



MAIRIE
DE
COGGIA



20160

Liberté - Egalité - Fraternité

**COMPTE RENDU CONSEIL MUNICIPAL
DU 15 OCTOBRE 2022
11H00 – MAIRIE DE COGGIA VILLAGE**

Date de la convocation :
11/10/2022

L'an deux mil vingt-deux, et le samedi 15 octobre, à 11 heures
Le Conseil Municipal de la Commune de COGGIA s'est réuni en
séance publique ordinaire en salle du Conseil Municipal sous la
présidence de Monsieur CERVIOTTI Jean-Louis, 1^{er} Adjoint, en
remplacement du Maire empêché.

Nombre de membres
Composants l'Assemblée :
11

Nombre de Conseillers
En exercice : 11

Etaient présents : Monsieur CERVIOTTI Jean-Louis, Monsieur
COGGIA Jean-Dominique, Monsieur AMPART Jean-Claude,
Madame BIFERALI Martine, Monsieur SPADA Sébastien, Madame
ANDREÏ Brigitte, Monsieur RAFFALLI Louis.

Nombre de membres
Présents : 07

Nombre de votants : 09

Etaient absents : Monsieur COGGIA François, Madame AÏUTI
Dominique, Monsieur MALATESTA Ludovic, Monsieur LAPORTE
Bernard.

Quorum : 06

Secrétaire de séance
Monsieur COGGIA Jean-
Dominique

Absents représentés : Madame AÏUTI Dominique donne pouvoir à
Monsieur AMPART Jean-Claude, Monsieur LAPORTE Bernard
donne pouvoir à Monsieur COGGIA Jean-Dominique.

La séance de l'assemblée débute à 11h00.

1- Adressage

L'intérêt d'établir un plan d'adressage de la commune (numérotage et dénomination des voies). En effet, une meilleure identification des lieux dits et des maisons faciliterait à la fois l'intervention des services de secours (SAMU, pompiers, gendarmes qui ont du mal à localiser les adresses en cas de besoins) mais également la gestion des livraisons en tous genres.

En particulier, Monsieur le Premier Adjoint explique que cet adressage constitue un prérequis obligatoire pour le déploiement de la fibre optique, en permettant notamment la localisation de 100 % des foyers et facilitant ainsi la commercialisation des prises.

Il explique ensuite que la réalisation de ce plan d'adressage peut être confiée à un prestataire ou réalisée en interne.

La dénomination et le numérotage des voies communales relèvent de la compétence du Conseil Municipal. Monsieur Le Premier Adjoint précise que les crédits nécessaires sont inscrits au budget de l'exercice en cours et que le coût de cette opération est 10440,00 € TTC, pour laquelle un financement public à hauteur de 80% est attendu de la Collectivité de Corse et une demande pourra être effectuée en parallèle à la Préfecture dans le cadre de la DETR.

Le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents et représentés, considérant l'intérêt communal que représente la dénomination et la numérotation, décide après en avoir délibéré de :

Valider le principe général de dénomination et numérotage des voies de la commune,

Autoriser l'engagement des démarches préalables à la mise en œuvre de la dénomination et du numérotage des voies de la commune, auprès de LA POSTE

Solliciter des subventions auprès de la Collectivité de Corse et de l'Etat dans le cadre de la DETR,

Donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou son représentant pour exécuter les formalités et engager les moyens financiers nécessaires à la réalisation de cette opération

2- Règlement des budgets 2022

Le Conseil Municipal prend acte de l'arrêté préfectoral 2A-2022-10-04-00002 du 4 octobre 2022 qui s'appuie sur les avis de la Chambre Régionale des Comptes 2022/0008 et 2022/0008bis. Les avis de la Chambre Régionale des Comptes font clairement le bilan des «errements budgétaires» (sic) que nous avons cherché à comprendre depuis notre élection en juin 2020.

Le Conseil municipal n'a pas souhaité suivre l'avis 2022/0008 de Chambre Régionale des Comptes qui propose des mesures de restrictions sur le budget de fonctionnement de la commune et surtout une augmentation de la part communale de la taxe foncière de 90% pendant 5 ans qu'elle a confirmé dans son second avis 2022/0008bis du 7 septembre 2022

Dans son Arrêté du 4 octobre 2022, Monsieur Le Préfet n'a pas suivi les propositions de la Chambre Régionale des Comptes, mais il a décidé d'augmenter les taux de fiscalité locale pour l'année 2022, et en particulier de 41,5% le montant de la part communale de la taxe foncière, à charge pour la commune de maintenir cet apport au cours des années suivantes, jusqu'au retour de l'équilibre budgétaire. De son côté le budget de la commune doit maintenir les économies de fonctionnement.

Malgré la décision de Monsieur le Préfet qui a eu le souci de limiter l'impact sur les contribuables des dysfonctionnements passés, l'effort qui est demandé aux propriétaires de notre commune est difficilement acceptable.

Le Conseil Municipal doit à nos concitoyens de faire toute la lumière sur les causes de ce naufrage budgétaire qui trouve sa source dans une gestion aventureuse des deux tranches du lotissement communal de Pinisolu, la Chambre Régionale des Comptes mettant à jour un déséquilibre prévisionnel du budget annexe du lotissement de 2 283 245 €, son rapport en page 16 indiquant ,

«Le déséquilibre de l'opération réside notamment des errements de la commune dans la gestion du lotissement en raison de

- la fixation d'un prix de cession de lots d'un lotissement communal inférieur au coût d'aménagement sans motif d'intérêt général.*
- la méconnaissance des règles applicables en matière de TVA.*
- l'annulation partielle du PLU.*
- la signature d'actes de vente postérieurement à l'annulation du PLU.*
- l'absence d'émission de titres de recettes à l'encontre des acquéreurs.*

En 2011 la commune de COGGIA a décidé de lotir des terrains communaux constructibles dans le cadre de son PLU. Le Conseil Municipal du 17 décembre 2012 avait fixé le prix de vente à 70 euros par m² viabilisé, conformément à l'avis de France Domaines.

Aux élections municipales de 2014 une nouvelle équipe a pris la commune en charge. Par une délibération du 19 novembre 2015, le nouveau Conseil Municipal décide de baisser le prix de vente de 70€/m² à 50€/m², en faisant bizarrement référence à l'avis de France Domaines. Cette même délibération indique qu'il est décidé d'étendre ce lotissement par une deuxième tranche de douze lots sur des terrains contigus et constructibles, proposés eux aussi à 50€/m². **Le rapport de la Chambre Régionale des Comptes indique aujourd'hui que le coût de revient est finalement de 78€/m² (page 9) ce qui montre que ces terrains communaux ont été vendus à perte sans contrepartie suffisante.** Ils ont d'ailleurs été vendus en oubliant d'intégrer la TVA, ce qui fait que la commune a dû réduire le prix de vente à 41 € hors taxes (rapport page 11).

Parallèlement le Maire a tenté une extension d'urbanisation sur la zone de Pinisolu où se situe le lotissement, pour faire réaliser par un promoteur, un ambitieux programme immobilier comprenant un grand nombre de logements. Un collectif citoyen a émis de fermes protestations et l'association U LEVANTE et la Chambre d'Agriculture y ont trouvé matière à attaquer le PLU en vigueur devant le Tribunal Administratif.

Par un jugement du 03/12/2015, le Tribunal Administratif de Bastia annule partiellement le PLU en ce qu'il ouvre à l'urbanisation des zones proches du rivage. La Cour administrative d'appel de Marseille confirme la décision du Tribunal Administratif par son jugement du **12 décembre**

2016, et acte de fait la **non constructibilité du lotissement de Pinisolu**. Cette perte de valeur budgétaire aurait dû être compensée par les ressources financières de la commune.

Malgré le jugement de la Cour Administrative d'Appel, **en avril 2017** le Maire procède à la vente des lots de la première tranche comme terrains constructibles, sans passer devant un notaire et **par actes administratifs**, et il y accorde des permis de construire ; plusieurs lots sont aujourd'hui construits, l'un d'eux ayant même déjà été revendu.

Le bilan financier de la vente des lots à perte de la première tranche, estimé par la Chambre Régionale des Comptes, est une moins-value pour la Commune de 741 659,29 €.

Lors de sa séance du **18 avril 2018** le Conseil Municipal attribue les marchés aux entreprises chargées de l'aménagement des 12 lots de la deuxième tranche, **sur un terrain qui depuis décembre 2016 est inconstructible. Le 30 août 2018, toujours sans passer devant notaire, le Maire signe des actes administratifs de vente mais ne demande aucun paiement.** Ces actes comportent les mêmes lacunes que ceux de la première tranche (oubli de la TVA, absence des mentions anti-spéculation demandées par le Conseil Municipal, vente à perte...).

Ces actes de vente qui cèdent des terrains soi-disant constructibles, alors qu'ils ne le sont plus depuis décembre 2016, portent en eux de possibles irrégularités susceptibles de justifier une action en justice contre la commune si nous émettons les titres de paiement.

La Chambre Régionale des Comptes met aujourd'hui au jour diverses absences d'écriture, ayant pour conséquences principales une fausse gestion des stocks et le masquage du déficit dans la gestion de ce lotissement communal : la Chambre Régionale des Comptes écrit page 8 "*aucun financement n'a été inscrit en section d'investissement du budget annexe laissant supporter le financement des charges d'aménagement par le budget principal sous forme d'une avance de trésorerie sur plusieurs exercices*". La Chambre Régionale des Comptes reprend page 10 "*le financement de l'opération a été assuré à tort par la mobilisation de la trésorerie du budget principal, elle-même assurée pour partie par des emprunts souscrits par la commune*".

Par son arrêté 2A-2022-10-04-00002 du 4 octobre 2022, et conformément au rapport de la Chambre Régionale des Comptes, Monsieur le Préfet demande aux contribuables de la commune de COGGIA de verser au budget de ce lotissement 2 047 108,65€, se répartissant en :

- Moins- value de la tranche 1:	741 659,29 €
- Moins- value de la tranche 2:	438 714,00 €
- Dix ventes non encaissées de la tranche 2:	629 898,80 €
- Pertes potentielles sur les 2 lots restants en stocks:	236 836,56 €

Considérant que c'est la commune qui a créé la plus-value de ses propres terrains en les rendant constructibles en 2013,

Considérant que c'est la Cour Administrative d'appel, en annulant partiellement le PLU sur cette zone, qui a annulé cette plus-value, en 2016,

Considérant qu'une grande partie des pertes budgétaires relèvent d'un jeu d'écritures budgétaires et non de pertes réelles imputables aux finances de la commune,

Considérant que c'est la Cour Administrative d'appel, en annulant partiellement le PLU sur cette zone, qui a empêché toute constructibilité dès le 12 décembre 2016,

Considérant que la validation de la délibération 01/2018 d'attribution des lots d'un Marché Public visant à l'extension du lotissement communal sur un terrain non constructible, issue du Conseil Municipal 12 avril 2018, pourrait constituer une irrégularité lourde de conséquences financières et budgétaires,

Considérant qu'en 2018 le Maire a signé des actes administratifs de vente de lots constructibles sur un terrain ne l'étant pas, n'a pas émis les titres de paiement, et que la signature d'actes administratifs de vente sans émission des titres impose aux contribuables de verser 629 898,80 € au budget annexe du lotissement.

Considérant que ces actes pourraient receler des irrégularités et être susceptibles de recours, et que la signature d'actes administratifs de vente sans émission des titres impose aux contribuables de verser 629 898,80 € au budget annexe du lotissement.

Considérant que notre commune est soumise à une double peine, subir la vente à perte décidée par la précédente équipe municipale, et perdre la constructibilité des terrains de la tranche 2 du lotissement,

Considérant que Monsieur le Préfet, dans son arrêté 2A-2022-10-04-00002 du 4 octobre 2022, demande aux contribuables de la commune de COGGIA de compenser par leur impôt foncier les pertes générées par ce que la Chambre Régionale des Comptes appelle « les errements de la commune » (sic)

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal vote, à l'unanimité des membres présents et représentés, les propositions suivantes

1-Solliciter, auprès de Monsieur le Préfet, une subvention exceptionnelle couvrant les conséquences de la délibération du 12 avril 2018 qui est à la source des dysfonctionnements observés sur la deuxième tranche du lotissement, d'un montant de 1 305 449,40 €.

2-Demander à Monsieur le Maire ou son représentant pour engager toute action judiciaire devant toute juridiction, visant les responsables des pertes financières de la commune et la signature d'actes administratifs potentiellement frauduleux.

3-Demander à Monsieur le Maire ou son représentant de réunir les acheteurs des lots de la tranche 2 du lotissement afin de conclure un accord amiable visant à l'annulation des actes administratifs de vente des lots qui leur ont été attribués.

4-Demander à Monsieur le Maire ou son représentant de saisir le Procureur de la République, sur les agissements du Maire de la commune de COGGIA élu de 2014 à 2020, au titre de l'article 40 du code de procédure pénale.

3- Horaires de la Mairie et de la Mairie Annexe.

Le Conseil Municipal prend acte que les locaux de la Mairie et de la Mairie Annexe sont d'un accès difficile, rendant, par exemple, impossible l'organisation d'un bureau de vote à la Mairie Annexe.

Par ailleurs, il souhaite que les horaires d'ouverture au public soient mieux répartis sur l'ensemble de la semaine,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, demande à Monsieur le Maire une réforme des horaires de travail des agents municipaux et des horaires d'ouverture de la Mairie et de la Mairie Annexe, et de rédiger les fiches de poste en conséquence. Cette demande est votée à l'unanimité des membres présents.

Le Premier Adjoint, clôture ce Conseil Municipal à 14h30.

Pour le Maire empêché,
Pour le 1^{er} Adjoint empêché,
COGGIA Jean-Dominique,
2^{ème} Adjoint

