

MAIRIE DE COGGIA



Liberté - Egalité - Fraternité

COMPTE RENDU CONSEIL MUNICIPAL
DU 23 FEVRIER 2023
18H15 – MAIRIE DE COGGIA VILLAGE

Date de la convocation :
19/02/2023

L'an deux mil vingt-trois, et le jeudi 23 février, à 18 heures 15,
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 COGGIA Jean-Dominique, 2^{ème} Adjoint.

Nombre de membres
Composants l'Assemblée :
15

Etaient présents : Monsieur COGGIA François, Monsieur COGGIA
Jean-Dominique, Monsieur AMPART Jean-Claude, Madame
BIFERALI Martine, Monsieur MALATESTA Ludovic, Monsieur
SPADA Sébastien, Madame ANDREÏ Brigitte, Madame AÏUTI
Dominique, Monsieur RAFFALLI Louis, Monsieur FENECH Carmel,
Monsieur PASSALACQUA Jean-Louis, Madame ALFONSI Noëlle,
Madame LIBONATI Julie, Monsieur ALZAPIEDI Antoine.

Nombre de Conseillers
En exercice : 15

Nombre de membres
Présents : 14

Nombre de votants : 15

Etaient absent : Monsieur LAPORTE Bernard.

Secrétaire de séance
Madame BIFERALI
Martine

Absent représenté : Monsieur LAPORTE Bernard donne pouvoir à
Monsieur COGGIA Jean-Dominique.

La séance de l'assemblée débute à 18h15.

1. Réalisation d'un tableau de classement de la voirie communale.

Le recensement des voiries communales est indispensable pour l'évaluation de la dotation globale de fonctionnement.

Ce recensement sera utile pour établir l'emprise et l'état de chaque voie et programmer les travaux nécessaires. En outre il permettra de clarifier le statut des voiries des lotissements de Sagone afin de procéder aux éventuelles démarches d'intégration dans le domaine communal.

Le Président propose de suivre la proposition des sociétés VOIRIE CONSEIL, ADS et AGEX pour réaliser ce recensement, sous réserve de l'obtention d'une subvention. Un devis est présenté de 13994,85 € HT pour un forfait de 12,73 km et 195,00€ par km supplémentaire.

Plan de financement pour 12,73 km

Subvention Collectivité de Corse	80 %	11195,88
Part communale	20 %	2798,97
	TOTAL	13994,85

M. Jean-Louis PASSALACQUA objecte qu'il est nécessaire de connaître le budget de la commune avant de s'engager dans cette dépense. Jean-Dominique COGGIA explique que le budget primitif 2023 n'est que prévisionnel et que comme pour de nombreux projets auparavant, l'inscription au budget primitif n'implique pas que la dépense va être réalisée. Jean-Dominique COGGIA rappelle qu'aujourd'hui le budget de la commune n'est plus en difficulté puisque le déficit créé par le Lotissement de Pinisolu a été transféré vers les citoyens qui le combrent avec les taxes foncières. Jean-Louis PASSALACQUA indique que ce n'est pas acceptable, ce qui fait l'unanimité.

Le Président propose donc de réaliser ce recensement, sous réserve d'obtenir une subvention.

Le Conseil Municipal approuve cette proposition à l'unanimité

2. Convention de stage de Master avec l'université de Montpellier.

Le site de la plage de Saint-Joseph et de la zone humide adjacente cumulent depuis de nombreuses années diverses problématiques. L'effondrement du canal qui vient de la plaine du Liamone et de l'embouchure du fleuve a fait évoluer le biotope et aujourd'hui cette zone est protégée par des arrêtés de protection de biotope. Cependant cet effondrement a neutralisé la fonctionnalité du canal d'évacuation des eaux de la zone humide et probablement de la plaine du Liamone, impropre à sa fonction agricole en cas de fortes pluies. La piste qui permet l'accès à la plage et accessoirement à une paillote privée située sur une parcelle qui est encore communale, se situe sur une parcelle privée appartenant à Mme Julie NESAS. Par un jugement du 3/10/2013 la commune a été condamnée à fermer l'accès de la D81 à la parcelle avec des rochers, sous peine de pénalités. Le 30/04/2014 la Cour d'Appel de Bastia rejette le recours de la commune, et le 16/02/2017, à la demande de Mme NESAS, la commune est condamnée à verser une astreinte de 80000,00 euros. La décision de justice n'ayant pas été exécutée, sous menace de l'astreinte de 150 euros par jour de retard depuis 2017, nous avons été contraints de réaliser la fermeture de cet

accès, ce qui pose de graves problèmes de stationnement pour les dizaines de véhicules fréquentant le site pendant la saison touristique.

Jean-Louis PASSALACQUA note la dangerosité d'un parking le long de la D81. Noëlle ALFONSI demande l'aménagement de parkings le long de la départementale. Jean-Claude AMPART fait remarquer que cela ne relève pas de la commune. Jean-Dominique COGGIA indique que la DDT pourrait permettre la construction de parkings sur le terrain communal qui fait face à l'accès à la mer actuel.

Le 20 janvier 2022 nous avons eu sur site une réunion avec les services de la DREAL et de la DDT, qui nous ont indiqué la nécessité de mobiliser un bureau d'étude afin de réfléchir à l'aménagement de cette zone. La DDT nous a plus tard proposé de recevoir des étudiants en Master de géographie, aménagement, environnement et développement, gestion des littoraux et des mers, de l'université Paul Valéry de Montpellier, sous leur responsabilité pédagogique. Ce mémoire de Master remplacera une étude. Ce stage est d'une durée de deux mois à compter du 20 mars jusqu'au 20 juin 2023 et est rémunéré sur la base de 35 heures par semaine, et gratifié à 4,05€ nets par heure. Par ailleurs il sera nécessaire d'héberger gracieusement les deux stagiaires. Le logement communal situé à l'étage de la Mairie annexe serait alors mobilisé.

Le Président propose de signer les conventions de stage avec l'université Paul Valéry.

Le Conseil Municipal adopte cette proposition à l'unanimité.

3. Dossier de demande de subvention pour installations sportives.

La commune de COGGIA dispose, au village, d'un vieux terrain de tennis réalisé en 1978 mais qui depuis n'a pas été entretenu et aujourd'hui il ne permet plus une réelle pratique de ce sport. Le Président propose de rénover ce terrain en city stade multisports.

Jean-Louis PASSALACQUA s'interroge sur qui va utiliser le city stade.

François COGGIA lui répond que toute la population de la commune pourra y accéder.

Noëlle ALFONSI demande s'il n'y a pas d'autres priorités que de réaliser un city stade, mais ne donne pas suite aux demandes d'éclaircissement sur les projets auxquels elle pense.

Noëlle ALFONSI indique qu'il faudrait faire le budget 2023 avant de demander une subvention.

Louis RAFFALLI lui explique pourquoi c'est exactement le contraire.

François COGGIA revient sur l'usage d'un city stade ouvert aussi aux écoles qui pourront contractualiser ainsi qu'aux vacanciers, comme cela a été le cas lorsque le tennis était utilisable.

Jean-Louis PASSALACQUA demande pourquoi ce n'est pas à Sagone que l'on fait un terrain de sport.

François COGGIA fait remarquer que les terrains communaux, sont situés dans le secteur de Pinisolu bloqué par absence de PLU. Ce sera effectivement un souhait de la municipalité lorsque la commune aura un PLU.

Noëlle ALFONSI regrette qu'on utilise pas l'emplacement du bassin de rétention à l'efficacité douteuse, alors que l'entreprise ALFONSI proposait d'autres solutions.

Louis RAFFALLI lui rappelle que ce sont les bureaux d'étude qui sont les experts et qui sont responsables de cette situation, M. DELRIO et M. MORETTI, et que l'avis de l'entreprise ALFONSI ne pouvait se substituer à l'avis des aides à la maîtrise d'ouvrage.

Après une digression de Jean-Louis PASSALACQUA sur la situation financière de la commune et sur les ventes des terrains du lotissement de Pinisolu, sans lien avec ce dossier, le Président invite à revenir au vote sur le sujet en cours et propose la rénovation de l'ancien tennis municipal en city stade.

Le plan d'investissement se présente comme suit :

TOTAL City stade	100 %	102 651,47 € HT
Agence Nationale du Sport/ DRAJES	80 %	82 121,17 €
Commune	20 %	20 530,30 €

Considérant la nécessité de rénover l'unique installation sportive publique de la commune,
 Considérant les besoins de la population et des associations sportives,
 Considérant la localisation des installations en Zone de Revitalisation Rurale,

Le Conseil Municipal, approuve la proposition du Président par 14 voix pour et une abstention de Jean-Louis PASSALACQUA .

- de rénover le terrain de tennis de COGGIA-village en « city-stade » au titre de la requalification d'équipements sportifs existants non entretenus et non utilisés, en équipements sportifs de proximité de nature différente.
- de déposer une demande de subvention de 82 121,17 € auprès de la Délégation Régionale académique à la jeunesse, à l'engagement et au sport.
- d'engager les crédits nécessaires au recouvrement de la part communale du plan de financement
- d'inscrire au budget les crédits nécessaires.

4. Dossier de demande de subvention pour construction d'un garage/entrepôt municipal

Le Président expose que la commune de COGGIA ne possède aucun bâtiment permettant l'entreposage du matériel communal (outils, estrade, chaises et tables pour les événements...). Aujourd'hui ce matériel occupe une salle de la Mairie délabrée qu'il y a urgence à rénover alors que nous sommes en déficit de salles par exemple à disposition des associations.

Il propose donc la construction d'un local à ossature bois à proximité de la Mairie, au fond de la cour de l'ancienne école qui est souvent utilisée pour des événements festifs et associatifs.

L'opération consisterait en la construction d'un local à usage mixte (entrepôt et garage) de 56 m².

Plan de financement

Subvention DETR/DSIL	30 %	40 169,40
Subvention région	50 %	66 949,00
Part communale	20 %	26 779,60
	TOTAL HT	133 898,00 €

Jean-Louis PASSALACQUA affirme qu'il faut inscrire les subventions au budget avant de savoir si elles sont accordées et donc avoir les moyens d'équilibrer le budget.

Jean Claude AMPART répond qu'il n'est pas possible d'inscrire une subvention tant qu'on n'a un accord du financeur, mais qu'on peut inscrire la part communale du plan de financement.

Considérant la nécessité de disposer d'un garage/entrepôt municipal

Le Conseil Municipal, dans sa séance du 23/02/2023, approuve à l'unanimité

- la construction d'un garage/entrepôt à proximité.
- de déposer une demande de subvention de 40169,40 € auprès de la préfecture de Corse du Sud au titre de la DETR/DSIL
- de déposer une demande de subvention de 66 949,00 € auprès de la Collectivité de Corse
- d'inscrire au budget les crédits nécessaires.
- d'engager les crédits nécessaires du plan de financement.

5. Demande de subvention pour rénovation de locaux communaux.

Les devis n'étant pas arrivés à temps, ce dossier est reporté à un prochain Conseil Municipal.

6. Demande de subvention pour deux bornes interactives

Le Président expose que la Commune de COGGIA souhaite améliorer la communication et l'information à destination des citoyens.

Pour cela le système de bornes interactives est un outil performant qui permet d'informer grâce à des panneaux interactifs numériques d'extérieur qui permettent en particulier l'affichage des actes, délibérations et autres publications officielles, grâce à une navigation tactile.

Une application mobile permet de répliquer sur les téléphones et internet les éléments diffusés par ces bornes. Les citoyens se trouvent donc informés des actualités de la commune sans avoir nécessairement à se déplacer.

La configuration de la commune invite à installer une borne à la Mairie de la commune et une borne à la Mairie annexe de Sagone ou à proximité en fonction des contraintes techniques.

Plan de financement

Subvention DETR/DSIL	30 %	8 851, 80 €
Subvention CdC	50 %	14 753,00 €
Part communale	20 %	5901,20 €
	TOTAL HT	29 506,00 €

Jean-Louis PASSALACQUA insiste sur le fait qu'un tel système doit être bien géré.

Considérant l'intérêt pour la commune de disposer d'un outil efficace de communication

Le Conseil Municipal, approuve la proposition du Président

- d'acquérir deux bornes interactives.
- d'approuver le plan de financement
- de porter au budget les crédits nécessaires.

7. Suite à donner aux décisions des acheteurs de la tranche 2 du lotissement de Pinisolu.

Jean-Dominique COGGIA expose la situation juridique complexe dans laquelle se trouve la commune suite à la vente effectuée le 30 août 2018 par le Maire de l'époque de 11 lots de la deuxième tranche du lotissement de Pinisolu, sans pour autant émettre les titres de paiement, ni au moment de la vente, ni pendant la suite de son mandat en juin 2020. Cela a de fait créé un déséquilibre budgétaire : la vente comme terrains constructibles et l'absence d'encaissement aurait dû être compensée dans le budget par une provision de 629 898,80€. S'y ajoute la dépréciation de la valeur des terrains depuis devenus inconstructibles en décembre 2016. Notre équipe municipale, en prenant la commune en charge a jugé plus que délicat d'émettre des titres sur la base d'actes administratifs de vente à la légalité douteuse, la non constructibilité des terrains depuis le 20 décembre 2016 étant clairement connue.

Noëlle ALFONSI se demande qui a dit que les actes étaient douteux.

Jean-Dominique COGGIA rappelle les conclusions de la Cour des Comptes, qui a de surcroît fait un signalement au Procureur de la République.

Noëlle ALFONSI fait remarquer que la première tranche, postérieure à 2016 a pu être construite alors que c'est le même lotissement.

Jean-Dominique COGGIA précise que c'est une tranche différente, sur la base d'une décision différente du Conseil Municipal et bénéficiant d'un permis d'aménager différent. Par contre la DDT a effectivement accordé des permis de construire pour les lots de la tranche 1, et nos premiers échanges avec la DDT en 2020 n'ont pas permis d'identifier pourquoi la tranche 2 n'a pas bénéficié des mêmes dispositions.

Jean-Dominique COGGIA fait lecture de la réponse de la DGFIP aux questions posées par la commune sur

1- la possibilité d'émettre les titres sur la base de ces actes administratifs.

Réponse : La prescription quinquennale n'étant pas atteinte les titres peuvent être émis.

2- le transfert de propriété en l'absence de paiement du prix par les acquéreurs

Réponse : Les actes administratifs ne portent pas de clauses applicables en cas de non-paiement du prix. Dans la mesure la commune n'a pas agi pour annuler les actes de vente, *« le transfert de propriété semble s'être opéré le jour de la signature... »*

3- La capacité du comptable à prendre en charge les titres.

Réponse : En présence d'une illégalité potentielle, le Comptable doit saisir sa hiérarchie et la Préfecture. Or tout le monde est aujourd'hui au courant du risque existant et le Préfet a arrêté le budget, donc le Comptable est *« fondé à prendre en charge les titres et en assurer le recouvrement, amiable ou forcé tant que les redevables ne les contestent pas le bien fondé du titre »*.

Jean-Dominique COGGIA résume et précise :

- Les acheteurs sont aujourd'hui propriétaires.

- Tant qu'une décision de justice n'a pas annulé les titres ou que les acheteurs ne se sont pas désistés, les titres doivent être émis.
- Les titres doivent être émis avant le 30 août 2023. Ensuite il n'est plus possible de réclamer le paiement sur la base de ces actes.
- Si le Maire n'émet pas les titres de recette, il est susceptible d'être attaqué par l'État au pénal pour avoir dilapidé le montant des ventes.

Jean-Dominique COGGIA fait le bilan des actions engagées par la commune sur la base de cette situation, et sur le conseil de ses avocats:

- Un acheteur a déjà demandé l'annulation de la vente par courrier le 25 novembre 2021.
- Le Maire a écrit aux 10 acheteurs restants pour leur demander de bien vouloir accepter une résolution amiable de la vente, et a proposé de les recevoir individuellement.
- Deux acheteurs ont échangé avec la Mairie et ont répondu par un courrier d'annulation de la vente.
- Huit acheteurs n'ont pas répondu dans les délais proposés et n'ont pas donné suite à l'invitation du Maire.
- Pour les acheteurs ayant accepté une résolution amiable, un acte notarié devrait venir sécuriser juridiquement leur décision.

Le bilan de la situation actuelle est que les contribuables payent aujourd'hui la provision de 629.898,80€ représentant des ventes réalisées mais non payées par les acheteurs et que la seule solution pour éviter aux contribuables de se substituer aux acheteurs est d'annuler ces actes de vente. Nous nous sommes renseignés pour savoir si des promesses de vente pourraient être établies, mais cela n'éviterait pas la nécessité d'une provision pour risque de non recouvrement.

Jean-Louis PASSALACQUA fait remarquer que la provision est déjà payée par les contribuables et donc on peut s'appuyer dessus pour pouvoir faire des promesses aux acheteurs.

Jean-Dominique COGGIA répond qu'il n'est pas acceptable de faire supporter aux contribuables des taxes foncières élevées simplement pour maintenir des promesses aux acheteurs pendant un temps indéterminé. Le désistement des acheteurs par contre permettrait d'annuler les ventes et donc la provision que nos contribuables payent.

Jean-Louis PASSALACQUA affirme au contraire que si on annule les ventes, subsisteront les dépréciations des stocks et que cela ne changera rien.

Jean-Dominique COGGIA répond que ce n'est pas le cas et que nous demanderons confirmation à la DGFIP. De plus il ne faut pas oublier que ces actes, qui vendent des terrains non constructibles en les faisant passer pour constructibles, font, en outre, peser un risque juridique sur la commune.

Jean-Louis PASSALACQUA indique que l'intérêt de la commune est de vendre, plus cher qu'actuellement, et qu'il faut donc engager la bataille contre l'Administration pour obtenir la constructibilité en relançant le PLU. Il rappelle que l'ancien Maire, la DGFIP et la DDT ont fait des erreurs « monumentales » et que personne ne reconnaît ses erreurs. Il appelle à une collaboration entre élus et association pour faire plier les institutions.

Jean-Dominique COGGIA rappelle que nous travaillons sur le PLU depuis trois ans, que nous avons eu plusieurs réunions avec la Préfecture, le DDT et l'AUE, sans succès sur la possibilité de rendre constructible le lotissement de Pinisolu.

Jean-Claude AMPART rappelle les causes de l'annulation de la constructibilité, indiquées par la Cour Administrative d'Appel de Marseille, qui s'appuie sur les limitations du PADDUC dans les espaces proches du rivage. Par ailleurs la Préfecture a soulevé le risque de voir le PLU être de nouveau attaqué si on y intègre la constructibilité du lotissement de Pinisolu.

Louis RAFFALLI, met en avant les responsabilités des assistants à la maîtrise d'ouvrage qui aurait dû faire les vérifications, les études et un bilan opérationnel, avant l'émission des marchés.

Jean-Dominique COGGIA rappelle la situation juridique de la commune au regard des actes signés le 30 août 2018 et l'obligation d'émettre les titres avant le 30 août 2023. Il précise que ce n'est pas la volonté des élus de devoir s'appuyer sur des actes administratifs de vente dont la légalité est plus que douteuse et alors qu'une enquête pénale est en cours. Il rappelle que cette demande d'émission des titres de recette a été faite par la Chambre Régionale des Comptes dans le cas où il n'y aurait pas de résolution des ventes ou prescription, comme le rappelle M. le Secrétaire Général de la Préfecture de Corse du Sud dans son courrier du 9 janvier 2023.

Le Président propose de passer au vote :

- Considérant la signature d'actes de vente de onze terrains constructibles par le Maire Mathieu RUBINI le 30 août 2018, malgré la décision de la Cour d'Appel de Marseille du 20 décembre 2016.
- Considérant que suite à cette vente le Maire n'a pas émis de titres de recette à l'encontre des acheteurs pendant presque deux années, mais n'a pas non plus provisionné le risque de non recouvrement.
- Considérant que les acheteurs qui ont signé ces actes mais n'ont pas obtenu de permis de construire, n'ont pas engagé de recours contentieux à l'encontre de la commune.
- Considérant que depuis 2021 la commune de COGGIA a soulevé auprès des services de la Préfecture et de la DGFIP le risque d'illégalité des actes administratifs de vente et donc de l'émission des titres.
- Considérant que la Cour Régionale des Comptes, dans son arrêt du 13 septembre 2022, estime qu'à défaut de retrait des actes, il appartient à l'ordonnateur d'émettre les titres.
- Considérant le courrier du 5 janvier 2023 de la DGFIP indiquant que la Préfecture de Corse du Sud comme la DGFIP sont informés du risque d'illégalité mais que néanmoins le comptable est fondé à prendre en charge les titres et en assurer le recouvrement en l'absence de contestation des redevables.
- Considérant la prescription de l'émission des titres au 30 août 2023.
- Considérant le risque de non recouvrement des titres, et dans ce cas d'action en justice pénale à l'encontre du Maire.
- Considérant l'arrêté préfectoral du 4 octobre 2022 qui impose aux contribuables de la commune de provisionner par la fiscalité le montant de ces ventes non réglées par les acheteurs.

- Considérant que huit acheteurs sur onze ont refusé d'effectuer une demande amiable de résolution de la vente, et n'ont pas donné suite à la proposition de rendez-vous de la part du Maire de la commune de COGGIA.

Le Président propose

- De demander au Maire de la commune de COGGIA d'émettre les titres de recette exécutoires pour les huit acheteurs qui ont refusé un accord amiable.
- De demander au Maire de la commune de COGGIA d'engager si nécessaire les actions en justice civile ou pénale, visant à la défense des intérêts de la commune et de ses contribuables.

Le Conseil Municipal vote par 10 voix pour et 5 abstentions.

Les propositions du Président sont donc adoptées.

8- Questions diverses.

Le Président expose que Jean-Claude AMPART était un des représentants de la commune au SIVOM VICO-COGGIA. Après sa démission de Conseiller Municipal délégué et son élection en tant que Premier Adjoint il est nécessaire de voter pour désigner un nouveau représentant.

Le Président demande qui souhaite se porter candidat.

Jean-Claude AMPART est le seul candidat. Le Président propose d'élire Jean-Claude AMPART comme représentant de la commune au bureau du SIVOM de VICO-COGGIA.

Le Conseil Municipal vote avec 14 voix pour et une non- participation au vote de Noëlle ALFONSI.

La proposition d'élire Jean-Claude AMPART, représentant de la commune au SIVOM de VICO-COGGIA est adoptée.

Le Maire,



François COGGIA