

**CONSEIL MUNICIPAL  
PROCÈS-VERBAL DE SEANCE**

Séance du 13 janvier 2025 à 19 heures 45 minutes

Quorum : 5

**Présents :**

Mme CHAVANNE Nathalie, M. DURAND Philippe, Mme GOULIER Alexandra, Mme HAMELIN BODIN Jacqueline, M. NETTER Francis, Mme QUERU Patricia, M. WOTIN Maël

**Procuration(s) :**

M. LAMY Pascal donne pouvoir à M. NETTER Francis, Mme HUAULT CHAVANNE Marion donne pouvoir à Mme CHAVANNE Nathalie

**Absent(s) :**

**Excusé(s) :**

Mme HUAULT CHAVANNE Marion, M. LAMY Pascal

**Secrétaire de séance :** M. DURAND Philippe

**Président de séance :** M. WOTIN Maël

1 - CR CM 13-01-2025

**ORDRE DU JOUR :**

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 16 décembre 2024.

1. Election du 1<sup>er</sup> adjoint et délégations.
2. Avis sur le premier arrêt du projet de deuxième programme local de l'habitat intercommunal 2025-20230.
3. Exonération de la taxe foncière sur les logements anciens ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique.

Procès-verbal du conseil municipal du 13 janvier 2025 :

**Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 16 décembre 2024**

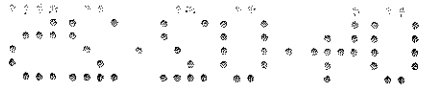
9 voix pour (unanimité)

**1- Election du 1<sup>er</sup> adjoint et délégations**

2 scrutateurs :

Mme Alexandra GOULIER et Mme Patricia QUERU.

Maintien d'un seul adjoint élu.



Mr Francis NETTER est élu

9 voix pour (unanimité)

Délégations :

Mr Francis NETTER à l'entretien du village, prestations travaux publics, travaux espaces verts, et entretien général.

9 voix pour (unanimité)

Délibération sur le montant de l'indemnité au 1<sup>er</sup> adjoint :

9.9% de l'indice brut 1027, soit le maximum possible.

La délégation pour siéger au SICOREM est attribuée à M Mael WOTIN

9 voix pour (unanimité)

**2- Avis sur le premier arrêt du projet de deuxième programme local de l'habitat intercommunal 2025-2030**

7 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention.

**3- Exonération de la taxe foncière sur les logements anciens ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique.**

Le conseil souhaite maintenir une équité entre tous les contribuables, s'interroge sur la notion de logement ancien qui n'est pas assez précise et constate que des subventions d'état ont déjà été attribuées pour ces programmes de rénovation. Enfin, pour des raisons financières, cela n'est pas de l'intérêt de la commune.

9 voix contre (unanimité)

Fin de la séance à 21h.

2 - Election du 1er adjoint et délégations

**ELECTION, INDEMNITES ET DELEGATIONS DU 1<sup>er</sup> ADJOINT**

Monsieur Le Maire rappelle que, conformément à l'article L.2122-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal doit procéder à l'élection d'un nouveau 1er adjoint à la suite au décès de M. Carrer Stéphane.

Un seul conseiller municipal, à savoir M. Francis NETTER, s'est proposé pour occuper cette fonction.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée de procéder au remplacement de M. Stéphane CARRER, par l'élection d'un nouvel adjoint au Maire.

Après un appel à candidature, il est procédé au déroulement du vote.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2122-7 ;

Vu la délibération du 23 mai 2020 fixant le nombre d'adjoint à 1,

Vu la nécessité de couvrir le poste vacant ;

Considérant l'article L.2123-20 du CGCT, il appartient au Conseil Municipal de déterminer les taux des indemnités des élus locaux pour l'exercice de leurs fonctions, dans la limite des taux maximum fixés par la loi,

Considérant que pour une commune de 326 habitants, le taux maximal de l'indemnité du maire en pourcentage de l'indice brut terminal 1027 de l'échelle indiciaire de la fonction publique ne peut dépasser 9.9 %

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et après avoir procédé au vote, à l'unanimité :**

Mr Francis NETTER est élu avec 9 voix pour ;

M. Francis NETTER ayant obtenu la majorité absolue, est élu en qualité de 1er Adjoint à compter de ce jour.

M. Francis NETTER, 1<sup>er</sup> adjoint prendra la délégation à l'entretien du village, aux prestations des travaux publics, aux travaux des espaces verts, et à l'entretien général du village ;

M. Francis NETTER percevra les mêmes indemnités que le précédent 1<sup>er</sup> adjoint ; le montant de l'indemnité brute mensuelle sera au taux de 9.9 % de l'indice 1027 ;

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget communal.

M.WOTIN est le nouveau délégué titulaire pour le SICOREM en remplacement de M. CARRER.

La présente délibération prend effet immédiatement.

Tableau annexé :

**INDEMNITÉS DE FONCTION BRUTES MENSUELLES DES ADJOINTS AU MAIRE**  
(VALEUR DU POINT D'INDICE AU 1er janvier 2024)  
Art. L. 2123-24, L. 2511-34 et L. 2511-35 du CGCT

POPULATION (nombre d'habitants)	TAUX MAXIMAL (en % de l'IB 1027)	INDEMNITÉ BRUTE (en euros)
Moins de 500	9,9	406,94
De 500 à 999	10,7	439,83
De 1 000 à 3 499	19,8	813,88
De 3 500 à 9 999	22	904,32
De 10 000 à 19 999	27,5	1 130,39
De 20 000 à 49 999	33	1 356,47
De 50 000 à 99 999	44	1 808,63
De 100 000 à 200 000	66	2 712,95
Plus de 200 000	72,5	2 980,13
Adjoints au maire d'arrondissement (Marseille et Lyon)	34,5	1 418,13

VOTE : Adoptée à l'unanimité

**PREMIER ARRET DU PROJET DE DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
INTERCOMMUNAL (PLHi) 2025-2030 : AVIS**

Note de synthèse

M. Maël WOTIN, Maire de Montalet-le-Bois, expose que le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est un document stratégique définissant la politique locale de l'habitat pour six ans. Il est obligatoire pour les communautés urbaines et est validé par l'Etat après avis des communes. Il est constitué d'un diagnostic, d'un document d'orientations et d'un programme d'actions.

Le premier PLHi de la Communauté urbaine couvrait la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2023. La procédure d'élaboration d'un deuxième PLHi a été engagée par délibération du Conseil communautaire du 29 juin 2023. Dans l'attente d'un nouveau PLHi, le 1<sup>er</sup> PLHi a été prolongé pour deux ans maximum, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Conformément à la délibération précitée, l'Etat, le Conseil départemental des Yvelines, les soixante-treize communes membres et les acteurs de l'habitat ont été associés à l'élaboration du projet de PLHi de la période 2025-2030.

L'état des lieux réalisé a permis de révéler les points majeurs suivants :

- Une très forte croissance démographique du territoire avec une fonction résidentielle qui s'accroît et une forte dépendance à la voiture,
- Des niveaux de construction élevés, une hausse continue des prix des logements mais qui restent attractifs pour l'Île-de-France,
- Des arrivées externes de ménages aisés au détriment des classes moyennes du territoire avec une précarité d'une partie significative des habitants notamment dans le parc locatif social et privé,
- Un parc social sous tension et un parc privé, social de fait, mais avec un potentiel de transformation important.

Pour répondre à ces enjeux, les principes généraux suivants sont proposés par le projet de nouveau PLHi :

- L'Emploi-logement-mobilité, fil d'Ariane d'une politique habitat où le logement permet d'habiter le territoire,
- Le « déjà là », le tissu existant comme socle de l'intervention habitat 2025-2030,
- Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants.

Ils sont complétés de sept orientations thématiques et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs en logement neuf:

- Achever la transformation des quartiers,
- Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés,
- Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés,
- Lutter contre les situations de mal-logement,
- Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique,
- Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux,
- Répondre aux obligations pour l'accueil des gens du voyage.

Pour répondre à la croissance naturelle de la population et en lien avec les programmations communiquées par chaque commune, il est proposé de fixer les objectifs de construction autorisées à 2 418 logements minimum par an, dont 25 % en logement locatif social et 10 % en

2035 compte tenu :

- Des évolutions du parc de logement et des ménages du territoire (décohabitation des jeunes, séparation de couple);
- Du solde naturel très puissant du territoire (2,5 naissances pour 1 décès),
- De l'accueil de population nouvelle (même si le solde migratoire reste négatif).

Par délibération du 19 décembre 2024, le Conseil communautaire de la Communauté urbaine a arrêté le projet de deuxième Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2025-2030.

Conformément au cadre réglementaire, le projet de PLHi de la période 2025-2030 est à présent soumis pour avis aux communes avant un nouvel arrêt tenant compte de leurs avis en avril 2025.

Il sera également soumis à l'avis du Conseil de Développement (CODEV) de la Communauté urbaine. Il sera ensuite soumis à l'Etat.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- d'émettre un avis au projet de deuxième Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2025-2030, tel qu'annexé à la présente délibération et composé d'un diagnostic, d'un document d'orientations, d'un programme d'actions et de fiches communales.

### DELIBERATION

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5215-20,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-1 et suivants et ses articles R. 302-1 et suivants,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2019-02-14\_14 du 14 février 2019 adoptant le programme local de l'habitat 2018 - 2023,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2022-11-24\_07 du 24 novembre 2022 approuvant le bilan à mi-parcours du programme local de l'habitat 2018- 2023,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2023-06-29\_15 du 29 juin 2023 portant engagement de la procédure d'élaboration du 2<sup>ème</sup> PLHi,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2023-12-14\_07 du 14 décembre 2023 portant prorogation du 1<sup>er</sup> PLHi,

**Considérant** que l'Etat, le Conseil départemental des Yvelines, les soixante-treize communes membres et les acteurs de l'habitat ont été associés à l'élaboration du projet de PLHi de la période 2025-2030,

**Considérant** que l'état des lieux réalisé a permis de révéler les points majeurs suivants :

- Une très forte croissance démographique du territoire avec une fonction résidentielle qui s'accroît et une forte dépendance à la voiture,
- Des niveaux de construction élevés, une hausse continue des prix des logements mais qui restent attractifs pour l'Île-de-France,
- Des arrivées externes de ménages aisés au détriment des classes moyennes du territoire avec une précarité d'une partie significative des habitants notamment dans le parc locatif social et privé,

- Un parc social sous tension et un parc privé, social de fait, mais avec un potentiel de transformation important.

**Considérant** que pour répondre à ces enjeux, les principes généraux suivants sont proposés par le projet de nouveau PLHi :

- L'Emploi-logement-mobilité, fil d'Ariane d'une politique habitat où le logement permet d'habiter le territoire,
- Le « déjà là », le tissu existant comme socle de l'intervention habitat 2025-2030,
- Le logement neuf, levier au service du territoire et de ses habitants.

**Considérant** qu'ils sont complétés de sept orientations thématiques et d'objectifs quantitatifs et qualitatifs en logement neuf :

- Achever la transformation des quartiers,
- Prévenir la dévalorisation du parc de logements privés,
- Poursuivre l'intervention dans les centres anciens dégradés,
- Lutter contre les situations de mal-logement,
- Poursuivre la stratégie d'information et de services pour la rénovation énergétique,
- Poursuivre l'amélioration de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux,
- Répondre aux obligations pour l'accueil des gens du voyage.

**Considérant** que pour répondre à la croissance naturelle de la population et en lien avec les programmations communiquées par chaque commune, il est proposé de fixer les objectifs de construction autorisées à 2 418 logements minimum par an, dont 25 % en logement locatif social et 10 % en logement intermédiaire en accession et en locatif,

**Considérant** que ces objectifs sont en dessous de la moyenne du précédent PLHi (3 000 logements par an entre 2018 et 2022) mais supérieurs aux résultats actuels (1 920 en 2023),

**Considérant** que cette construction permettra d'absorber les 460 000 habitants que le territoire devrait compter en 2035 compte tenu :

- Des évolutions du parc de logement et des ménages du territoire (décohabitation des jeunes, séparation de couple),
- Du solde naturel très puissant du territoire (2,5 naissances pour 1 décès),
- De l'accueil de population nouvelle (même si le solde migratoire reste négatif).

**Vu** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2024-12-19\_06 du 19 décembre 2024 arrêtant le projet de deuxième Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2025-2030,

**Considérant** que le projet de PLHi de la période 2025-2030 est à présent soumis pour avis aux communes avant un nouvel arrêt tenant compte de leurs avis en avril 2025,

**Vu** l'annexe 1 relative au diagnostic,

**Vu** l'annexe 2 relative aux orientations,

**Vu** l'annexe 3 relative au programme d'action,

**Vu** l'annexe 4 relative aux fiches communales,

Ayant entendu l'exposé de M. Maël WOTIN, Maire de Montalet-le-Bois,

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité :**

**EMET** un avis favorable au projet de deuxième Programme Local de l'Habitat intercommunal

(PLHi) 2025-2030, annexé à la présente délibération et composé d'un diagnostic, d'un document d'orientations, d'un programme d'actions et de fiches communales.

VOTE : Adoptée à la majorité (Pour : 6, Contre : 2, Abstention : 1)

Pour : M. DURAND Philippe, Mme GOULIER Alexandra, M. NETTER Francis, Mme QUERU Patricia, M. LAMY Pascal, M. WOTIN Maël

Contre : Mme CHAVANNE Nathalie, Mme HUAULT CHAVANNE Marion (représentée par Mme CHAVANNE Nathalie)

Abstention : Mme HAMELIN BODIN Jacqueline

4 - Exonération TF logements anciens ayant fait travaux énergétiques

## TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

### EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS ACHEVÉS DEPUIS PLUS DE DIX ANS AU 1ER JANVIER DE LA PREMIÈRE ANNÉE D'EXONÉRATION AYANT FAIT L'OBJET DE DÉPENSES D'ÉQUIPEMENT DESTINÉES À ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

#### Code Général des Impôts, article 1383-0 B

*« I.-A.-Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues au I de l'article 1639 A bis, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à concurrence d'un taux compris entre 50 % et 100 % et pour la part qui leur revient, les logements qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses de prestations de rénovation énergétique et d'équipements associés mentionnées au 3° du I de l'article 278-0 bis A, autres que les prestations d'entretien, lorsque l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :*

*1° Les logements sont achevés depuis plus de dix ans au 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable ;*

*2° Le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération est supérieur à 10 000 € par logement ou le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent la première année d'application de l'exonération est supérieur à 15 000 € par logement.*

*B.-L'exonération s'applique pour une durée de trois ans à compter de l'année qui suit celle du paiement du montant total des dépenses prévu au 2° du A du présent I. Elle ne peut pas être renouvelée au cours des dix années suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération.*

*II.-Pour bénéficier de l'exonération prévue au I du présent article, le propriétaire adresse au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens, dont la date d'achèvement des logements. Cette déclaration doit être accompagnée de tous les éléments justifiant de la nature des dépenses et de leur montant.*

*III.-Lorsque les conditions requises pour bénéficier de l'exonération prévue à l'article 1383 E et de celle prévue au I du présent article sont remplies, l'exonération prévue à l'article 1383 E est applicable. Toutefois, le bénéfice du I du présent article est accordé à l'expiration de la période d'application de l'exonération prévue à l'article 1383 E pour la période restant à courir. »*

## A- PRESENTATION

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peuvent, sur délibération, accorder une exonération à concurrence d'un taux compris entre 50% et 100% de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de trois ans, en faveur des logements achevés depuis plus de dix ans au 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses de prestations de rénovation énergétique et d'équipements associés mentionnées au 3° du I de l'article 278-0 bis A, autres que les prestations d'entretien.

Cette exonération s'applique aux logements pour lesquels le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération est supérieur à 10 000 € par logement ou lorsque le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération est supérieur à 15 000 € par logement.

Sauf mention contraire, lorsque le terme de « collectivité(s) locale(s) » est employé dans les développements qui suivent, il désigne les « collectivités territoriales ou les EPCI à fiscalité propre ». De même, les articles cités sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes.

## **B- CHAMP D'APPLICATION**

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties s'applique aux logements qui satisfont cumulativement aux conditions suivantes :

\_ Les logements sont achevés depuis plus de dix ans au 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable ;

\_ avoir fait l'objet, par le propriétaire ou toute autre personne redevable légal de la taxe foncière en application de l'article 1400, de dépenses de prestations de rénovation énergétique et d'équipements associés mentionnées au 3° du I de l'article 278-0 bis A, autres que les prestations d'entretien ;

\_ le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération doit être supérieur à 10 000 € par logement ou le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération doit être supérieur à 15 000 € par logement.

## **C- NECESSITÉ D'UNE DELIBERATION**

Le bénéfice de l'exonération est accordé sous réserve d'une délibération prise régulièrement par les collectivités locales.

L'exonération s'applique dès lors pour la seule part revenant à la commune ou à l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré en ce sens.

### **1- Autorités compétentes pour prendre la délibération**

Il s'agit :

\_ des **conseils municipaux**, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit des communes et des EPCI non dotés d'une fiscalité propre dont elles sont membres et, le cas échéant, pour les taxes spéciales d'équipement additionnelles à la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues au profit de certains établissements publics fonciers 1 ;



\_ des organes délibérants des EPCI à fiscalité propre, pour les impositions de taxe foncière sur les propriétés bâties perçues à leur profit ;

## 2- Contenu de la délibération

\_ La délibération doit :

\_ être de portée générale et concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies.

\_ Dès lors, la collectivité locale ne peut pas limiter le bénéfice de l'exonération à certains logements en particulier, en les désignant explicitement dans sa délibération.

\_ mentionner le taux d'exonération retenu, ce taux devant être obligatoirement compris entre 50% et 100% et sans décimale.

\_ La collectivité locale ne peut pas retenir, dans sa délibération, de taux différents de ceux prévus par la loi.

Le Maire de Montalet-le-Bois expose les dispositions de l'article 1383-0 B du code général des impôts permettant au Conseil Municipal d'exonérer entre 50% et 100% de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de trois ans, les logements achevés depuis plus de dix ans au 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses de prestations de rénovation énergétique et d'équipements associés mentionnées au 3° du I de l'article 278-0 bis A, autres que les prestations d'entretien.

Il précise que cette exonération s'applique aux logements pour lesquels le montant total des dépenses payées au cours de l'année qui précède la première année d'application de l'exonération est supérieur à 10 000 € par logement ou le montant total des dépenses payées au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération est supérieur à 15 000 € par logement.

**Ceci exposé,**

**Vu** l'article 1383-0 B du code général des impôts,

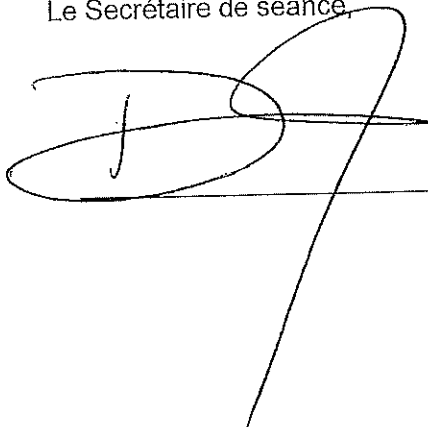
**Vu** l'article 278-0 bis A du code général des impôts,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

**Décide** de ne pas appliquer d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de trois ans, les logements achevés depuis plus de dix ans au 1er janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable qui ont fait l'objet de dépenses d'équipement destinées à économiser l'énergie.

VOTE : Rejetée

Le Secrétaire de séance,



Fait à MONTALET-LE-BOIS  
Le Maire,



Mairie de Montalet-le-bois  
2 rue de l'église  
78440 Montalet-le-Bois  
mairie.montalet@orange.fr 01.34.75.38.35

