



MAIRIE  
DE  
**COGGIA**



20160

Liberté - Egalité - Fraternité

Coggia le 19 octobre 2022

Chers concitoyens,

Le Conseil Municipal vient vous présenter la situation de la commune de COGGIA. qui a fait l'objet d'une saisine de la Chambre Régionale des Comptes par M. le Préfet, constatant que nous avons voté, pour 2022, un budget annexe du lotissement de Pinisolu en déséquilibre : nous avons pris acte qu'il avait été maintenu insincère et voté tel quel depuis 2017, tout comme les comptes de gestion de la commune, établis par le Trésor Public. Le rapport de la Chambre Régionale des Comptes fait clairement le bilan de ce qu'elle appelle les « errements budgétaires » que nous avons cherché à identifier et comprendre depuis notre élection en juin 2020 et qui se soldent par un déficit budgétaire de plus de deux millions d'euros, que nous devons combler.

Pour combler ce déficit, la Chambre Régionale des Comptes a proposé 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, ce qui a été confirmé dans son second avis du 7 septembre 2022.

Dans son Arrêté du 4 octobre 2022, M. Le Préfet n'a pas suivi les propositions de la Chambre Régionale des Comptes, mais il a décidé d'augmenter pour l'année 2022 les taux de fiscalité locale, et en particulier de 41,5% le montant de la part communale de la taxe foncière, pour l'année 2022, à charge pour la commune de maintenir cet effort 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. La taxe foncière 2022 vous sera probablement demandée en janvier 2023.

Nous devons à nos concitoyens de faire toute la lumière sur les causes de ce naufrage budgétaire, qui trouve sa source dans un projet immobilier aventureux sur la parcelle communale de Pinisolu, et une gestion très approximative des deux tranches d'un lotissement communal. La Chambre Régionale des Comptes indique dans 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.**

...»

Voici le détail les étapes du naufrage tels que nous l'avons reconstitué.

**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 m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> à 50€/m<sup>2</sup>, en faisant bizarrement référence à l'avis de France Domaines. Cette délibération qui ampute les ressources potentielles de la commune, est validée par le service préfectoral du contrôle de la légalité. 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€/m<sup>2</sup>.

**Le rapport de la Chambre Régionale des Comptes indique aujourd'hui que le coût de revient sera finalement de 78€/m<sup>2</sup> (rapport page 10) ce qui montre que ces terrains communaux ont été vendus à perte.** De plus, ils ont été vendus en oubliant d'intégrer à 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 supplémentaire 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. 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 de la commune en ce qu'il ouvre à l'urbanisation des zones proches du rivage. La cour administrative d'appel de Marseille confirme la décision du TA par son jugement du **12 décembre 2016**, et acte de fait la **non constructibilité du lotissement communal de Pinisolu**. Les conséquences budgétaires sont lourdes: en perdant la constructibilité, la commune perd aussi la valeur acquise par les terrains. Cette perte de valeur doit aujourd'hui être budgétairement compensée par les ressources financières de la commune.

Malgré ce jugement, **en avril 2017**, le Maire procède à la vente de 14 lots de la première tranche **comme terrains constructibles**, sans passer devant notaire et **par actes administratifs**, et des permis de construire y sont pourtant accordés. Plusieurs lots sont aujourd'hui construits, l'un d'eux ayant même déjà été revendu comme résidence secondaire.

**Le bilan financier estimé par la Chambre Régionale des Comptes de la vente des lots à perte de la première tranche est une moins-value pour la Commune de près de 741 659,29 €, que les opérations budgétaires du lotissement n'ont pas retracé.**

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**. Cette délibération ne soulève pas d'objection du service préfectoral du contrôle de la légalité. **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 en demandons le paiement, comme le propose la Chambre Régionale des Comptes.

En prenant en charge la commune en juin 2020, nous avons été surpris de trouver un budget annexe de lotissement qui nécessitait une subvention communale de 100 000€ pour être à l'équilibre, ce qui nous a amené à en rechercher les causes. 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 écrit "***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***".

En clair, c'est l'argent et les emprunts des contribuables de la commune qui ont financé en partie, et de façon illégale, les travaux du lotissement qui auraient dû être à la charge des acheteurs. Nous avons d'ailleurs découvert à notre arrivée 500 000€ d'emprunts consommés souscrits en octobre 2019 dont 200 000€ remboursables en 2021.

Aujourd'hui il est demandé aux propriétaires de la commune de verser au budget de ce lotissement 2 047 108,65 €, recouvrant

- le déficit réalisé lors de la vente à perte de la première tranche:	741 659,29 €
- le déficit dû aux travaux de la deuxième tranche et à l'annulation de la constructibilité par le tribunal administratif (la perte de valeur des terrains et leur non vente)	1 305 449,36 €

Malgré la décision de M. le Préfet qui a eu le soucis de limiter l'impact des dysfonctionnements passés, nous concevons que l'effort qui est demandé aux propriétaires de notre commune est difficilement acceptable nous demanderons à la Justice d'établir les responsabilités, et nous nous engageons à rechercher tous les moyens pour combler notre déficit budgétaire en réduisant le plus possible les effets sur la fiscalité, par des économies de fonctionnement et en sollicitant des aides de l'État et de la Région.

Le Conseil Municipal de la commune de COGGIA