit)

Toit de l'abri à bois de derrière la mairie.

Approuvé à l'unanimité

La séance est levée à 18h10



ANNEXE 1

Calcul des taxes locales

Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative cadastrale de l'habitation et de ses dépendances. ... La taxe est égale à la multiplication du montant obtenu par les taux d'imposition votés par les collectivités territoriales .

La taxe d'habitation est un impôt local qui dépend des caractéristiques du logement, de sa localisation et de la situation personnelle du contribuable (revenus, composition du foyer...) au 1er janvier. Elle doit être payée si le contribuable est propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit de son habitation principale. Elle doit également être payée pour une résidence secondaire.

Certains cas d'exonération sont prévus.

Pour rappel Taux des taxes d'habitation à SORBS (Taux commune)

2015	2016	2017	2018	2019
8,82 %	8,91 %	8,91 %	8,11 %	8,11 %

Taxe foncière

La taxe foncière est calculée à partir de la "valeur locative cadastrale du bien" à laquelle est ensuite appliqué un taux d'imposition voté par les collectivités locales, les communes essentiellement.

Pour les propriétés bâties

La "valeur locative cadastrale" représente le montant du loyer annuel que le propriétaire pourrait théoriquement obtenir de son bien, s'il le louait. On retire ensuite 50% de charges fictives de ce montant, pour retenir le loyer net de charges. Et c'est sur cette valeur locative théorique, qu'on applique un pourcentage d'imposition, voté par les collectivités locales : les communes essentiellement.

La valeur locative cadastrale est une valeur établie par les centres des impôts et correspondant en théorie au loyer annuel que le bien immobilier imposé produirait en cas de location. Cette valeur sert au calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière. Pour la calculer, il est tenu compte des conditions normales du marché immobilier ainsi que des éventuels travaux effectués sur la propriété. Son montant évolue donc chaque année.

<https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/26666-valeur-locative-cadastrale-definition>

Or les valeurs locatives ont été déterminées en 1970 par l'administration fiscale avec l'aide des services du cadastre en tenant compte de nombreux paramètres (catégorie de l'immeuble, surface, éléments de confort...) et n'ont pas été réformées depuis, bien qu'un rapport de la direction générale des finances publiques rendu en 2017 a révélé des écarts très importants entre les valeurs appliquées et les valeurs réelles.

C'est pourquoi ces valeurs locatives cadastrales devraient faire l'objet d'une révision générale, d'autant que la mise à jour triennale initialement prévue n'a pas été effectuée. La réforme de ces valeurs est un sujet très délicat, car pour compenser les valeurs locatives devenues inadéquates car trop faibles, les collectivités locales ont progressivement augmenté le taux d'imposition qui s'y applique. La réforme globale de ces valeurs locatives risque donc d'entraîner une explosion de la taxe foncière.



Cette réforme des valeurs locatives a commencé en 2017 **pour les locaux professionnels** dont la valeur locative a été revue et corrigée. Ces locaux ont été classés en 39 catégories (magasins, bureaux, hôtel, locaux occupés par des professions libérales...). Un tarif au M2 a été fixé en fonction des loyers de marché constatés dans le même secteur géographique. La nouvelle valeur locative est donc égale à la surface pondérée du local multipliée par ce tarif au M2. Le montant de la taxe à régler pour locaux professionnels depuis 2017 a donc pu varier considérablement par rapport aux années précédentes, à la hausse ou à la baisse. C'est pour éviter des variations trop brutales pour les propriétaires comme pour les impôts qu'un système de lissage progressif sur 10 ans a été mis en place pour étaler la hausse ou la baisse du montant de la taxe.

Pour les logements, il y a chaque année des revalorisations ponctuelles des bases locatives (environ 140.000 logements sont concernés chaque année depuis 2016), afin de prendre en compte les changements survenus. En 2019, ont été principalement constatées des revalorisations dans le département de l'Isère.



Pour éviter ces disparités qui paraissent inéquitables, une réforme générale devrait être engagée. Elle est inscrite dans le projet de loi de finances pour 2020. Dans l'état actuel du texte, cette réforme devrait s'étaler sur trois ans à partir de 2023 pour aboutir à l'actualisation des valeurs locatives des logements en 2026. L'actualisation serait ensuite effectuée chaque année

Pour l'instant, les valeurs locatives des logements sont uniquement majorées, chaque année, à l'aide d'un coefficient forfaitaire. Pour l'année 2019, le coefficient de revalorisation est de 1,022 %.

Pour rappel Taux des taxes foncières à SORBS (Taux commune)

	2015	2016	2017	2018	2019
Foncier bâti		4,91 %	4,91 %	4,47 %	4,47 %
Non bâti		51,83 %	51,83 %	47,17 %	47,17 %