DÉPARTEMENT DE L'AUDE
ARRONDISSEMENT DE CARCASSONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

COMMUNE DE CAPENDU

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 15 septembre 2026

PROCÈS-VERBAL

L'an deux-mille-vingt-six, le sept du mois de septembre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de M. le maire.

Date de convocation du conseil municipal : 3 juillet 2026

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15
Nombre de conseillers municipaux présents : 15

Présents : M. Claude BUSTO, Mme Sandra ROSSELL, M. Claude OSMONT, Mme Pascale RAFFANEL, M. Sébastien MEDEL, M. Jean-Luc DOUTÉ, Mme Marie-Laurence DE GANTÈS, M. Thierry RIEHL, Mme Emilie PERIN, M. Cyril CHAPUIS, Mme Gaëlle GAUDRON, Mme Morgane KENCKER, M. Robert SUBIAS, Mme Marie CASELLES, M. Cyril MAGGI

Nombre de votants : 15

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut donc valablement délibérer.

Désignation du secrétaire de séance (article L2121-15 CGCT) : Mme Sandra ROSSELL

*****

À L'ORDRE DU JOUR

➢ **Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 7 juillet 2026**

M. le maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès-verbal de la séance du 7 juillet 2026 que les membres de l'assemblée ont reçu par mail avec la convocation.
Pas de question ni de remarque de la part des conseillers municipaux.
Le procès-verbal de la séance du 7 juillet 2026 est approuvé.

***VOTE** par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des présents et des représentés*

➢ **Compte-rendu des décisions du maire**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée ce qui suit :
Vu l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délégation accordée à M. le Maire par délibération n° 45/2026 du Conseil Municipal de Capendu en date du 5 juin 2026,
Considérant l'obligation de présenter au Conseil Municipal les décisions prises par M. le Maire en vertu de cette délégation,
Le Conseil Municipal prend acte des décisions suivantes :

1. Droit de préemption urbain :

- DIA transmise par Me Emmanuelle NOUZIERES notaire à Lézignan-Corbières

- parcelle : section A numéro 155 contenance 00ha02a37ca

- adresse : 35 Avenue du Languedoc
- prix 90 000.00 €
- motif de l'exercice du droit de préemption : renonciation en date du 29.07.2026

- DIA transmise par Me Brice LEMOINE notaire à Narbonne

- parcelle : section A numéro 115 contenance 00ha00a85ca
- adresse : 14 rue de Verdun
- prix 60 000.00 €
- motif de l'exercice du droit de préemption : renonciation en date du 12.08.2026

Discussion :
Pas de question ni de remarque de la part des conseillers.

1- Délibération 52/2026 : institution de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)

M. le maire expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH), fusion de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) et de la taxe sur les logements vacants (TLV).
Il précise que la collectivité avait institué la taxe d'habitation sur les logements vacants en 2006 pour éviter que les logements vacants ne deviennent des ruines et ne dévalorisent la commune, ainsi que pour inciter les propriétaires à utiliser leurs biens. La THLV est supprimée à compter du 31 décembre 2026 du fait de sa fusion avec la TLV et de la création d'une taxe unique sur la vacance des locaux d'habitation, à savoir la TVLH,

Discussion :
M. le Maire : M. Subias, je sens que vous avez envie de vous exprimer, c'est votre domaine.
M. Robert SUBIAS : Est-ce qu'on a besoin de logements dans notre commune ? Il ne faut pas oublier que tous ces logements sont vacants et que ces propriétaires privés payent déjà des taxes foncières avec un taux déjà conséquent, ils participent déjà largement par rapport aux autres populations qui ne payent rien du tout à la commune, ce sont les propriétaires qui payent pour les autres. Est-ce qu'il y a un besoin ? Je le comprendrais s'il y avait un réel besoin mais nous ne sommes pas en zone tendue. Donc, pour quelles raisons rajouter à ces taxes foncières qu'on paye déjà, vous avez des maisons familiales, des gens qui les aménagent pour plus tard, il y a plein de cas où ces populations effectivement pendant 2 ans, ils ne vont pas utiliser le logement. Quelque part, c'est la propriété privée, pourquoi leur reprocher, vous devez l'utiliser, si vous ne l'utilisez pas, vous devez une taxe supplémentaire et vous allez payer un peu plus, vous voyez ce que je veux dire ?
M. le Maire : Parce que comme on le dit dans la délibération, il y a d'autres cas où les logements tombent en ruine où les propriétaires ne font strictement rien malgré qu'on les incite à faire, qu'ils n'habitent pas la commune et qu'ils n'en ont pas l'intention. Ils ont acheté un bien, souvent pas cher entre 10 000 € et 20000 € pour essayer de louer pas cher.
18h34 arrivée de M. Thierry Riehl
M. Robert SUBIAS : On les attrapera avec le permis de louer.
M. le Maire : Oui mais pour l'instant ce sont des logements qui ne sont pas loués on ne va pas leur taper dessus. Ceux qui sont loués c'est une chose mais ils ne sont pas vacants, là on parle de logements vacants où on en a quelques-uns qui tombent en ruine.
M. Robert SUBIAS : Il est toujours possible de le mettre en place dans les délais prévus ?
M. le Maire : Normalement oui, je n'ai pas encore l'ordre du jour du prochain conseil d'agglo.
M. Robert SUBIAS : Il y aussi ceux qui ne sont pas en ruine mais qui sont vacants et pour lesquels on va se permettre de les taxer avec un 30 ou 60 % supplémentaire, pour quelles raisons aller les taxer parce qu'ils n'ont pas déniés pendant deux ans les utiliser. Il y a qd même une liberté en France, quand même un propriétaire a le droit d'avoirs plusieurs résidences secondaires et de mettre les pieds dans une et pas dans les autres et il faut qu'il paye plus alors qu'il ne génère pas de charge supplémentaire à la commune
M. le Maire : S'il met les pieds dans son logement, il n'est plus vacant donc on sort de ce cadre de la vacance, vous savez aussi bien que moi qu'il y a des critères sur la vacance. On ne va pas épiloguer sur cela 20, 30, 60 % si je ne dis pas de bêtise la taxe était à 14% et nous rapporte aujourd'hui environ 11 000 € un peu moins en 2025. Vous nous avez fait une longue tirade lors du budget où vous avez expliqué qu'il fallait augmenter les impôts pour investir et là au contraire…
M. Robert SUBIAS : Là, vous exagérez je suis partisan au contraire de les baisser. Par contre, il faudrait diminuer les charges et les dépenses de personnel.
M. le Maire : Vous me faite une tirade du contraire.
M. Robert SUBIAS : Ne mélangez pas, c'était le budget locatif sur lequel vous ne voulez pas faire des études pour savoir quelle est l'ampleur des travaux qui seront à réaliser et comment on les paiera et est ce que ce sera aux habitants de payer ensuite les locations sociales. Voilà, c'était différent mais les impôts je n'ai jamais dit qu'il fallait les augmenter, bien au

contraire. Je suis plutôt partisan pour une baisse des impôts. Retrouvez-moi une trace d'où j'ai dit qu'il fallait augmenter les impôts. Ce n'est pas possible, ce n'est pas dans mon ADN. C'est juste cette idée de propriété privée qu'on va taxer parce qu'ils n'ont pas voulu les utiliser.
M. le Maire : La propriété de vacances de quelqu'un qui vient à Capendu, on ne parle pas de vacance lui sort de ce cadre.
M. Robert SUBIAS : Mais il a le droit de ne pas y venir !
M. le Maire : Il ne profite pas de son bien donc il payera une taxe. Cet immeuble peut tomber en ruine. On a beaucoup de demandes de logement, de location d'appartements, on vient nous voir en mairie.
M. Robert SUBIAS : Il y a la procédure d'expropriation, et ainsi de suite, il y a des choses à faire, là au moins vous faites réellement les choses.
M. le Maire : Vous voulez qu'ils gardent leurs locaux et vous me parlez d'expropriation, toujours plus.
Mme Marie CASELLES : est-ce que sur la délibération on ne peut pas préciser les vacants mais uniquement que les logements en ruine » ?
M. le Maire : Non il y a des critères de vacance définis dans le code des impôts
M. Cyril MAGGI : On le sait combien il y en a de bâtiments vacants dans le village ?
M. Robert SUBIAS : Les bâtiments qui tombent en ruine sont classés souvent entre 7 et 8, leur valeur locative cadastrale, elle est quasiment ridicule donc vous pouvez augmenter votre taux du double vous allez lui mettre une taxe de 100 €, il va passer à 180 € il n'en a rien a faire donc ca continuera a tomber en ruine et ca n'aura pas d'effet. Par contre, celui qui a un logement d'une certaine valeur, qui ne l'utilise pas pendant 2 ans et qui a une valeur locative de 2000 ou 3000, lui va se retrouver avec une taxe sur les logements vacants de 1000 ou 2000 €. Vous voyez le raisonnement, vous n'allez peut-être pas toucher ces logements en ruine compte tenu que leur valeur locative est ridicule. Etant ridicule, la taxe se calculant là-dessus, ça fera un chiffre ridicule.
M. le Maire : Vous défendez combien de logements ? vous le prenez à l'envers.
M. Robert SUBIAS : Je n'en sais rien, je ne défends pas des personnes, je défends la propriété privée et le droit d'en faire ce qu'on veut, et de l'occuper ou pas.
M. le Maire : parfait, on passe au vote.

***VOTE** par scrutin ordinaire à main levée : 10 votes pour, 3 votes contre, 2 abstentions*

2- Délibération 53/2026 : Désignation des membres de la Commission Locale des Charges Transférées (CLECT)

Vu la délibération n°2026-173 de Carcassonne Agglo créant la Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées (CLECT) et déterminant sa composition ;
Considérant que chaque commune membre doit désigner un membre titulaire et un membre suppléant pour siéger au sein de cette commission ;
Considérant que les membres de la CLECT doivent nécessairement être des conseillers municipaux.
Monsieur le Maire rappelle que la CLECT a pour principale mission de procéder à l'évaluation des charges liées aux transferts de compétences entre communes et intercommunalité. Elle contribue à garantir l'équité financière entre les communes et l'intercommunalité, en apportant transparence et neutralité des données financières.

Au regard de ces éléments, il convient de désigner un représentant titulaire et un représentant suppléant à la CLECT, M. le maire propose de désigner comme titulaire M. Claude OSMONT et suppléant M. Jean-Luc DOUTÉ

***Discussion** :*
M. Robert SUBIAS : Vous savez comment ça fonctionne ?
M. Claude OSMONT : J'y étais le mandat précédent.

***VOTE** par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des membres présents*

3- Délibération 54/2026 : Règlement intérieur du conseil municipal

M. le maire explique à l'assemblée que la commune a été destinataire d'un courrier de la Préfecture en date du 27/08/2026 faisant état d'une erreur dans la délibération sur le règlement intérieur. En effet, l'article 16 doit être corrigé sur le fait que le huis clos peut se décider à la demande de trois membres ou du maire et non pas que du maire. La délibération précédente est donc abrogée.

***Discussion** :*

M. Robert SUBIAS : C'était une erreur ?
M. le Maire : Oui, tout à fait.

***VOTE** par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des membres présents*

4- Délibération 55/2026 : Conventions de coopération pour la mise en œuvre des projets personnalisés de scolarisation des élèves en situation de handicap scolarisés dans le 1er degré entre la DSDEN de l'Aude et un service ou établissement médico-social

M. le maire est sollicité par la DSDEN en tant que propriétaire des locaux scolaires pour signer des conventions organisant la coopération entre l'école et l'établissement médico-social afin de réaliser les actions prévues dans le projet personnalisé de scolarisation (PPS) des élèves. Afin d'éviter de délibérer dès qu'une convention se présente, il convient d'autoriser M. le maire à valider toutes les conventions de l'année scolaire 2026/2027 par la présente délibération.

***Discussion** :*
M. Robert SUBIAS : Il n'y a que cette convention ?
M. le Maire : Oui, mais il y en a qui arrivent en cours d'année. Donc, on fait une délibération pour m'autoriser à signer toutes celles pour l'année scolaire 2026/2027. Il n'y a pas d'enjeu, c'est pour que les enfants en situation de handicap puissent accéder à l'école, à la cantine, …On nous le demande en tant que propriétaire des locaux. Les conventions doivent passer en conseil municipal.
M. Robert SUBIAS : Il y a peut-être d'autres conventions de mise à disposition ?
M. le Maire : Vous les connaissez, il n'y en a pas d'autres. C'est pour les enfants en situation de handicap.

***VOTE** par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des membres présents*

5- Délibération 56/2026 : Subvention exceptionnelle Football Club Alaric

M. le maire a été sollicité par l'association du Football Club Alaric afin d'obtenir une subvention exceptionnelle. En effet, le club s'est rendu à Bérat (31) pour le 3ème tour de la coupe de France. L'association demande donc une aide pour financer ce transport. M le maire propose d'attribuer 400 €.

***Discussion** :*
Pas de question ni de remarque de la part des conseillers.

***VOTE** par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des membres présents*

Informations :
10 novembre : Nous ferons comme d'habitude la cérémonie avec les écoles, nous sommes en train de voir si c'est possible que les élèves du collège participent ce qui ferait environ 500 enfants mais pour des questions de sécurité, ce ne sera peut-être pas faisable.
11 novembre : Nous sommes en train de réfléchir à décaler la cérémonie en soirée afin de pouvoir tirer le feu d'artifice que nous n'avons pas tiré depuis 2 ans.

Séance levée à 18h50

Procès-verbal arrêté par le conseil municipal à Capendu le 26 octobre 2026

La secrétaire de séance,
Mme Sandra ROSSELL

Le maire,
Claude BUSTO

MAIRIE DE CAPENDU (Aude)