

MAIRIE DE PISIEU



Réunion du 03/04/2025

Nombre de conseillers : 15
en exercice : 14
présents : 11
votants : 11
procuration : 0

L'an deux mille vingt-cinq, le trois avril, à 19h00, le Conseil municipal de la commune de PISIEU dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Jean-Luc DURIEUX, Maire.

Date de convocation : 24/03/2025

Étaient présent.e.s : Serge BENISTANT, Michel BOYET, Jean-Marc BRUCHON, Bernard CHORIER, Cédric DEJOINT, Jean-Luc DURIEUX, Murielle GRIFFET épouse RIVOLLET, Laurent MARCHAND, Jean-Baptiste MATHIEU, Alice NERRIERE, Michel ROBLES.
Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absent.e.s : Laurent CANABIT, Manon BREDY épouse CROS, Jessica GILLES épouse PRIGENT

M. Cédric DEJOINT a été désigné comme secrétaire de séance.

Délibération n°2025-12 **Vote du compte administratif 2024**

Le conseil municipal,

Après s'être fait présenter le budget de l'exercice 2024 et les autorisations spéciales qui s'y rattachent, les titres définitifs des créances à recouvrer, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délibérés, les bordereaux de titres de recettes, les bordereaux des mandats, le compte d'administration dressé par le Maire accompagné du compte de gestion du trésorier,

CONSIDERANT que M. Jean-Luc DURIEUX, Maire, a normalement administré, pendant le cours de l'exercice 2024, les finances de la commune en poursuivant le recouvrement de toutes les créances et n'ordonnant que les dépenses justifiées ou utiles,

Procédant au règlement définitif du budget 2024, propose de fixer les résultats des différentes sections budgétaires et des budgets annexes suivant détail ci-dessous :

	Exercice 2024				
	Dépenses	Recettes	Résultat/ Solde	Report 2023	TOTAL
TOTAL PAR SECTION					
Fonctionnement	342.467,56	413.353,90	70.886,34	+179.438,08	250.324,42
Investissement	689.262,70	509.269,72	-179.992,98	87.483,67	- 92.509,31
SITUATION DE L'EXERCICE au 31/12/2024					157.815,11



Réunion du 03/04/2025

Le Conseil Municipal de Pisieu :

- APPROUVE, à l'unanimité des membres présents, par voix « pour », « contre », « abstention », le Maire s'étant retiré, l'ensemble de la comptabilité administrative soumise à son examen,
- DECLARE toutes les opérations de l'exercice 2024, définitivement closes et les crédits annulés.

Délibération n°2025-13

**Approbation du compte de gestion de l'exercice 2024
établi par les services de la DGFIP**

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance du compte de gestion établi par les services de la DGFIP pour l'exercice 2024, constatant la concordance entre le compte de gestion du Trésorier et le compte administratif,

APPROUVE, à l'unanimité des membres présents, le compte de gestion du Trésorier pour l'exercice 2024.

Délibération n°2025-14

Affectation des résultats d'exploitation de l'exercice 2024

Le Conseil Municipal, après avoir entendu le compte administratif de l'exercice 2024, voté le 03/04/2025,

Constatant que le compte administratif présente un excédent d'exploitation de 250.324,42 euros, Décide, à l'unanimité des membres présents, d'affecter le résultat d'exploitation comme suit:

EXCEDENT AU 31/12/2024: 250.324,42€

Affectation obligatoire :

- à l'apurement du déficit (report à nouveau débiteur)
- aux réserves réglementées (plus-values nettes de cessions d'immobilisations)
- à l'exécution du virement à la section d'investissement (1068) : **92.509,31€**.

SOLDE DISPONIBLE affecté comme suit :

- Affectation de l'excédent reporté (report à nouveau créditeur) en section de Fonctionnement (002) : 157.815,11€
- Affectation de du déficit reporté en section d'Investissement (001) : **92.509,31€**

MAIRIE DE PISIEU



Réunion du 03/04/2025

Délibération n°2025-15 **Vote des taux des taxes 2025**

Pour rappel, par délibération du 05/03/2024, le Conseil Municipal avait fixé les taux des impôts comme suit :

TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) : 35,22%
TFPNB (taxe foncière sur les propriétés non bâties) : 58,00 %

Depuis 2020, le taux de la TH (taxe d'habitation) était figé à sa valeur de 2019 jusqu'en 2022 inclus suite à la réforme de la fiscalité directe locale.

A compter de 2023, le taux de TH (sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale) peut à nouveau être voté et modulé par les Collectivités Locales en référence à l'Article 1636 B sexies du CGI.

Il est proposé, suite à ces informations, de maintenir les taux d'imposition en 2024 par rapport à 2023 ainsi :

TH : 11,30 %
TFPB : 35,22 %
TFPNB : 58,00 %

Après discussion, et délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants :

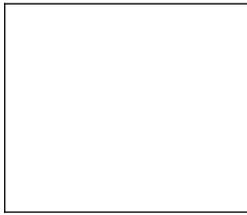
- **APPROUVE** la proposition de Monsieur Le Maire,
- **DECIDE** l'application des taux suivants :
 - Taxe d'habitation **11,30 %**
 - Taxe Foncière sur les propriétés bâties **35,22 %**
 - Taxe Foncière sur les propriétés non bâties **58,00 %**
- **CHARGE** Monsieur Le Maire de remplir l'état de notification des taux d'imposition de 2025, quand il sera reçu par nos services, et de le transmettre à la Préfecture dûment complétée,
- **CHARGE** Monsieur Le Maire d'instruire ce dossier, et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour conduire ce dossier.

Délibération n°2025-16 **Vote du budget primitif 2025**

Le Budget primitif tel que validé par la commission Finances est présenté aux membres du Conseil Municipal.

Il est précisé que le référentiel budgétaire et comptable M57 introduit dans ses dispositions la possibilité pour le Conseil Municipal de déléguer au Maire la faculté de procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de

MAIRIE DE PISIEU



Réunion du 03/04/2025

personnel. Cette fongibilité des crédits est autorisée dans la limite maximale, fixée à l'occasion du vote du budget, de 7.5% des dépenses réelles de chaque section.

Lorsque l'autorisation lui est donnée, le Maire rend compte de ces mouvements de crédits auprès de l'assemblée délibérante lors de sa plus proche séance. Il est proposé d'adopter cette disposition de souplesse budgétaire, qui permettra de réaliser des opérations de virement de crédits budgétaires entre chapitres avec rapidité, dans la limite de 7.5% du montant des dépenses réelles de chacune des sections.

Vu :

- L'article L5217-10-6 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Les instructions budgétaires et comptables de la nomenclature M57 ;

Considérant que :

- La collectivité a adopté la nomenclature M57

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des votants :

- VOTE le Budget primitif de la commune de Pisieu comme présenté ci-dessous, par dix voix « POUR »,
- AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7.5 % du montant des dépenses réelles de chaque section.

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Dépenses:

- Charges à caractère général : 209 970,11€
- Charges de personnel et frais assurances : 205 000,00€
- Autres frais de gestion courante : 34 550,00€
- Charges financières : 24 550,00€
- Virement à la section d'investissement : 62 000,00 €
- Dotations aux provisions : 300,00€

TOTAL : 536 370,11€

Recettes :

- Produits des services : 21 355,00€
- Impôts et taxes : 249 200,00€
- Dotations et participations: 78 000,00€
- Autres produits de gestion: 30 000,00€
- Excédent reporté de l'exercice 2024 : 157 815,11€

TOTAL : 536 370,11€

MAIRIE DE PISIEU



Réunion du 03/04/2025

SECTION D'INVESTISSEMENT

Dépenses :

- Solde d'exécution 2024 reporté : 92 509,31€
- Emprunts et dettes assimilées : 28 000,00€
- Dépôts et cautionnements : 3.000,00€
- Immobilisations corporelles : 793 356,00€

TOTAL : 916 865,31€

Recettes :

- Dotations et fonds divers: 40 000,00€
- Subventions : 719 356,00€
- Virement de la section de fonctionnement : 62 000,00€
- Excédent de fonctionnement (1068) : 92 509,31€
- Dépôts et cautionnement : 3.000,00€

TOTAL : 916 865,31€

Délibération n°2025-18

Subventions allouées et prévues au budget primitif 2025

Lors de la proposition du budget primitif, il est proposé de reconduire les subventions annuelles habituelles pour l'année 2025.

Une demande a été formulée par l'association Les Producteurs Fermiers d'Entre Bièvre et Rhône (siège à Moissieu sur Dolon) pour une subvention de 100€ au motif qu'un marché de l'association se tiendra en septembre 2025 dans une ferme d'un agriculteur de la commune de Pisieu.

Après délibération, et à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal :

- PRECISE que les subventions votées au Budget primitif 2025 et prévues à l'article 6574 du document budgétaire se présentent ainsi :

ASSOCIATION	MONTANT de subvention
Club d'Or (Pisieu)	150€
ACCA (Pisieu)	150€
Comité de jumelage (Pisieu/Revel-Tourdan)	150€
Pisieu Renov'Eglise (Pisieu)	150€
Comité des Fêtes (Pisieu)	150€
Arts et Loisirs de Pisieu (Pisieu)	150€
Sou des Ecoles (Pisieu/Revel-Tourdan)	500€
Amicale des donneurs de sang (Bièvre)	150€
ADMR (Beaurepaire)	150€
Les Producteurs Fermiers d'Entre Bièvre et Rhône (Moissieu sur Dolon)	100€

- AUTORISE M. le Maire à signer tout document inhérent à ce dossier.



Réunion du 03/04/2025

Délibération n°2025-18

Choix d'un organisme de gestion locative pour les logements locatifs communaux

Le maire est chargé de la conservation et de l'administration des logements communaux, sous le contrôle du conseil municipal. Avant toute mise en location, il convient au préalable d'identifier à quel domaine appartient le bien immobilier, condition essentielle pour bien définir le régime juridique de la location.

Le Maire rappelle les dispositions essentielles en matière de biens communaux mis à la location.

➤ Les biens relevant du domaine public de la commune

Un bien immobilier appartient au domaine public de la commune dès lors qu'il remplit les conditions cumulatives suivantes :

- Le bien appartient à la commune : La commune doit avoir la pleine et entière propriété de l'immeuble au sein duquel se situe le logement. Il en résulte que lorsque le bien se situe dans un immeuble relevant du régime de la copropriété, ou que le bien est démembré (usufruit/ nue-propriété), alors ce dernier ne fera jamais partie du domaine public.

- Le bien doit être affecté :

- soit à l'usage direct du public

- soit à un service public sous réserve d'avoir fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service.

A défaut, ces biens ne peuvent être incorporés dans le domaine public.

➤ Les biens relevant du domaine privé de la commune

Un bien appartient au domaine privé de la commune lorsqu'il ne relève pas du domaine public, c'est-à-dire lorsque les conditions citées ci-dessus (affectation à l'usage direct du public ou à un service public) ne sont pas réunies.

Lorsqu'une commune souhaite louer un logement, que ce dernier appartienne au domaine public ou au domaine privé, le maire doit préalablement présenter auprès du conseil municipal un cahier des charges fixant l'objet du bail et les conditions de la location (prix, durée...).

Le conseil municipal est seul compétent pour approuver et voter la conclusion du bail qui doit être conforme au cahier des charges.

La délibération du conseil municipal approuvant la location est transmise au Préfet pour contrôle de légalité.

La conclusion et la révision (à l'exclusion de la modification) du contrat de location peuvent être déléguées par le conseil municipal au maire sous réserve que :

- le bail reproduise les conditions votées par le conseil municipal.

- le bail n'excède pas douze ans.

Les contrats conclus par le Maire sont également transmis au Préfet pour contrôle de légalité.

Lorsque la location porte sur un bien du domaine privé, le contrat est de droit privé et relève généralement de la loi du 6 juillet 1989.

La commune qui entend louer un bien de son domaine privé se trouve donc dans une situation analogue à celle d'un bailleur privé. La forme et la durée du contrat Le contrat doit être établi par écrit et respecter un bail type avec des mentions obligatoires. Il doit être accompagné de plusieurs

MAIRIE DE PISIEU



Réunion du 03/04/2025

documents, notamment de l'état de lieux d'entrée et du dossier de diagnostic technique (performance énergétique, plomb, état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, etc.).

Une personne publique étant considérée comme un bailleur personne morale, le contrat de location sera d'une durée de 6 ans, renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties dans les conditions fixées par la loi.

Le locataire est tenu au paiement du loyer et des charges dans les termes prévus au contrat. Le loyer peut faire l'objet d'une révision annuelle suivant la variation de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE, sous réserve d'une clause de révision insérée dans le contrat de location. En sus du loyer, le locataire devra s'acquitter des charges locatives au fur et à mesure de leur exigibilité ou par provisions mensuelles si le bail le prévoit. Exigibles sur justificatifs, elles sont limitativement énumérées par la loi.

La fin du contrat de location :

- Résiliation à l'initiative du locataire : Le locataire peut, à tout moment, notifier son départ au bailleur, sous réserve de respecter un préavis de trois mois (réduit à un mois, dans des conditions strictement définies par la loi).
- Résiliation à l'initiative du bailleur : Le bailleur ne peut délivrer congé que pour le terme du contrat de location, sous réserve de respecter un délai de préavis de six mois et pour les seuls motifs prévus par la loi.

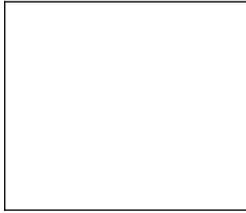
La gestion des logements locatifs communaux peut se faire de quatre manières distinctes :

- La gestion directe par la commune
- La gestion par un organisme HLM
- La gestion avec le concours d'une personne privée : Dans les zones rurales, où l'éloignement géographique s'avère important, il est admis que la collectivité locale puisse faire appel au concours d'une personne du secteur privé, tel un agent immobilier, un administrateur de biens ou un notaire, à condition que :
 - les titres de recette et les mandats de paiement soient signés par le maire ;
 - que l'encaissement des recettes, ainsi que le paiement des dépenses soient effectués exclusivement par le receveur de la commune, seul habilité en matière de finances locales.
- La création d'une régie d'avances et de recettes dont le titulaire pourrait être une personne privée est également envisageable.

M. le Maire propose au Conseil Municipal d'envisager la forme de gestion locative pour les logements de l'opération Bellevue qui seront prochainement mis à la location après la fin des travaux et les deux autres logements communaux déjà en location.

Des devis ont été demandés à deux organismes de type agence immobilière et une synthèse en est présentée ci-dessous :





Réunion du 03/04/2025

GESTION LOCATIVE APPARTEMENTS DE LA COMMUNE DE PISIEU	ORPI	A3A IMMO
	6.9%**	9.58%** ***
Frais de gestion *	✓	✓
Frais pour assurances (loyers impayés, détériorations,...)	✗ Supplément de 3% *	✓
Forfait déclaration des revenus fonciers	60€ TTC	✓
Geste commercial	20% sur les frais de dossier pour la commune et pour le locataire envoyé par la commune	1er mois de gestion offert

*Gestion= recherche de locataires, établissement du bail et de ses annexes, états des lieux, suivi comptable et juridique,...

** du montant des loyers charges comprises

*** 8.38% si ajout des 2 logements déjà loués en plus des 3 logements Bellevue

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des votants :

- CHOISIT A3A pour la gestion locative de tous les logements communaux,
- AUTORISE M. le Maire à signer tout document inhérent à ce dossier.

QUESTIONS DIVERSES