



L'an deux mille vingt-deux, le onze juillet à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur R. PLA, Maire.

Présents : M.PLA, MME. SADOURNY GOMEZ, MME.BALLANEDA, M. BAIGES, M.GIRBAL, M.KLEE, MME.LEBRETON, M.ORTAL MME.FIGUERES M.LOUGARRE, M.BARCELO ,MME GROLET (DIAZ), MME.PINEAU

Absents excusés : MME.LEBRETON (procuration à M PLA),

Absents : M. MORGEN, M. BARCELO.

Secrétaire de séance : M. KLEE

La règle du quorum étant respectée, séance est ouverte à 18h30.

M. KLEE, conseiller municipal ayant proposé un ajout de texte à inclure dans le précédent compte-rendu souhaite savoir pourquoi celui-ci n'est pas inscrit à l'ordre du jour et donc pas voté ce jour.

Après diffusion de ce dernier aux membres de l'Assemblée, certains élus, s'étant abstenus lors du vote du budget, souhaitent pouvoir expliquer leur vote à travers le compte rendu de la séance. Considérant que le contexte lié à la fragilité des finances de la Collectivité, mérite d'être transcrit.

Cette fragilité des finances découverte en ce début d'année va s'étaler sur plusieurs exercices budgétaires. La mission du conseil municipal sera de chercher à étudier l'intégralité des effets sur les finances de la collectivité et devra se poursuivre sur un travail de décryptage et d'analyse afin d'éclairer les choix des élus pour accompagner leurs décisions.

M. le Maire ayant entendu remarques, réclamations et propositions, rappelle que les comptes rendus de séance des conseils Municipaux doivent être synthétiques et sincères aux délibérations. Il rassure l'Assemblée en précisant que l'ajout demandé sur le précédent compte-rendu sera voté et annexé lors du prochain Conseil Municipal.

Affaire N° 1 - MODIFICATION DE L' AFFECTATION DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION EXERCICE 2021 BUDGET ANNEXE DE LA CAISSE DES ÉCOLES:

Contexte :

Vu l'instruction budgétaire et comptable M 14,

Vu le budget de la commune,

M. le maire propose au conseil municipal d'autoriser la modification de l'affectation de résultat ci-après sur le budget annexe, caisse des écoles, de l'exercice 2021.

Affectation du résultat d'exploitation exercice 2021 :

- 5640,16 € ont été reportés au R002 contre 6 276,36 € qui auraient dû l'être.

Le vote de cette délibération qui annule et remplace l'initiale intervient pour rectifier pour donner suite à une erreur d'excédent de résultat de fonctionnement reporté (R002), en effet un titre d'un montant de 636,20 € n'avait pas été pris en compte ce qui porte le résultat à 6 276,36 € à reporter au R002.

Par conséquent, l'affectation de résultat de l'exercice 2021, du budget annexe de la caisse des écoles se décompose comme suit :

Report : Excédent de fonctionnement reporté	2 020,16 €
Solde de l'exécution	4 256,20 €
Excédent de résultat de fonctionnement reporté	6 276,36 €

Le Conseil Municipal, après en avoir valablement délibéré, adopte à l'unanimité, l'annulation de la précédente délibération et valide la présente délibération concernant l'affectation de résultat d'exploitation de l'exercice 2021, du budget annexe de la caisse des écoles, pour un montant de 6 276,36€.

Accord par 12 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention et 0 refus de voix

Affaire N°2 RÉVISION DES LOYERS DES BAUX COMMUNAUX

A) RÉVISION DU LOYER DU BAIL COMMERCIAL DÉROGATOIRE

Le bail commercial dérogatoire prévu pour une durée de 23 mois pour le restaurant «AL CAMPANAR » est arrivé à échéance le 30 Juin 2022. M. le Maire propose à l'Assemblée d'envisager la possibilité de proposer un nouveau bail commercial dérogatoire, au propriétaire de «AL CAMPANAR » afin de lui permettre de poursuivre son activité.

Il précise aux élus présents, que deux options sont envisageables, pour fixer le loyer du nouveau bail, à savoir : une augmentation ou une révision (en fonction de l'indice de référence publié par l'INSEE) du loyer.

Pour rappel : Le précédent loyer avait été établi en fonction d'une valeur de l'indice de référence publié par l'INSEE correspondant à celle du 4^{ème} trimestre de 2019 soit 116,16.

Considérant que la valeur de l'indice de référence est à ce jour celle du 4^{ème} trimestre de 2021 : 118,59.

Si le montant du loyer est fixé en fonction de la progression de cet indice :

- $240€ * 118,59 = 284,41€$ arrondi à 285€ mensuels.

S'agissant d'un nouveau bail à la suite d'une cession, le loyer est libre d'octroi.

Les membres de l'Assemblée s'accordent à dire que considérant la conjoncture la proposition de révision du loyer est peu élevée. Aussi, un débat s'ouvre sur la possibilité d'augmenter ce loyer. M. le Maire précise que ce loyer avait été établi, à moindre coût, afin de faciliter l'implantation d'un restaurant dans le cœur de ville.

Certains élus demandent si des éléments relatifs au bilan comptable de la société ont été communiqués à la Collectivité. M. le Maire explique qu'aucun de ces éléments n'a été jusque-là demandé, aux divers professionnels.

Aussi, il est proposé que le loyer fixé à 245€ soit uniquement révisé (en fonction de la valeur de l'indice de référence publié par l'INSEE) pour ce nouveau bail dérogatoire d'une durée 23 mois. Cependant, dans le cadre d'une éventuelle reconduction de bail, les élus souhaitent qu'une étude comptable soit menée afin de fixer le montant du loyer, en fonction de la situation financière de la société.

Accord par 12 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention et 0 refus de voix

B) BAIL DE LOCATION LOGEMENT LOCALISE AU 2 AVENUE DE LA MEDITERRANEE :

M. le Maire rappelle à l'Assemblée que le montant du loyer actuel hors charge est de 420,89 € et que le montant des charges s'élève à 10 €/mois. Le montant du loyer ayant été fixé en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du 1^{er} trimestre de l'année 2019.

L'Assemblée décide, unanimement, de maintenir le montant de ce loyer et appliquer uniquement l'augmentation liée à l'indice de référence des loyers.

Considérant que le dernier indice de référence des loyers a été publié par l'INSEE le 15 avril 2022, qu'il correspond à celui du 1^{er} trimestre 2022 et qu'il s'établit à **133,93**.

Une hausse (+2,48 %) par rapport à l'IRL du 1^{er} trimestre 2021 à prévoir dans le cadre de la révision du loyer.

Par conséquent :

Montant du loyer hors charges révisé :

- $420,89 + 2,48\% = 431,33\text{€}$ Loyer Hors Charges
- $431,33 + 10 = 441,33 \text{ €}$ Loyer avec charges comprises

Accord par 12 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention et 0 refus de voix

Affaire N° 3 : VOTE DES TARIFS DE LA LOCATION DE LA SALLE CARIGNAN ESPACE LATROBE

M. le Maire explique qu'une réflexion a été engagée pour trouver de nouvelles ressources permettant à la Collectivité d'augmenter ses recettes. Dans cette logique, considérant le potentiel de la salle Carignan, il paraît opportun d'envisager une location de cet espace, permettant ainsi d'offrir aux usagers un service supplémentaire.

Après lecture et étude de différents tarifs pratiqués, dans le cadre de la location de salles communales dans un rayon géographique proche d'ORTAFFA, les élus proposent d'affiner cette

reflexion lors d'une réunion de travail afin de présenter une proposition au vote lors du prochain conseil municipal.

A l'unanimité cette proposition est acceptée par l'Assemblée.

Affaire N°4 : OPÉRATION PROGRAMMÉE DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT – OPAH DANS LES CENTRES ANCIENS DES COMMUNES MEMBRES DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE:

(Attribution d'une aide financière pour des travaux d'amélioration d'un logement localisé au 8 Rue du CANIGOU, à Ortaffa).

M.le Maire précise que la Communauté des Communes Albères Côte Vermeille Illibéris a lancé dans le cadre de sa compétence en matière de logement et cadre de vie, une opération programmée de l'Habitat (OPAH) et de mise en valeur du patrimoine bâti pour la réfection des façades et d'isolation à l'échelle communautaire.

La Commune d'Ortaffa est une Commune adhérente à cette convention qui permet d'octroyer des aides aux particuliers sous forme d'accompagnement par un bureau d'études spécialisé (URBANIS) et d'une aide financière aux travaux.

Le règlement fixe les conditions de recevabilité des dossiers ainsi que le calcul des aides et leurs modalités d'attribution. Chaque dossier de subvention est validé par le comité de pilotage, celle-ci est réservée pour une période de 3 ans à compter de l'accord écrit transmit au propriétaire.

Le paiement de la subvention s'effectue après vérification du parfait achèvement des travaux et par la délivrance par le bureau URBANIS (en charge de l'OPAH) de la fiche de visite de fin de chantier.

A ce jour, une demande de paiement a été validée par le Comité d'attribution des aides en date du 23 Mai 2022, doit être présentée au Conseil Municipal.

La demande de paiement de subvention après travaux a été présentée pour Mme HAMOIR, dans le cadre de la réalisation de travaux de précarité énergétique ou mixte, pour une maison individuelle sise 8 Avenue du Canigou pour un montant total de 73 711 € HT, pour lesquels une aide financière de la Commune, de 6 500 € est attribuée, en complément de l'aide financière versée par la Communauté des Communes à hauteur de 6 500 € également.

Ce dossier est suivi par M. KLEE, conseiller municipal siégeant à la Commission d'attribution des aides à la Communauté des Communes Albères Côte Vermeille Illiberis.

M. le Maire propose à l'Assemblée de valider le montant proposé au titre de l'aide octroyée par la Commune dans le cadre de la convention OPAH.

Le Conseil Municipal, après en avoir valablement délibéré, décide à l'unanimité, d'attribuer la subvention d'un montant de 6500 €.

Accord par 12 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention et 0 refus de voix

Affaire n°5 PROJET D'URBANISATION // VENTE DE PARCELLES

M. le Maire indique à l'Assemblée que considérant la situation financière fragilisée de la Commune, la piste de cession d'actifs a été étudiée en concertation avec l'avocat de la Commune. L'objectif de cette démarche est d'augmenter la capacité d'autofinancement de la Collectivité.

Deux projets sont donc présentés aux membres élus :

Projet 1: Vente de parcelles localisées au niveau de la salle DEJEAN, en zone UB.

PARCELLES	SUPERFICIES
115	126 m ²
119	415 m ²
118	1865 m ²
85	Salle DEJEAN + ateliers municipaux 864 m ²

Monsieur le Maire précise que dans le cadre de ce projet, les conditions exigées par la Commune seront les suivantes :

- Réservation des anciens ateliers afin d'y permettre le stockage des équipements (n'étant pas utilisés au quotidien) de la Commune. (Parcelle 85)
- Aménagement d'un parking pour l'église et le cimetière
- Reprise de l'évacuation des eaux de pluie des ateliers
- Ravalement de la façade des ateliers municipaux
- Raccordement de l'eau potable et l'assainissement
- Démolition de la salle DEJEAN et de la Maison BITRAN
- Traitement et évacuation de l'amiante
- Création de 3 emplacements de stationnements privés pour chacun des lots

Projet 2 : Vente de parcelles localisées aux abords de l'école maternelle (court de tennis), en zone UB.

PARCELLES	SUPERFICIES
64	3 573 m ²
96	281 m ²
97	750 m ²
95	1 059 m ²

Monsieur le Maire précise que dans le cadre de ce projet, les conditions exigées de la Commune seront les suivantes :

- Démolition de la zone court de tennis
- Raccordement l'eau potable et l'assainissement

- Aménagement d'un parking permettant d'optimiser l'espace
- Aménagement d'un chemin d'accès pour les piétons facilitant les déplacements jusqu'à l'espace LATROBE.
- Intégration d'une partie des parcelles boisées dans les parcelles concernées afin de réduire l'entretien des espaces verts (prévoir modification du PLU)
- Reprise de la voirie du parking existant jusqu'à l'école maternelle
- Création de 3 emplacements de stationnement privés pour chacun des lots

Monsieur le Maire précise que différentes études ont été réalisées par les prestataires suivants :

- Pôle HABITAT66
- GGL
- AGELOTTI
- BE2T
- VINCI
- M. Prud'home
- Consultation des domaines

Le groupe VINCI et la société de M. Prud'home ont répondu négativement considérant le montant des travaux à prévoir pour l'aménagement de ces espaces (démolition, désamiantage, traitement des déchets,)), ces projets ne les intéressaient pas.

La consultation des domaines au moyen de la plateforme « démarche simplifiée » n'a pas pu aboutir, la Commune d'ORTAFFA étant répertoriée, comme une Commune de – de 2000 habitants.

• L'analyse des offres du projet 1 :

POLE HABITAT 66	ANGELOTTI	GGL
9 LOTS	6 LOTS	8 LOTS
17 PLACES DE PARKING	13 PLACES DE PARKING	24 PLACES DE PARKING
90 000 € (Gain pour la Commune)	177 720 € (Gain pour la Commune)	100 000 € (Gain pour la Commune)

• L'analyse des offres du projet 2 :

ANGELOTTI	GGL
7 LOTS	10 LOTS
20 PLACES DE PARKING	36 PLACES DE PARKING
300 840 € (Gain pour la Commune)	250 000 € (Gain pour la Commune)

Certains élus demandent si la piste d'un lotissement communal a été exploré, M. Le Maire précise que cette option a bien évidemment été étudiée par la société BE2T mais qu'elle ne semble pas satisfaisante considérant le caractère urgent de la vente.

M. le Maire explique que pour atteindre l'objectif fixé d'augmentation de la Capacité d'Autofinancement avant la fin de l'exercice, il est nécessaire d'obtenir des liquidités avant la fin 2022 (fin novembre) afin de pouvoir les inscrire au budget primitif 2023.

Par ailleurs, il présente à l'Assemblée le projet adressé par BE2T :

Projet 1 :

4 LOTS
15 PLACES DE PARKING
195 000 € TRAVAUX DE VIABILISATION 12 000 € FRAIS D'ARCHITECTE ET BUREAU D'ÉTUDE COÛT TOTAL: 207 000 €
Si le prix de vente est estimé à 200 € / m2 : $2\ 028 * 200€ = 405\ 600\ €$ $405\ 600 - 207\ 000 = 19800\ €$

Projet 2 :

6 LOTS
40 PLACES DE PARKING
190 000 € TRAVAUX DE VIABILISATION 12 000 € FRAIS D'ARCHITECTE ET BUREAU D'ÉTUDE COÛT TOTAL: 202 000 €
Si le prix de vente est estimé à 200 € / m2 : $2\ 179 * 200€ = 435\ 800\ €$ $435\ 800 - 202\ 000 = 233\ 800\ €$

Après étude comparative de ces différentes options, il est possible de constater que la proposition faite par le groupe ANGELOTTI est la plus intéressante financièrement et structurellement pour la Commune.

Cependant, quelques Élus demandent qu'un autre prestataire soit consulté, ils proposent de solliciter l'intervention de la société HECTARE.

M. le Maire précise que depuis plusieurs semaines un important travail a été mené afin de mobiliser des partenaires et d'obtenir des études dans un temps limité, considérant les échéances, et qu'à présent il estime que l'étude comparative était probante.

Néanmoins, M. le Maire conseille aux élus qui proposent cette étude supplémentaire de faire appel au prestataire HECTARE, il fixe une autre séance de travail du conseil municipal au 25 Juillet pour sélectionner le prestataire.

Les élus acceptent cette proposition.

Affaire N°6 RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION THÉÂTRE AMATEUR (FNCTA)

Afin de poursuivre la dynamique de l'offre culturelle au sein de la Commune, M. le Maire propose aux membres du conseil municipal de renouveler le partenariat avec la fédération nationale des compagnies de théâtre et d'animation.

Dans le cadre de ce partenariat, différentes troupes de théâtre amateur vont se produire à la salle CARIGNAN, le premier dimanche de chaque mois (sauf les mois de juillet et août), à 17H00.

Le Conseil Municipal, après en avoir valablement délibéré, décide à l'unanimité, d'autoriser cette proposition.

Accord par 12 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention et 0 refus de voix

Délibération N°7 MODIFICATIONS DES TARIFS DES COLUMBARIUMS ET DES CREMATISTES

M. le Maire expose au Conseil Municipal que compte tenu des dépenses engagées pour l'acquisition de casiers crématistes et de casiers columbariums, le montant des casiers doit être révisé.

Aussi, il rappelle à l'Assemblée que ce projet de construction a permis la création de 18 casiers columbariums pour un montant de 21 168 € ainsi que la construction de 18 casiers crématistes, pour un montant de 12 096€, il est nécessaire de réviser leurs tarifs de vente.

Aussi, il propose à l'Assemblée la tarification suivante :

1 casier columb.	2 casiers columb.	1 urne crématiste	2 urnes crématistes
1 176 €	2 352 €	672 €	1 344 €

Après en avoir valablement délibéré, le Conseil Municipal, fixe à l'unanimité, le tarif des futurs columbariums à 1 176 euros hors frais d'enregistrement et le tarif des urnes crématistes à 672 euros hors frais d'enregistrement.

Accord par 12 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention et 0 refus de voix

Affaire N ° 8: ÉTUDE MENÉE PAR LE C.A.U.E CONCERNANT LE LIEU D'IMPLANTATION DE LA FUTURE MAIRIE :

M. le Maire porte à la connaissance de l'Assemblée une étude menée par le CAUE, à la suite d'une commande de la Mairie, concernant l'implantation de la future mairie.

De nombreux échanges et débats se sont tenus ces derniers mois concernant le lieu d'implantation de la future mairie. Aussi, d'un commun accord entre les membres de l'Assemblée, il a été décidé de solliciter l'intervention, pour avis et conseils, d'un organisme compétent en la matière. LE CAUE est retenu.

Mme SADOURNY-GOMEZ, première Adjointe explique que les techniciens du CAUE 66 sont des conseillers en architecture, en urbanisme et en paysage, qu'ils accompagnent les collectivités territoriales pour les aider à la réalisation de leurs projets. Le CAUE est un outil d'aide à la décision. Il dispose d'une connaissance historique du territoire.

Le compte rendu du CAUE précise que dans une logique de réhabilitation du centre historique, la maison « Hôtel SITJAR », localisée à proximité du clocher républicain, serait adaptée à l'usage d'une mairie.

Certains élus indiquent qu'ils sont d'accord pour la poursuite des études de faisabilité pour l'installation de la nouvelle mairie dans le bâtiment de l'office 66.

La séance du Conseil Municipal est levée à vingt et une heures et trente minutes.

R PLA

M.P. SADOURNY GOMEZ

M.BAIGES

J.BALLANEDA

A.GIRBAL

M.BARCELO

Je refuse de signer ce compte rendu car il est non conforme aux propos échangés en conseil municipal.

Je refuse de signer ces documents parce que les documents ne reflète pas le déroulement exact du débat.

M.DIAZ

D.FIGUERES

L.KLEE

Je refuse de signer car ce n'est pas nos amendements

X.LOUGARRE

V.LEBRETON

Y.MORGEN

Refus de signer à cause que le PV ne reflète pas le déroulement des débats.

P.PORTAL

M.P.PINEAU

Je refuse de signer parce que les contenus ne reflètent pas le déroulement exact des débats notamment en ce qui concerne la mauvaise santé financière de la commune.

et à cet effet il est incomplet