

Commune de Juré

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 SEPTEMBRE 2025 (PROCES VERBAL)Page 1/7

Ouverture de la séance à : 20:30 Fin de la séance à : 22:30

Présents : Patrice ESPINASSE, Gérard PEREZ, Romain CHABRE, William GEORGES, Olivier DUFOUR, Jean-Sébastien COHAS, Marie-Ange FOLLIOU, Franck BLANC, Chantal PALLANCHE, Françoise SAPIN

Absent excusé :

Absente : Delphine FORISSIER

Secrétaire de séance : William GEORGES

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA RÉUNION PRÉCÉDENTE

Le procès-verbal de la réunion du 22 juillet 2025 a été adressé, dématérialisé, aux Conseillers. Il est présenté avec les délibérations afférentes.

Après en avoir délibéré, le compte rendu est approuvé à l'unanimité.

1 VENTE D'UN TERRAIN DU LOTISSEMENT ET DECISION MODIFICATIVE

Dans le cadre d'un projet de vente du lot n°2 du lotissement de Juré La Thuillère 2013, à la demande du notaire, il est nécessaire de faire intervenir un géomètre qui va établir les documents pour rétablissement de limite, d'un procès verbal et d'un alignement avec le domaine public. Ces prestations d'un montant de 1 316,25€ n'avaient pas été prévues au budget 2025 dans la mesure où nous n'avons pas prévu de vente. Il conviendra donc de prendre une décision modificative concernant ces prestations ainsi qu'une décision concernant la vente du lot n°2.

Décision modificative proposée :

DEPENSES ET RECETTES DE FONCTIONNEMENT		
Dépense : 608	Prestations d'intervention d'un géomètre	3 000,00 €
Recette : 7015	Vente de terrains aménagés	3 000,00 €
	Total D.M	0,00 €

De plus, il est nécessaire d'apporter une modification à la délibération DE_20250624_02 prise pour la vente du lot 2. En effet, nous sommes assujettis à la TVA sur marge et la vente sera donc de 25 480€ TTC, une TVA à 3 185€ et un montant net HT de 22 295€.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir approuver la décision modificative et la vente du lot n°2 en précisant que la TVA sera applicable sur la marge.

DELIBERATION : Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil approuve la Décision Modificative et précise que la TVA applicable sur cette vente est une TVA sur marge.

2 PROPOSITION D'ACHAT DU LOT N°4 DU LOTISSEMENT

Un acquéreur potentiel est intéressé par l'achat du lot n° 4 du lotissement La Thuillère 2013. Ce lot porte sur la parcelle B1642 d'une surface de 1 187 m2. Au prix de vente délibéré lors de la création du lotissement, la valeur totale serait de 23 740,00 (prix unitaire de 20€/m2). Le potentiel acquéreur a souhaité que le Maire propose au

Conseil municipal son offre pour un prix d'achat ramené à 21 000€ (soit prix unitaire à 17,69€).

Pour mémoire, d'après les écritures comptables passées sur le budget lotissement, le coût de production au m² viabilisé s'élève, en 2025, à 14,36€/m². Le coût de production permet de fixer un prix de vente qui permet à minima de couvrir les dépenses engagées pour la viabilisation. Avec un prix de 20€/m², la commune réalise un marge (avant TVA sur marge) de 5,64€/m² qui sera absorbé en quasi totalité par la TVA à payer à l'état ;

Aussi il est demandé au Conseil de se prononcer sur la proposition faite par Monsieur Philippe Poyet.

Au cas où Monsieur Poyet accepte d'acquérir le lot 4 au prix de la délibération soit 1187 m² au prix unitaire de 20€/m² soit 23 740,00 € avec une TVA sur marge de 2 967,50 €, il est demandé au Conseil de donner son accord pour la vente.

DECISION : Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,

- **N'est pas favorable à cette réduction de prix compte tenu des autres ventes déjà réalisées et de la vente en cours qui n'a pas fait l'objet de négociation. Le prix actuel est jugé compétitif pour le type de parcelle de lotissement.**
- **Si la vente peut se conclure au prix fixé par délibération à 20€/m², le Conseil approuve la vente à Monsieur Philippe Poyet ou à toutes autres personnes physiques ou morales susceptibles de se substituer à lui à un prix total de 23 640,00 € dont 2 967,50€ de TVA sur marge.**
- **Donne pouvoir au Maire d'engager toutes les démarches nécessaires pour cette vente et à signer tout document en lien avec cette décision.**

3 PROPOSITION D'ACHAT DE LA MAISON DE TERGE

Suite à la visite d'un couple de jeunes nous avons reçu une offre d'achat. Ce couple avec un enfant de 10 mois souhaite acquérir la maison pour y habiter et y proposer diverses activités (logements touristiques, animations poneys et autres activités de type potagères). Les acquéreurs sont disposés à prendre le bâtiments en l'état avec tout le mobilier qu'il reste (ce qui réduira les frais de déménagement).

Cette offre s'élève à 170 000€ (163 000€ net vendeur et 7 000€ de commission d'agence). Pour rappel, la valorisation dans l'actif a été comptabilisée à hauteur de 201 178€ (200 000€ pour la A0052 -bâtiments-, 1177 € pour la parcelle A0053 et 1€ pour la parcelle A0838). En cas de différence négative entre la valorisation comptable et la vente réduira de 38 178 € notre capacité d'investissement (actuellement d'environ 400 000€).

Il est proposé au Conseil soit :

- d'accepter l'offre d'achat,
- de refuser l'offre d'achat,
- de faire une proposition pour un autre prix qui pourrait convenir au Conseil.

DECISION : Le Conseil, par 9 voix Pour et 1 abstention,

- **décide d'accepter la lettre d'intention d'achat du bien immobilier comprenant la parcelle A0052, A0053 et A0838 pour un prix total de 170 000 € soit un prix net vendeur à 163 000 € ; Le bien sera vendu en l'état avec tout le mobilier dont la valeur est « pour mémoire ».**

- **Donne pouvoir au Maire d'engager toutes les démarches nécessaires pour cette vente et à signer tout document en lien avec cette décision.**

4 TRANSFERT DE COMPÉTENCES ASSAINISSEMENT COLLECTIF A LA CCPU

La Communauté de Communes du Pays d'Urfé (CCPU) a décidé d'accepter le transfert de la compétence « assainissement collectif » à compter du 1er janvier 2026. Chaque commune membre doit désormais se prononcer, au plus tard lors de son conseil municipal de septembre 2025.

Ce sujet a déjà été abordé lors du Conseil municipal de juillet, avec une présentation des avantages et des inconvénients de ce transfert. Les échanges ont montré une tendance plutôt favorable à ce transfert de compétence, notamment dans un esprit de solidarité territoriale et en prévision des évolutions possibles de la réglementation relative aux rejets dans le milieu naturel.

Il a cependant été souligné qu'une vigilance particulière devra être exercée au sein des instances de la CCPU ou de La Bombarde, afin de suivre précisément les projets de travaux qui pourraient être engagés par l'EPCI ou leurs délégataires.

L'inconvénient majeur identifié concerne l'évolution du prix de la redevance assainissement, qui pourrait connaître une hausse importante selon l'ampleur des travaux réalisés sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, d'après les informations transmises par les services de la CCPU, le nombre de communes ayant déjà délibéré atteint le seuil permettant de confirmer la décision de transfert. Le vote du Conseil de Juré aura donc essentiellement valeur de prise de position.

Le Maire rappelle qu'un grand nombre d'incertitudes subsistent quant à l'organisation future du service d'assainissement collectif mis en place par la CCPU/Bombarde. Il souligne également les investissements importants déjà réalisés par la Commune au cours des deux derniers mandats pour améliorer son réseau. Dans ce contexte, et face à la perspective d'une forte augmentation de la redevance pour les habitants sans garantie de travaux supplémentaires sur Juré, le Maire indique qu'il choisira de s'abstenir lors du vote.

DELIBERATION : Face à un grand nombre d'incertitudes sur la gestion future de l'assainissement et sur le risque d'augmentations importantes des redevances dans le futur, le Conseil se prononce contre le transfert de la compétence assainissement collectif (pour : 1, contre : 3, abstentions : 6)

4 TRANSFERT DE COMPETENCE « EAU POTABLE » A LA CCPU

Le Maire rappelle que la CCPU a pour mission de mutualiser les moyens et compétences des communes membres, afin de favoriser un développement harmonieux du territoire.

Jusqu'à présent, certaines communes assuraient en autonomie la gestion de l'eau potable, tandis que d'autres avaient confié cette compétence au Syndicat de la Bombarde.

L'État a exprimé sa volonté de voir transférer la compétence « eau potable » des communes vers la Communauté de Communes, afin de simplifier et d'harmoniser les modes d'organisation. Dans ce cadre, il est proposé de modifier les statuts de l'EPCI pour intégrer cette compétence à compter du 1er janvier 2026.

Ce transfert devrait permettre une gestion mutualisée et renforcer la résilience du service face aux défis techniques, environnementaux et réglementaires.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la modification des statuts, telle qu'adoptée par délibération du Conseil communautaire en date du 4 septembre 2025, afin d'intégrer la compétence « eau potable » ;
- de prendre acte de l'engagement de la Communauté de Communes à respecter la volonté des communes sur les modalités d'exercice de cette compétence, à savoir :
 - le maintien d'une gestion communale du service sur la commune de Les Salles, avec la signature d'une convention de délégation de compétence ;
 - la conservation de la gestion de la commune de Chérier par le Syndicat de la Roannaise de l'eau ;
 - la possibilité pour les communes membres du SIVOM des Bois Noirs d'intégrer le Syndicat de la Bombarde.

DELIBERATION : Dans la mesure où la gestion de la compétence « eau potable » est déjà confié au Syndicat de la Bombarde, le Conseil approuve le transfert de la compétence « eau potable » - Pour : 6 - Abstentions : 4

5 AVANT PROJET (PHASE 1) POUR LA RENOVATION DE LA SALLE DES FETES

Suite au rendez-vous avec l'architecte d'intérieur, Mathilde Lebrun, le lundi 22 septembre, la présentation ainsi que les vidéos ont été adressées dématérialisées aux Conseillers. Ils sont à nouveau présentés et il est demandé au Conseil de bien vouloir commenter et se positionner sur les deux scénarios proposés ainsi que sur le budget estimatif indiqué.

DECISION : Le Conseil est intéressé par la première solution proposée par l'achitecte d'intérieur - Une réunion de la Commission bâtiments va avoir lieu dans les premiers jours du mois d'octobre. Parallèlement le Maire fera un point avec la Département et la Région pour envisager une participation via les diverses subventions possibles. Une réunion de la commission bâtiment aura lieu début octobre pour lister les divers points qui devront être modifiés.

6 ACQUISITION D'UNE NOUVELLE CHAMBRE FROIDE POUR LA SALLE DES FÊTES

La chambre froide de la salle des fêtes présente des dysfonctionnements récurrents et nécessite de plus en plus fréquemment des recharges de gaz. Or, le prestataire en charge de sa maintenance n'est plus habilité à manipuler le gaz utilisé pour son fonctionnement.

Dans ce contexte, il est proposé d'envisager le remplacement de cet équipement.

Deux offres ont été reçues :

- Pro-Inox : réfrigérateur de 1 400 litres pour un montant TTC de 1 650,00 €
- JPM Équipement :
 - chambre froide de 1 320 litres (origine Italie) pour un montant TTC de 4 140,00 €
 - chambre froide de 1 400 litres (origine Asie) pour un montant TTC de 2 940,00 €

Il est demandé au Conseil de se prononcer sur l'opportunité de réaliser cet investissement.

DECISION : Dans la mesure où l'armoire réfrigérée fonctionne à nouveau correctement et que le groupe de refroidissement a été changé il y a 3 ans, il est jugé préférable de ne pas

procéder à cet investissement.

6 DISPOSITIF FRANCE RURALITE REVITALISATION

La préfecture vient de relancer les communes du Département au sujet d'un dispositif dénommé FRR (France Ruralité Revitalisation) qui remplace les ZRR (Zone de Relance de la Ruralité) depuis 2024. Pour l'Etat il s'agit, via ce dispositif, de donner des possibilités d'exonérations de certaines taxes aux Communes ou EPCI afin de faciliter l'accueil ou la reprise d'activités économiques. Il existe deux types de dispositif : le FRR socle (dont fait partie Juré) et le FRR+.

Les entreprises créées ou reprises dans les zones FRR socle peuvent obtenir certaines exonérations :

- Impôt sur les bénéfices (IS/IR) (Automatique si une entreprise se crée ou reprend une activité entre le 1er juillet 2024 et le 31 décembre 2029 pour une durée de 5 ans pleins d'exonération, puis dégressivité sur 3 ans. C'est l'État qui supporte le manque à gagner, puisque ce sont des impôts nationaux.
- Cotisations sociales patronales (exonérations possibles selon la nature de l'activité. Là encore, c'est l'État (via la Sécu/URSSAF) qui prend en charge.
- CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) et TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties). Ces exonérations ne sont pas automatiques : il faut une délibération de la commune ou de l'EPCI. Dans ce cas, c'est la collectivité locale (commune ou EPCI) qui supporte la perte potentielle de recettes fiscales.

Il est demandé au Conseil municipal de se prononcer sur les éventuelles exonérations que la commune pourrait appliquer. Les délibérations devront porter sur la CFE et la Taxe sur les propriétés bâties (dans la mesure où ces propriétés bâties sont liées à une activité économique). Ces exonérations sont applicables sur une période de 5 ans + une dégressivité sur 3 ans. Pour information, la CCPU (qui touche une partie des taxes de la CFE et de la TFPB) n'a pas approuvé les exonérations possibles dans le dispositif FRR.

Au sujet de la fiscalité professionnelle la CCPU envisage (à la demande de la DDFiP, compte tenu de la situation financière et budgétaire de la CCPU) un transfert de ces taxes pour passer en fiscalité professionnelle unique (FPU).

DECISION : Après en avoir délibéré, le Conseil se prononce, à l'unanimité, contre les exonérations possibles dans la cadre du dispositif FRR.

QUESTIONS DIVERSES ET INTERVENTIONS

1 - SOUTIEN AUX MAIRES DE L'AUDE

Plusieurs associations de maires et d'élus locaux proposent la mise en place d'une « cagnotte » destinée à venir en aide aux communes de l'Aude touchées par les incendies particulièrement violents de cet été.

Le Conseil municipal est invité à se prononcer sur cette initiative.

Le Maire rappelle toutefois qu'il appartient en priorité à l'État d'apporter ce type de soutien et souligne que les communes, surtout de petite taille, ne peuvent pas intervenir systématiquement à chaque catastrophe (même lorsqu'elle est d'origine volontaire). Il estime qu'il serait plus pertinent de réserver d'éventuelles actions de solidarité aux communes de notre secteur. **Le Conseil réserve ce type d'aides pour les communes avoisinantes.**

2 - CIRCULATION A TERGE

Un courriel nous a alertés des plaintes d'habitants de Terge concernant la vitesse excessive de certains véhicules motorisés (voitures, engins agricoles, quads, motos) sur les voies communales.

Il avait été suggéré d'instaurer une limitation officielle à 30 km/h sur l'ensemble du hameau.

La commission voirie s'est rendue sur place et a échangé avec plusieurs habitants. Ceux-ci constatent que le courrier adressé récemment par la Mairie à tous les riverains, les invitant à modérer leur vitesse et à sensibiliser leurs visiteurs, a eu un effet positif. La vitesse des usagers s'est globalement réduite.

En conséquence, la commission propose de ne pas installer de panneaux de limitation de vitesse dans ce hameau, rappelant qu'aucun autre hameau de la commune n'en est équipé. **Le Conseil décide de suivre l'avis de la commission Voirie.**

3 - Convention de participation protection sociale complémentaire des agents pour la garantie « Santé » avec le CDG42.

À compter du 1er janvier 2026, tous les employeurs publics devront proposer à leurs agents une participation au financement de la protection sociale complémentaire « Santé ». Cela pourra se faire par le biais d'une convention de participation ou de la labellisation de contrats individuels.

Pour accompagner la commune, le CDG42 a été mandaté afin d'organiser une mise en concurrence des assureurs. À l'issue de cette consultation, la Mutuelle Nationale Territoriale (MNT) a été retenue pour conclure une convention de participation.

Le CDG42 présente aujourd'hui les tarifs négociés et invite les collectivités à adhérer à cette convention pour leurs agents.

Le Conseil municipal doit donc se prononcer sur :

- la mise en place d'une participation au financement de la complémentaire santé,
- l'adhésion à la convention proposée par le CDG42,
- le montant de la participation communale, fixé à un minimum de 15 € par mois et par agent.

Une information proposant plusieurs scénarios sera communiquée aux Conseillers afin de les éclairer sur l'impact de cette décision sur le budget communal et nous délibérerons sur ce point lors du Conseil d'octobre.

4 - SUITE DE LA VISITE DU V.P. DE LA REGION

Lors de sa venue à Juré, le Vice-Président de la Région avait suggéré une remise en eau du lavoir communal.

Le Conseil avait rejeté ce projet en raison des contraintes liées à la législation sur l'eau et les cours d'eau.

Le conseiller délégué aux travaux propose désormais une alternative qui permettrait de valoriser ce patrimoine sans engager de lourdes études techniques ni de coûts excessifs. Le Conseil approuve les travaux légers d'amélioration du lavoir comme nouveau site de détente proche de l'Aix.

5 - CLASSES EN 5 / CCAS

Les « Classes en 5 » se tiendront le samedi 27 septembre.

À cette occasion, le CCAS organisera le vin d'honneur offert par la commune aux classards et à l'ensemble des habitants.

La responsable du CCAS sollicite l'aide des conseillers municipaux disponibles pour assurer le bon déroulement de cette réception.

6 - MUR DE SOUTÈNEMENT PARKING « EGLISE »

Nous avons commencé à recevoir les offres pour la rénovation ou reconstruction du « mur de soutènement » du parking de la rue de l'église. Les offres déjà reçues proposent des solutions différentes. Dès réception de l'ensemble des offres une réunion de la commission bâtiments communaux sera convoquée afin qu'elle puisse prendre position.

PLANNING DES PROCHAINS CONSEILS

21/10/25	25/11/25	16/12/25
----------	----------	----------

Patrice ESPINASSE	Gérard PEREZ	Romain CHABRÉ
William GEORGES	Olivier DUFOUR	Jean-Sébastien COHAS
Marie-Ange FOLLIOU	Delphine AGRAPART	Franck BLANC
	ABSENTE	
Chantal PALLANCHE	Françoise SAPIN	
	EXCUSÉ	