

**PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 SEPTEMBRE 2024**  
**COMMUNE DE VILLENAUXE-LA-GRANDE**

La réunion a débuté le 13 septembre 2024 à 18h30 sous la présidence du Maire, Madame CARPANESE Barbara.

**Membres présents :**

Monsieur BERGER Damien  
Madame BUTTARD Christine  
Madame CARPANESE Barbara  
Madame CROUZET Réjane  
Monsieur DEFOSSE Michaël  
Madame DEHAND Véronique  
Monsieur FRANCOIS Eddie  
Madame GARNIER Bernadette  
Monsieur GUERIN Alain  
Madame GUINOT Gilberte  
Madame LEGRAS Nicole  
Madame LEREDOTTE Sylvie  
Monsieur MATHIAS Jean Yves  
Madame NIELLEZ Florence  
Madame OUDARD Chantal  
Monsieur OUDARD Kevin  
Monsieur POULLEAU Jérémy

**Membres absents représentés :**

Monsieur CARIO Léo	Pouvoir donné à M DEFOSSE Michaël
Monsieur CHAUTARD Cédric	Pouvoir donné à M POULLEAU Jérémy
Monsieur GUERINOT Damien	Pouvoir donné à Mme CARPANESE Barbara
Monsieur HAMELIN Eric	Pouvoir donné à Mme GUINOT Gilberte
Madame TORCHET Elise	Pouvoir donné à Mme NIELLEZ Florence
Monsieur VAN DER LINDEN Philippe	Pouvoir donné à M FRANCOIS Eddie

**Membres absents :**

-

Secrétaire de séance : Madame LEGRAS Nicole

Le quorum (plus de la moitié des 23 membres) étant atteint, la séance est ouverte.

**L'examen du procès-verbal du conseil municipal précédent :**

Mme Oudard refuse l'adoption du procès-verbal du précédent conseil municipal en date du 17 juillet 2024, s'opposant au transfert du droit de préemption du conseil municipal au maire. Elle estime que ce pouvoir devrait rester de la compétence du conseil municipal.

Mme le Maire lui rappelle que ce point ayant abordé lors du dernier conseil, n'a soulevé aucune difficulté, puisqu'il a été adopté à l'unanimité par les conseillers présents et représentés.

M. Guérin tient à apporter une précision sur les échanges précédents relatifs aux modalités de fixation du prix de l'électricité. Le prix de l'électricité est fixe sur une année donnée.

M. Mathias lui répond que le contrat de fourniture d'électricité signé par le SDEA dispose d'une durée de 4 ans avec une variation annuelle du prix. Ainsi le prix de l'électricité varie au cours du contrat.

#### **19 voix pour**

**4 voix contre** : Mesdames Chantal OUDARD et Véronique DEHAND, et Messieurs Alain GUERIN et Kevin OUDARD.

**Le procès-verbal du précédent conseil municipal du 17 juillet 2024 est adopté à la majorité.**

#### **Ordre du jour :**

2024\_55 - Travaux de conception réalisation d'un pumtrack : choix de l'entreprise

2024\_56 - Gratification des stagiaires ayant participé au centre de loisirs

2024\_57 - Gratification accordée aux enfants ayant prêté leur voix lors du film promotionnel du territoire et de la maison de santé

2024\_58 - Exonération de la CFE en faveur des médecins et auxiliaires médicaux

2024\_59 - Exonération de la CFE en faveur établissements appartenant aux entreprises bénéficiant de l'article 44 quinquies A dans la zone FRR

2024\_60 - Exonération de la TFPB en faveur des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, des meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes

2024\_61 - Exonération de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale en faveur des meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes

2024\_62 - Demandes de subventions pour financer le changement des huisseries du groupe scolaire (1ère tranche)

2024\_63 - Demandes de subventions pour la démolition et désamiantage du bungalow et la création en lieu et place d'un îlot de fraîcheur dans la cour arrière de l'école maternelle

2024\_64 - Vente du lot n°D du lotissement rue Sansonné

- Questions diverses

---

<b>2024_55 - Travaux de conception réalisation d'un pumtrack : choix de l'entreprise</b>
--

Par délibération n°2024\_37 du 28 mai 2024, le conseil municipal a autorisé Mme le Maire à lancer une procédure adaptée de passation des marchés publics pour les travaux de conception-réalisation d'un pumtrack.

Les offres étaient à remettre avant le 31 juillet 2024 avant 18h00 par voie électronique via l'application Xmarchés.

3 entreprises ont déposé un dossier candidature :

- L'entreprise COLAS a déposé deux propositions : une offre de base 149 500 € HT et une offre avec option consistant à l'aménagement d'un point d'eau 149 500 HT € + 10 000 € HT.

- L'entreprise HTRACKS GE a déposé une offre à 148 350 € HT ;

- L'entreprise MITHIEUX TP a déposé une offre à 129 475 € HT.

Les candidatures étant conformes au cahier des charges, les entreprises étaient toutes admises à concourir. L'analyse s'est poursuivie au regard des critères définis dans le règlement de consultation. Ensuite la note obtenue a été pondérée de la façon suivante :

- 60 % la valeur technique de l'offre ;

- 40 % le prix des prestations.

M. Defosse donne lecture du tableau de classement des offres.

Nom de l'entreprise	Note technique	Note avec pondération	Prix HT	Prix TTC	Montant meilleure offre	Note prix	Note prix avec pondération	Note finale	Rang de classement
COLAS Base	75	45	149 500	179 400	129 475	87	35	80	2
COLAS Base + Option	75	45	159 500	191 400	129 475	81	32	77	3
HTRACKS	100	60	148 350	178 020	129 475	87	35	95	1
MATHIEUX TP	55	33	129 475	155 370	129 475	100	60	73	4

Au regard de l'analyse des candidatures et des offres, il est proposé au conseil municipal :

- de retenir l'entreprise dont la note finale est la plus élevée et qui se classe au premier rang, c'est-à-dire la mieux-disante, à savoir l'entreprise HTRACKS GE pour un montant de 148 350 € HT ou 178 020 € TTC.

- d'autoriser Mme le Maire à signer l'acte d'engagement et éventuellement les avenants pouvant intervenir.

Mme Oudard vote contre le projet, car elle estime que cette implantation prive les enfants d'un lieu d'exercice d'épreuves sportives, comme le cross.

M. Defosse, lui répond que cette infrastructure permettra aux enfants de se dépenser. L'ouverture du pumptrack est très attendue par les enfants.

**19 voix pour**

**1 voix contre** : Mme OUDARD Chantal

**3 abstentions** : Mme DEHAND Véronique, M GUERIN Alain, M OUDARD Kevin

**Après délibération le conseil municipal a accepté à la majorité :**

- De retenir l'entreprise dont la note finale est la plus élevée et qui se classe au premier rang, c'est-à-dire la mieux-disante, à savoir l'entreprise HTRACKS GE pour un montant de 148 350 € HT ou 178 020 € TTC.

- D'autoriser Mme le Maire à signer l'acte d'engagement et éventuellement les avenants pouvant intervenir.

#### **2024\_56 - Gratification des stagiaires ayant participé au centre de loisirs**

Le centre de loisirs a parfois recours à des stagiaires préparant leur BAFA (brevet d'aptitude aux fonctions d'animateurs)

La rémunération ou gratification du stagiaire BAFA est basée sur 2,2 fois le SMIC horaire en vigueur, soit 23.25 € brut par jour. Cependant dans la majorité des cas, le salaire se situe entre 25 € et 40 € brut par jour.

Ainsi, il est proposé au conseil municipal de gratifier les stagiaires préparant leur BAFA sur la base de 25 € par jour.

Cet été ce centre de loisirs a eu recours à un stagiaire BAFA et un agent recruté en SNU (service national universel) :

- le premier a travaillé 14 jours : 14 jours x 25 € = 350 €

- le second a travaillé 18 jours : 18 jours x 25 € = 450 €

Il est proposé au conseil municipal de leur accorder une gratification du montant calculé ci-dessus.

### Pas de question.

Après délibération, le conseil municipal a accepté à l'unanimité d'accorder une gratification d'un montant de 350 € au stagiaire ayant travaillé 14 jours et de 450 € au stagiaire ayant travaillé 18 jours.

Cette dépense sera imputée au compte 65181 du budget.

### 23 voix pour

#### 2024\_57 - Gratification accordée aux enfants ayant prêté leur voix lors du film promotionnel du territoire et de la maison de santé

Lors de l'élaboration du film promotionnel du territoire dans la recherche de professionnels de santé, la commune a eu recours à l'enregistrement de voix off. Ce sont deux enfants de la commune ayant une bonne éloquence, qui ont prêté leur voix pour enregistrer les dialogues du film. Ils ont donné beaucoup de leur temps, et ont fait preuve de patience et de professionnalisme malgré leur jeune âge.

Pour les gratifier de leur action, il est proposé au conseil municipal de leur accorder une carte cadeau d'un montant de 50 €, auprès du magasin culturel du Leclerc de Romilly-sur-Seine.

M. Berger demande s'il est envisagé une gratification de 50 € chacun.

Mme Carparpanèse lui répond dans l'affirmative tout en précisant que le recours à des voix off professionnelles aurait coûté 400 €.

### 22 voix pour

**1 abstention** : Mme DEHAND Véronique

Après délibération, le conseil municipal a accepté à la majorité d'accorder une gratification à chacun des enfants ayant réalisé les voix off, en leur accordant une carte cadeau d'un montant de 50 €, auprès du magasin culturel du Leclerc de Romilly-sur-Seine.

Cette dépense sera imputée au compte 65181 du budget.

#### 2024\_58 - Exonération de la CFE en faveur des médecins et auxiliaires médicaux

La réforme des zones de revitalisation rurale (ZRR) adoptée en loi de finances pour 2024, est entrée en vigueur le 1er juillet 2024, avec un nouveau zonage appelé « France Ruralités Revitalisation ».

La commune de Villenauxe-la-Grande qui ne faisait pas partie de l'ancien zonage, est désormais classée en FRR.

Le classement en FRR ouvre droit à des exonérations fiscales et sociales afin de soutenir l'activité économique et l'attractivité de la commune.

Les entreprises éligibles peuvent bénéficier d'exonérations :

- D'impôt sur les bénéficiaires (impôt sur le revenu ou sur les sociétés) ;
- De cotisation foncière des entreprises ou CFE (sur délibération de la commune, et de l'EPCI, chacun dans son domaine de compétence, avant le 1er octobre N pour être applicable à compter du 1er janvier N+1) ;
- De taxe foncière sur les propriétés bâties ou TFPB (sur délibération de la commune et de l'EPCI, chacun dans son domaine de compétence, avant le 1er octobre N pour être applicable à compter du 1er janvier N+1).

En FRR, les entreprises éligibles doivent remplir les conditions suivantes :

- Être soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition ;
- Être créées ou reprises entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 ;
- Exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale ;
- Employer moins de 11 salariés ;
- Condition d'implantation exclusive en zone : disposer d'un siège social ainsi que l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation implantés en FRR. Il existe néanmoins des mesures d'assouplissement pour les entreprises qui exercent des activités non-sédentaires c'est-à-dire des activités exercées, à raison de ses caractéristiques mêmes, pour une bonne part à l'extérieur des locaux de l'entreprise (BTP, transport, services aux entreprises, ...) ou celles qui exercent des activités sédentaires mais réalisent au plus 25 % de leur chiffre d'affaires en dehors des FRR et des FRR+.

Les très petites entreprises (TPE) et les activités libérales sont donc, entre autres, toujours éligibles au nouveau zonage FRR. Les franchises et les filiales peuvent désormais également bénéficier des dispositifs d'exonérations fiscales, tout comme les activités bancaires.

➤ **Exemples d'entreprises éligibles en FRR :**

- Ouverture d'un cabinet par un médecin ou installation d'un artisan ;
- Ouverture d'une franchise ou d'une filiale (si moins de 11 salariés) ;
- Installation, dans une maison de santé, d'un médecin qui reprend l'activité d'un confrère.

➤ **Exemples d'entreprises non éligibles en FRR :**

- Installation d'un auto/micro-entrepreneur ;
- Création ou reprise d'une entreprise de 11 salariés ou plus ;
- Création d'une entreprise en FRR et d'un établissement hors zone où elle réalise plus de 25 % de son chiffre d'affaires total (aucune structure éligible du fait du critère d'implantation exclusive en zone qui n'est pas rempli).

Ainsi pour bénéficier de ces exonérations, il est nécessaire que le conseil municipal délibère dans les 90 jours suivant la publication de l'arrêté fixant la liste des communes classées en FRR. L'arrêté a été publié le 19 juin 2024.

Le conseil municipal peut délibérer jusqu'au 18 septembre 2024 inclus pour instituer les exonérations TFPB et CFE dont il souhaite faire bénéficier, à compter du 1er janvier 2025, les établissements créés entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2024.

En application de l'article 1464 D du code général des impôts, le conseil municipal peut décider par délibération d'exonérer de cotisation foncière des entreprises, les médecins, auxiliaires médicaux ou vétérinaires, pour une durée qui ne peut être inférieure à deux ans ni supérieure à cinq ans, à compter de l'année suivant celle de leur établissement.

Il est précisé que la décision du conseil municipal peut concerner une, plusieurs ou l'ensemble de ces catégories de praticiens concernés.

Les auxiliaires médicaux sont les kinésithérapeutes, infirmiers, podologues, orthophonistes, orthoptistes.

Concernant les vétérinaires, il s'agit de vétérinaires habilités par l'autorité administrative comme vétérinaires sanitaires au sens de l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime, dès lors que cette habilitation concerne au moins cinq cents bovins de plus de deux ans en prophylaxie obligatoire ou équivalents ovins ou caprins : ce qui n'est pas le cas sur le territoire de la commune.

Vu l'article 1464 D du code général des impôts, il est donc proposé au conseil municipal :

- D'exonérer de cotisation foncière des entreprises :
  - les médecins ;
  - les auxiliaires médicaux
- 
- Et de fixer la durée d'exonération à 5 ans.

Mme Oudard souhaite savoir comment sera compensée cette exonération.

Mme Carpanèse lui répond que la collectivité bénéficiera à compter de 2025 d'une bonification de la dotation globale de fonctionnement, c'est-à-dire de 30 % de la fraction « bourg centre » de la dotation de solidarité rurale et de 20 % de la fraction « péréquation ». Ce soutien financier représentera une bonification de 66 533 € et non une compensation.

Mme Oudard estime que cette exonération constitue une concurrence déloyale entre les professionnels de santé qui s'installent et ceux qui le sont déjà.

Mme Carpanèse reconnaît cette disparité, mais estime que le dispositif FRR permet à la collectivité d'attirer un nouveau médecin ou d'autres professionnels de santé faisant actuellement défaut sur le territoire. Il ne faut pas se priver de cette carte à jouer.

**20 voix pour**

**3 abstentions :** Mme DEHAND Véronique, M GUERIN Alain, Mme OUDARD Chantal

Après délibération, et en application de l'article 1464 D du code général des impôts le conseil municipal décide à la majorité :

- D'exonérer de cotisation foncière des entreprises :
  - les médecins ;
  - les auxiliaires médicaux
  
- De fixer la durée d'exonération à 5 ans.
  
- Et de charger Mme le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux.

<b>2024_59 - Exonération de la CFE en faveur établissements appartenant aux entreprises bénéficiant de l'article 44 quinquies A dans la zone FRR</b>
--

La réforme des zones de revitalisation rurale (ZRR) adoptée en loi de finances pour 2024, est entrée en vigueur le 1er juillet 2024, avec un nouveau zonage appelé « France Ruralités Revitalisation ».

La commune de Villenauxe-la-Grande qui ne faisait pas partie de l'ancien zonage, est désormais classée en FRR.

Le classement en FRR ouvre droit à des exonérations fiscales et sociales afin de soutenir l'activité économique et l'attractivité de la commune.

Les entreprises éligibles peuvent bénéficier d'exonérations :

- D'impôt sur les bénéfices (impôt sur le revenu ou sur les sociétés) ;
- De cotisation foncière des entreprises ou CFE (sur délibération de la commune, et de l'EPCI, chacun dans son domaine de compétence, avant le 1er octobre N pour être applicable à compter du 1er janvier N+1) ;
- De taxe foncière sur les propriétés bâties ou TFPB (sur délibération de la commune et de l'EPCI, chacun dans son domaine de compétence, avant le 1er octobre N pour être applicable à compter du 1er janvier N+1).

**En FRR, les entreprises éligibles doivent remplir les conditions suivantes :**

- Être soumises de plein droit ou sur option à un régime réel d'imposition ;
- Être créées ou reprises entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 ;
- Exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale ;
- Employer moins de 11 salariés ;
- Condition d'implantation exclusive en zone : disposer d'un siège social ainsi que l'ensemble de son activité et de ses moyens d'exploitation implantés en FRR. Il existe néanmoins des mesures d'assouplissement pour les entreprises qui exercent des activités non-sédentaires c'est-à-dire des activités exercées, à raison de ses caractéristiques mêmes, pour une bonne part à l'extérieur des locaux de l'entreprise (BTP, transport, services aux entreprises, ...) ou celles qui exercent des activités sédentaires mais réalisent au plus 25 % de leur chiffre d'affaires en dehors des FRR et des FRR+.

Les très petites entreprises (TPE) et les activités libérales sont donc, entre autres, toujours éligibles au nouveau zonage FRR. Les franchises et les filiales peuvent désormais également bénéficier des dispositifs d'exonérations fiscales, tout comme les activités bancaires.

➤ **Exemples d'entreprises éligibles en FRR :**

- Ouverture d'un cabinet par un médecin ou installation d'un artisan ;
- Ouverture d'une franchise ou d'une filiale (si moins de 11 salariés) ;
- Installation, dans une maison de santé, d'un médecin qui reprend l'activité d'un confrère.

➤ **Exemples d'entreprises non éligibles en FRR :**

- Installation d'un auto/micro-entrepreneur ;
- Création ou reprise d'une entreprise de 11 salariés ou plus ;
- Création d'une entreprise en FRR et d'un établissement hors zone où elle réalise plus de 25 % de son chiffre d'affaires total (aucune structure éligible du fait du critère d'implantation exclusive en zone qui n'est pas rempli).

Ainsi pour bénéficier de ces exonérations, il est nécessaire que le conseil municipal délibère dans les 90 jours suivant la publication de l'arrêté fixant la liste des communes classées en FRR. L'arrêté a été publié le 19 juin 2024.

Le conseil municipal peut délibérer jusqu'au 18 septembre 2024 inclus pour instituer les exonérations TFPB et CFE dont il souhaite faire bénéficier, à compter du 1er janvier 2025, les établissements créés entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2024.

**En application de l'articles 1466 G du code général des impôts, le conseil municipal peut décider par délibération d'exonérer de cotisation foncière des entreprises, les établissements créés ou faisant l'objet d'une extension, entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029, dans les zones FRR mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du code général des impôts,**

L'exonération prévue à l'article 1466 G ne s'applique qu'aux établissements exploités par une entreprise bénéficiant de l'exonération d'impôt sur le revenu (IR) ou d'impôt sur les sociétés (IS) conformément à l'article 44 quinquies A.

Le dispositif FRR s'applique aux créations et reprises d'entreprises réalisées à compter du 1er juillet 2024 dans ces zones.

La reprise d'entreprise correspond à un changement de direction d'une entreprise. La date de reprise est le point de départ pour le décompte de la période d'exonération.

**Dans certains cas, les exonérations fiscales ne s'appliquent pas :**

- Aux activités bénéficiant ou ayant bénéficié, durant une ou plusieurs des 5 années précédant l'année de la création ou de la reprise, d'autres dispositifs d'allègements fiscaux (zones franches urbaines (ZFU), les jeunes entreprises innovantes (JEI), les bassins d'emploi à redynamiser (BER), les bassins urbains à dynamiser (BUD), les zones de restructuration de la défense ZRD, etc.)
- Aux créations ou aux reprises d'activité ou d'entreprise suite au transfert, à la concentration (regroupement d'entreprises) ou à la restructuration d'activités précédemment exercées dans les zones FRR sauf pour la durée restant à courir
- Aux reprises d'activité ou d'entreprise au sein du cercle familial. Cependant, la première opération de reprise au profit des descendants (enfant, petit-enfant, arrière petit-enfant) du cédant de l'entreprise peut bénéficier de l'exonération fiscale.
- Aux cas de reprises ou de restructurations au sein du cercle familial résultant uniquement d'un changement de forme sociale (exclusion de toutes les formes de reprises « par soi-même »). Par exemple, transformation d'une entreprise individuelle en société anonyme à responsabilité limitée (SARL).

Nature de l'activité : L'entreprise créée ou reprise doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale.

L'ouverture d'un cabinet par un médecin, l'installation d'un artisan, l'ouverture d'une franchise ou d'une filiale (de moins de 11 salariés) peuvent bénéficier du dispositif d'exonérations fiscales du dispositif FRR.

Les activités agricoles ne sont pas concernées par ce régime d'exonération.

Effectif de l'entreprise : L'entreprise créée ou reprise doit employer moins de 11 salariés.

L'effectif salarié est calculé pour chaque exercice selon les règles du droit de la sécurité sociale.

Régime fiscal : L'entreprise créée ou reprise doit être soumise à un régime réel d'imposition des résultats

Régime d'imposition applicable aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu qui dépassent les seuils du régime de la micro-entreprise (77 700 € pour les BNC et 188 700 €

pour les BIC). Le régime réel peut être simplifié ou normal. Les entreprises soumises à un autre régime fiscal peuvent opter pour le régime réel d'imposition.

Pour les activités commerciales et artisanales, l'entreprise est soumise au régime réel d'imposition des résultats qui peut être normal ou simplifié. Pour les activités libérales, c'est le régime de la déclaration contrôlée qui s'applique.

Les micro-entrepreneurs qui sont soumis au régime micro-fiscal sont donc exclus des zones FRR. Entrepreneur individuel qui bénéficie d'un régime fiscal et social simplifié lorsque son chiffre d'affaires ne dépasse pas l'un des seuils suivants : 188 700 € pour les activités de vente de marchandises et 77 700 € pour les prestations de services.

Implantation exclusive en zone FRR : Le siège social et l'ensemble de l'activité et des moyens d'exploitation doivent être implantés en zone FRR ; c'est la condition d'implantation exclusive de l'activité.

L'exonération fiscale s'applique donc lorsque l'activité est sédentaire (Activité exercée principalement dans les locaux de l'entreprise (par exemple, comptable d'une entreprise)). En revanche, lorsque l'activité est exercée hors zone FRR, même ponctuellement, l'exonération s'applique uniquement si l'entreprise réalise un chiffre d'affaires hors zone FRR qui ne dépasse pas 25 %. Dans ce cas, l'exonération est maintenue en proportion du chiffre d'affaires réalisé en zone FRR. Exemple : Un médecin dont le cabinet est implanté en zone FRR mais qui exerce un jour par semaine dans un cabinet hors zone FRR bénéficie d'une exonération fiscale en proportion du chiffre d'affaires réalisé en zone FRR.

Les entreprises qui exercent une activité non sédentaire peuvent aussi bénéficier des exonérations fiscales à certaines conditions. Une activité non sédentaire est réalisée en grande partie chez les clients : c'est le cas d'une entreprise de BTP.

Pour bénéficier d'exonérations fiscales, la part de l'activité réalisée hors zone FRR ne doit pas dépasser 25 % du chiffre d'affaires. L'exonération s'appliquera alors au seul bénéfice résultant de l'activité exercée dans la zone FRR.

Il faut noter que la délibération est de portée générale et concerne toutes les entreprises entrant dans le champ d'application de l'exonération prévue à l'article 1466 G. C'est-à-dire que la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certaines entreprises ou certaines catégories d'entreprises en particulier, en les désignant explicitement dans sa délibération.

La durée de l'exonération est fixée à cinq ans auxquels s'ajoutent trois années avec abattements dégressifs à 75 % la première année, 50 % la deuxième année et 25 % la troisième année. La collectivité ne peut pas modifier cette durée.

**Vu l'article 1466 G du code général des impôts, il est donc proposé au conseil municipal :**

**- D'exonérer de cotisation foncière des entreprises les établissements et opérations visées à l'article 1466 G du code général des impôts.**

**Mme Oudard demande sur quelle base sont calculées les exonérations sur les chiffres d'affaires ou sur les m<sup>2</sup>des surfaces**

Mme Legras lui répond que le calcul de la cotisation foncière des entreprises (CFE) est basé sur les m<sup>2</sup>, plus exactement sur la valeur locative des locaux occupés par le professionnel dans le cadre de son activité au cours de l'année N-2.

M. Guérin souhaite connaître la liste des bénéficiaires d'une telle exonération CFE.

Mme Carpanèse lui explique qu'elle ne peut lui fournir de telles informations puisque que dispositif ne vise que les entreprises ou établissements créés ou faisant l'objet d'une extension, entre le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et le 31 décembre 2029 sur le territoire communal. Il faut déjà que ces établissements s'installent ou s'étendent et qu'ils remplissent les conditions d'éligibilité définies à l'article 1466 G du code général des impôts.

## **20 voix pour**

**3 abstentions** : Mme DEHAND Véronique, M GUERIN Alain, Mme OUDARD Chantal

**Après délibération, et en application de l'article 1466 G du code général des impôts le conseil municipal décide à la majorité :**

- **D'exonérer de cotisation foncière des entreprises les établissements et opérations visées à l'article 1466 G du code général des impôts.**
- **Et de charger Mme le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux.**

<b>2024_60 - Exonération de la TFPB en faveur des hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, des meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes</b>
---

Pour soutenir le développement économique du tourisme en zone rurale, les communes et EPCI à fiscalité propre situés en zone FRR peuvent décider en **application de l'article 1383 E bis du code général des impôts d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement, les locaux classés meublés de tourisme ou les chambres d'hôtes au sens de l'article L.324-3 du code du tourisme.**

La délibération est de portée générale. Elle peut concerner une, plusieurs ou toutes les catégories de locaux susceptibles de bénéficier de l'exonération. Par contre, elle ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération, à l'intérieur de ces catégories, à des locaux particuliers, en les désignant explicitement dans sa délibération.

La durée de l'exonération n'est pas limitée dans le temps, la commune ou l'EPCI ne peut pas restreindre le bénéfice de l'exonération à une période donnée n sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.

L'exonération porte sur la totalité de la part revenant à chaque collectivité ayant pris la délibération.

Cependant l'exonération n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée à l'hébergement s'agissant des hôtels et des superficies affectées au meublé de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie. Ainsi ne bénéficie pas de l'exonération les locaux dont l'utilisation est commune au propriétaire et à l'activité de tourisme (exemple : pièces et accès partagés dans le cadre des chambres d'hôtes).

L'exonération ne s'applique pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

La délibération doit être prise avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

En application de l'article 1383 E bis du code général des impôts, il est donc proposé au conseil municipal :

- D'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties :
- les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement ;
- les locaux classés meublés de tourisme ;
- les chambres d'hôtes

Mme Poulleau estime que ce dispositif d'exonération pourrait encourager la création de gîtes ou de chambres d'hôtes.

M. Oudard répond que les touristes ont été nombreux cet été. Ils sont bénéfiques pour les commerces et l'attractivité du territoire.

M. Poulleau demande s'il existe une définition du gîte et du meublé de tourisme.

Il n'existe pas de définition juridique des gîtes. Il s'agit d'un abus de langage. Ce sont en réalité des meublés de tourisme dans le monde rural.

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, proposé à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Le meublé de tourisme se distingue des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'il ne comporte ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

Mme Carpanèse estime que cette exonération pourrait être incitatif dans la vente de l'hôtel Le Flaubert et du Mange Disques.

A noter que M. et Mme Oudard et Mme Crouzet étant concernés par l'objet de la délibération sont sortis de la salle du conseil au montant du vote.

**15 voix pour**

**1 voix contre** : M POULLEAU Jérémy

**4 abstentions** : M DEFOSSE Michaël, Mme DEHAND Véronique, M GUERIN Alain, Mme LEGRAS Nicole

**3 non-participants** : Mme CROUZET Réjane, Mme OUDARD Chantal, M OUDARD Kevin

Après délibération, et en application de l'article 1383 E bis du code général des impôts, le conseil municipal a décidé à la majorité :

- D'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) :

- les hôtels pour les locaux affectés exclusivement à une activité d'hébergement ;
- les locaux classés meublés de tourisme ;
- les chambres d'hôtes

- De charger Mme le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et fiscaux.

**2024\_61 - Exonération de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale en faveur des meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes**

Pour soutenir le développement économique du tourisme en zone rurale, les communes et EPCI à fiscalité propre situés en zone FRR peuvent décider en application du III de l'article 1407 du code général des impôts d'exonérer de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale les locaux classés meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes.

La délibération est de portée générale. Elle peut concerner une, plusieurs ou toutes les catégories de locaux susceptibles de bénéficier de l'exonération. Par contre, elle ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération, à l'intérieur de ces catégories, à des locaux particuliers, en les désignant explicitement dans sa délibération.

La durée de l'exonération n'est pas limitée dans le temps, la commune ou l'EPCI ne peut pas restreindre le bénéfice de l'exonération à une période donnée n sur un délai particulier, en le mentionnant explicitement dans sa délibération.

L'exonération n'est accordée qu'à raison de la superficie affectée au meublé de tourisme ou à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie.

La délibération doit être prise avant le 1er octobre d'une année pour être applicable à compter de l'année suivante.

Elle demeure valable tant qu'elle n'a pas été rapportée.

En application III de l'article 1407 du code général des impôts, il est donc proposé au conseil municipal :

- D'exonérer de taxe de taxe d'habitation :
  - les locaux classés meublés de tourisme ;
  - les chambres d'hôtes

M. Guérin souhaite savoir s'il est possible d'estimer la perte financière de ces exonérations.

Mme Carpanèse lui répond que les services fiscaux l'ont estimé à 408 € pour seulement 4 meublés de touristes déclarés. Seulement, il existe sur territoire un certain nombre de meublés de tourisme non déclarés.

**17 voix pour**

**6 voix contre** : M DEFOSSÉ Michaël, Mme DEHAND Véronique, M FRANCOIS Eddie, Mme LEGRAS Nicole, Mme OUDARD Chantal, M POULLEAU Jérémy

Après délibération, et en application du III de l'article 1407 du code général des impôts, le conseil municipal a décidé à la majorité :

- D'exonérer de taxe de taxe d'habitation :
  - les locaux classés meublés de tourisme ;
  - les chambres d'hôtes

**2024\_62 - Demandes de subventions pour financer le changement des huisseries du groupe scolaire (1ère tranche)**

Le groupe scolaire est vieillissant et les huisseries génèrent des déperditions d'énergies. Le changement des menuiseries permettra des gains d'énergies.

Ce projet a été initié lors de la précédente mandature et reporté en raison du changement des matériaux du fait de la proximité d'un bâtiment classé monument historique et de l'inflation des coûts des matériaux du fait du contexte international.

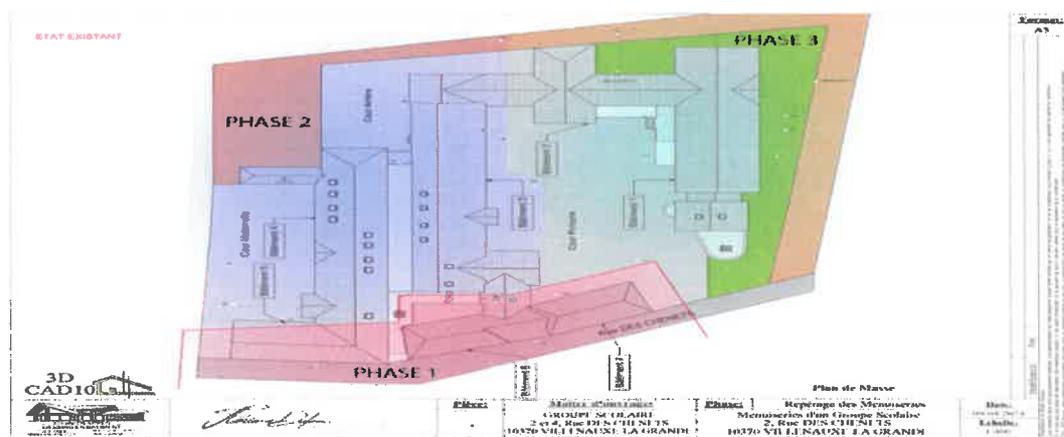
Il est prévu dans le même temps de changer les stores, afin d'améliorer le confort des salles de classes et garantir la sécurité des enfants dans le cadre du plan Vigipirate.

Ce programme de travaux concerne le changement de 165 fenêtres et portes. Il sera donc phasé comme suit :

Phase1 : 31 fenêtres et portes situées sur les bâtiments rue des Chenets

Phase 2 : 61

Phase 3 : 73



La première phase étant initiée en 2024 et les travaux débuteront en 2025, à un moment opportun et compatible avec le fonctionnement de l'école afin de minimiser au maximum les désagréments liés aux changements des menuiseries.

**Evaluation des travaux de la première phase :**

- Changement des fenêtres et portes : 110 468.60 € HT
- Changement des stores : 23 200.06 € HT
- 
- 133 668.66 € HT

+ Maîtrise d'œuvre 4 000  
 -----  
 137 668.66 € HT ou 165 202.39 € TTC

**Estimation des phases 2 et 3 :**

- Changement des fenêtres, portes et stores 266 666.67 € HT  
 - + Maîtrise d'œuvre 2 x 4000 € : 8 000  
 -----  
 274 666.67 € HT

**Coût total de l'opération 412 335.33 € HT ou 494 802.40 € TTC**

	1 <sup>ère</sup> phase	2 <sup>ème</sup> phase	3 <sup>ème</sup> phase	Total estimé
<b>Travaux</b>	133 668.66	133 333.335	133 333.335	400 335.33
<b>Maîtrise d'œuvre</b>	4 000	4 000	4 000	12 000
<b>Totaux</b>	137 668.33 € HT	137 333.335 € HT	137 333.335 € HT	<b>412 335.33 € HT</b>

**Le plan de financement prévisionnel de la première phase**

- Fonds vert : 0  
 - Région : 0  
 - DETR : 0  
 - DSIL : 20 % de 137 668.66 soit 27 533.73 €  
 - Département : 15 % de 137 668.66 soit 20 650.30 €  
 - Fonds de concours de la Communauté de Communes du Nogentais : soit 44 742.31 €  
 -----  
**soit 92 926.34 €**

Les subventions et fonds d concours représentent 67.50 % du montant HT

Reste à charge pour la commune : 44 742.32 €  
 -----

**Il est proposé au conseil municipal :**

- **de solliciter les subventions suivantes** pour la 1<sup>ère</sup> phase des travaux de changement de huisseries du groupe scolaire :  
 - DSIL : 20 % de 137 668.66 soit 27 533.73 €  
 - Département : 15 % de 137 668.66 soit 20 650.30 €  
 - Fonds de concours de la Communauté de Communes du Nogentais : soit 44 742.31 €

**Pas de question**

**23 voix pour**

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, a décidé à l'unanimité de



**- de solliciter les subventions suivantes pour la création d'un îlot de fraîcheur au sein du groupe scolaire :**

- Fonds vert : 30 % de 20 280 =	6 084 €
- Région : 20 % de 20 280 =	4 056 €
- Département : 15 % de 20 280 =	3 042 €
- Fonds de concours de la CC du Nogentais :	3 042 €

Total des subventions : 16 224 €, soit 80 % du montant hors taxe.

Restant à charge de la collectivité 4056 €

**- d'autoriser Mme le Maire à signer les devis ;  
- de déposer la demande d'urbanisme ;  
et d'engager les travaux.**

**Pas de question**

**23 voix pour**

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, a décidé à l'unanimité de**

**- de solliciter les subventions suivantes pour la création d'un îlot de fraîcheur au sein du groupe scolaire :**

- Fonds vert : 30 % de 20 280 =	6 084 €
- Région : 20 % de 20 280 =	4 056 €
- Département : 15 % de 20 280 =	3 042 €
- Fonds de concours de la CC du Nogentais :	3 042 €

Total des subventions : 16 224 €, soit 80 % du montant hors taxe.

Restant à charge de la collectivité 4056 €

**- d'autoriser Mme le Maire à signer les devis ;  
- de déposer la demande d'urbanisme ;  
et d'engager les travaux.**

**2024\_64 - Vente du lot n°D du lotissement rue Sansonné**

Mme le Maire fait part au conseil municipal que Mme THICOT Djemya s'est portée acquéreur du lot n°D cadastré ZN 189, d'une superficie de 461 m<sup>2</sup>, sis rue Sansonné.

Par délibération du 26 octobre 2018, le conseil municipal avait fixé le prix à 42 € le m<sup>2</sup>.

Il demandé au conseil municipal

- D'accepter :la demande d'acquisition de la parcelle ZN 189 d'une superficie de 461 m<sup>2</sup> à Mme THICOT Djemya au prix de 19 362 € net vendeur.

- De désigner la SCP SINEGRE-VAN GOETSENHOVEN et DEMONGEOT, notaire à Villenauxe-la-Grande et Nogent-sur-Seine pour signer tous les documents relatifs à la vente.

- De donner pouvoir à Mme le Maire ou au premier adjoint en cas d'indisponibilité pour signer tous les documents relatifs à la vente ;
- D'inscrire la recette au compte 775 du budget.

Mme Carpanèse précise que le conseil municipal avait précédemment délibéré sur ce même objet. Cependant l'acquéreur n'ayant pas obtenu de prêt bancaire, la procédure a été rendue caduque.

### **23 voix pour**

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, a décidé à l'unanimité :**

- D'accepter : la demande d'acquisition de la parcelle ZN 189 d'une superficie de 461 m<sup>2</sup> à Mme THICOT Djemyla au prix de 19 362 € net vendeur.
- De désigner la SCP SINEGRE-VAN GOETSENHOVEN et DEMONGEOT, notaire à Villenauxe-la-Grande et Nogent-sur-Seine pour signer tous les documents relatifs à la vente.
- De donner pouvoir à Mme le Maire ou au premier adjoint en cas d'indisponibilité pour signer tous les documents relatifs à la vente ;
- D'inscrire la recette au compte 775 du budget.

**Questions diverses posées par M. GUERIN :**

#### **1) Quel est le projet de restructuration concernant la parcelle dite « ilot de la Gare » ?**

Mme le Maire répond que le projet de restructuration de l'ilot de la Gare consiste à lutter contre les verrues urbaines, afin de remettre sur le marché du logement des biens actuellement dégradés, ou en devenir. L'EPFGE a été missionné par la commune pour acquérir à l'amiable ou par préemption les bâtiments ou parcelles inclus dans le périmètre de l'ilot de la Gare afin d'y construire des logements. Si cela est nécessaire, le projet fera l'objet d'une DUP, c'est dire déclaration d'utilité publique. Dans ce cas le projet de construction sera porter par un bailleur social.

Mme Oudard demande si le projet d'acquisition de la parcelle de M. BADEE s'inscrit dans le périmètre de cet ilot de la Gare. Elle estime que ce bâtiment n'est pas une ruine. De plus, il y avait un acquéreur pressenti en la personne de M. TESSIER.

Mme Le Maire lui répond que ladite parcelle faisait bien partie du projet de périmètre d'étude de l'EPFGE. Le projet de convention et du périmètre avait été soumis et adopté par le conseil municipal lors du début de mandat.

Elle ajoute que des études sont en cours avec l'ANCT (l'agence nationale de la cohésion des territoires), le cabinet d'urbanisme missionné et les services de l'Etat sur les projets de requalification de cet ilot de la Gare. Elle associera bien évidemment les élus et la population lors d'une réunion publique.

M. et Mme Oudard ne souhaitent pas faire venir des populations à faibles revenus, issues de Romilly-sur-Seine ou de la région parisienne.

Mme le Maire répond qu'elle souhaite également attirer des locataires CSP +. Elle précise que dernièrement, elle a eu connaissance que 9 gardiens de prison n'ont pas pu trouver un logement social sur Villenauxe-la-Grande, car ils disposaient de revenus légèrement supérieurs au plafond de ressources pour bénéficier d'un logement social. C'est incompréhensible et elle a fait savoir aux bailleurs sociaux son mécontentement. Elle souhaite également attirer une population qui travaille.

**2) Quel est le mode de calcul utilisé pour calculer le loyer concernant le local de la nouvelle boulangerie ?**

Mme le Maire précise qu'elle n'a pas employé de méthode précise pour fixer le montant du loyer. Compte tenu de la surface exploitable du rez-de-chaussée et pour attirer un deuxième boulanger sur la commune le loyer a été fixé à 370 € par mois HT ou 444 € TTC.

Mme Oudard ajoute qu'il aurait été judicieux de fixer le loyer de la boulangerie au montant minimum pratiqué dans la commune à savoir 500 €. Elle estime qu'un tel niveau de loyer constitue une concurrence déloyale entre les commerçants.

Mme Carpanese précise qu'elle s'est inspirée du loyer réglé par la commune pour le local dédié au Musée, soit 330 €.

M. Guérin estime que le retour sur investissement sera très long et probablement sur 30 ans.

Mme le Maire précise qu'il y a toujours eu deux boulangers sur Villenauxe-la-Grande, que la vocation d'une commune n'est pas de jouer à l'agent immobilier. Dès que possible, il sera proposé au locataire de la boulangerie, la possibilité d'acquérir le bâtiment. Il faudra alors tenir compte des travaux réalisés pour définir le prix de vente.

La commune continue de faire travailler les deux artisans boulangers.

Mme Dehand souhaite que les boulangers s'entendent sur les dates de fermeture afin que la population ne se retrouve pas sans boulanger comme cela a été le cas cet été.

M. Oudard fait remarquer qu'il serait bien d'avoir un arrêt minute devant ou à proximité de la boulangerie.

Mme le Maire estime qu'il y a déjà suffisamment de places de parking autour de la place. Il suffit simplement de marcher quelques minutes.

Les sujets étant épuisés, le Maire lève la séance à 20h14.

Madame LEGRAS Nicole  
Secrétaire de séance



Madame CARPANESE Barbara,  
Maire

