

# PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

## MARDI 04 MARS 2025

### SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL

#### Préside la Séance :

Monsieur Roger CIURANA, Maire.

#### Sont Présents :

Rose-Marie ESTEVA, Michel ORRIOLS, Jean BONFILL, Nathalie DELUC, Fabrice RAYNAUD, Cathy CAPDEVILA, Cathy GRAU.

#### Absents excusés :

Albert FRIGOLA, Guy JUBAL.

#### Absents :

Valérie DELES, Élisabeth DE PASTORS, Christophe ORRIOLS.

#### Procurations :

De Albert FRIGOLA à Fabrice RAYNAUD, de Guy JUBAL à Nathalie DELUC.

Madame Nathalie DELUC a été nommée secrétaire de séance

---

Monsieur Le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer concernant le compte-rendu du Conseil Municipal du jeudi 13 Février 2025.

Le procès-Verbal est adopté à l'unanimité. Celui-ci sera transmis au public sur le site internet de la commune conformément à la règlementation.

#### **I / DÉLIBÉRATION N°3/2025 – APPROBATION DE L'AVENANT N°2 AU CONTRAT DE CONCESSION AVEC LA SPL AMÉNAGEMENT – APPROBATION DU CONTRAT DE RÉSERVATION DES PARCELLES -APPROBATION D'UN RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION – CRÉATION D'UNE COMMISSION D'ATTRIBUTION ET DÉSIGNATION DES ÉLUS REPRÉSENTANTS.**

**Monsieur le Maire** rappelle aux membres du Conseil Municipal que la Commune d'Osséja a conclu en 2021 et pour 6 années un contrat de concession avec la Société Publique Locale (SPL) Pyrénées Orientales Aménagement 66 pour l'aménagement du quartier El Paillès,

Afin d'adapter ce contrat aux évolutions et aux besoins du projet, un avenant n°2 est proposé. Cet avenant porte sur les points suivants :

- L'allongement de la durée du contrat de concession de deux (2) années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2029, afin de permettre la finalisation des opérations en cours : la SPL a conclu auprès d'un établissement bancaire un contrat de prêt visant à préfinancer le coût de l'aménagement du lotissement El Paillès, pour un montant de 1 733 000 € en date du 07/08/2023. La durée d'amortissement étant de 48 mois, cela porte le remboursement de la dernière échéance au 05/09/2028. Le prêt courant au-delà du terme de la concession, il est nécessaire de proroger la durée de celle-ci pour assurer à la SPL le statut de concessionnaire jusqu'au terme du remboursement de l'emprunt.

Dans le cadre de la commercialisation, la SPL POA conserve des cautions dont une relative aux dégradations éventuelles ou aux vols intervenus avant la fin des travaux du lotissement. La date limite de restitution de cette

garantie est estimée au 31 décembre 2029. Il est nécessaire de proroger la durée de l'avenant afin que la SPL POA puisse restituer cette caution aux acquéreurs.

- L'approbation du contrat de réservation des parcelles destinées aux futurs acquéreurs.
- La création d'une commission en vue de l'attribution des lots aux futurs acquéreurs.
- La désignation de membres de la commission d'attribution
- L'approbation d'un règlement d'attribution définissant les critères d'attribution des lots, visant à assurer une transparence et une équité dans la sélection des bénéficiaires ;
- La désignation de membres du Conseil Municipal à la commission d'attribution des lots.

Où l'exposé de son Président,

**Le Conseil Municipal**, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés et conformément aux dispositions en vigueur,

### **DÉCIDE :**

#### **ARTICLE 1 :**

D'approuver l'avenant n°2 au contrat de concession conclu avec la SPL Pyrénées Orientales Aménagement, pour les raisons suscitées,

#### **ARTICLE 2 :**

D'autoriser le Maire à signer ledit avenant ainsi que tous les documents y afférents.

#### **ARTICLE 3 :**

D'approuver le contrat de réservation des parcelles dans les conditions définies.

#### **ARTICLE 4 :**

De valider le règlement d'attribution d'une parcelle aux candidats.

#### **ARTICLE 5 :**

De désigner les membres du Conseil Municipal suivants pour siéger à la commission d'attribution des lots :

- Monsieur Roger CIURANA, Maire.
- Madame Rose-Marie ESTEVA, 1<sup>ère</sup> Adjointe.
- Monsieur Michel ORRIOLS, 2<sup>ème</sup> Adjoint.

Madame Cathy CAPDEVILA demande la parole afin de procéder à quelques remarques, notamment en ce qui concerne les critères 2,3 et 4 du règlement d'attribution :

- Critère 2 (acquisition pour les jeunes familles) : il est important que l'avis de la commune soit absolument prépondérant dans certains cas de figure.
- Critère 3 (acquisition par des personnes ayant un lien avec la commune) : Le lien avec la commune doit être bien matérialisé et le bassin de vie Cerdagne/Capcir devrait prioriser le côté frontière française (que ce soit principalement en termes de lieu de travail et de scolarisation).
- Critère 4 (acquisition par des ménages modestes) : Il est regrettable que les SCI ne puissent bénéficier de ce dispositif. Les revenus seuils paraissent très bas ! Ceci semble difficilement compatible avec la volonté municipale de contribuer à la création d'un quartier résidentiel. Les membres de la commission seront attentifs à ce type de demandes.

A ce jour, 6 dossiers seraient positionnés auprès du service commercialisation et en attente de validation par la commission d'attribution des lots. Cette séance se tiendra le 20 mars après-midi.

## II / DÉLIBÉRATION RECTIFICATIVE N°4/2025 EMPRUNT – CHOIX DE L'ORGANISME BANCAIRE DANS LE CADRE D'UN EMPRUNT DE 400 000.00 €

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 10/2020 en date du 23/05/2020 relative aux délégations de pouvoir consenties à Monsieur le Maire avec complétude n°36/2020 en date du 16/07/2020,

Vu la délibération n°2/2025 du Conseil Municipal en date du 13 Février 2025 portant choix de l'organisme bancaire dans le cadre d'un emprunt de 400 000.00 € par la commune,

**Considérant** que les membres du Conseil Municipal ont porté leur choix sur la Banque Postale, au regard des éléments en leur possession,

**Considérant** que la Banque Postale a informé Monsieur le Maire qu'il convient de procéder à une délibération rectificative afin de rédiger une délibération conforme à leur propre trame, Monsieur le Maire rappelle que pour les besoins de financement de l'opération visée ci-après, il est opportun de recourir à un emprunt d'un montant de 400 000.00 €

Où l'exposé de son président,

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance de l'offre de financement et des conditions générales version CG-LBP-2023-14 y attachées proposées par la Banque Postale, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

### DÉCIDE :

#### **Article 1 : Principales caractéristiques du contrat de prêt**

Score Gissler : 1A

Montant du contrat de prêt : 400 000.00 €

Durée du contrat de prêt : 15 ans

Objet du contrat de prêt : financer les investissements

Tranche obligatoire à taux fixe jusqu'au 01/06/2040.

Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant : 400 000.00 €

Versement des fonds : à la demande de l'emprunteur jusqu'au 12/05/2025, en une fois avec versement automatique à cette date.

Taux d'intérêt annuel : taux de 3.58 %

Base de calcul des intérêts : mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours.

Échéances d'amortissement et d'intérêts : périodicité trimestrielle

Mode d'amortissement : constant

Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle.

#### Commission

Commission d'engagement : 0.10% du montant du contrat de prêt

#### **Article 2 : Étendue des pouvoirs du signataire**

Le représentant légal de l'emprunteur est autorisé à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec la Banque Postale.

Voix pour : Roger CIURANA, Rose-Marie ESTEVA, Michel ORRIOLS, Jean BONFILL, Nathalie DELUC, Albert FRIGOLA, Fabrice RAYNAUD, Cathy CAPDEVILA, Cathy GRAU, Guy JUBAL.

Voix contre :

Abstention :

### **III/AFFAIRES DIVERSES**

#### **Hôtel Restaurant du Lac O CUEND'U LAC :**

Monsieur le Maire présente aux membres de l'assemblée le projet de délibération relatif à l'intention d'exonération de 13 mois de loyers au profit du preneur à bail commercial en raison de travaux réalisés dans l'établissement. Il précise que ce document, soumis prochainement à l'approbation de l'organe délibérant, sera transmis à Maître Emmanuelle Paillès du cabinet HGC à Perpignan, à des fins de conformités juridiques. La commune pourra dès lors émettre un courrier de notification à Monsieur Alexandre CUENDA et la décision municipale prendra la forme d'un avenant n°1 au bail commercial.

L'Hôtel Restaurant du Lac propose désormais un service de restauration à emporter avec possibilité de livraison à domicile. En ce sens, Monsieur Alexandre CUENDA devra fournir au bailleur un extrait de KBIS modifié.

A ce jour, le dossier de demande d'autorisation d'installation de panneau publicitaire au niveau du rond-point de la zone artisanale est incomplet. Le pétitionnaire peut se voir refuser l'implantation dudit panneau...

#### **Pose Enfeus par la société GRANIMOND au niveau de l'extension du cimetière :**

Suite au constat d'huissier mis en œuvre par Maître Cassan concernant les nombreuses malfaçons observées sur le monument funéraire posé par la société GRANIMOND, la directrice a contacté les élus afin de convenir d'une date pour les travaux de réfection des dommages. Ces derniers seront effectués mi-mars, sous réserve d'intempéries éventuelles.

#### **Création et aménagement d'une médiathèque :**

Suite à l'élaboration d'une notice de sécurité et d'accessibilité, l'autorisation de travaux est enfin déposée par Monsieur Frédéric BOMBARDO, architecte. La procédure de marché public sera lancée le 1<sup>er</sup> avril, avec réception des candidatures au 24 avril, 17h30.

#### **Réfection de la cour d'école maternelle :**

Monsieur Michel ORRIOLS et Madame Valérie DELES ont sollicités des entreprises afin d'obtenir des devis. S'il convient d'intégrer ce projet au budget prévisionnel 2025, il paraît également judicieux de se rapprocher des services de la communauté de communes Pyrénées Cerdagne pour formaliser une demande de fonds de concours (dans ce cas précis, la demande de financement concerne les équipements « autres domaines communaux d'intérêt communautaire », avec une participation communautaire de 20% sur le reste à charge pour la commune, plafonnée à 10 000.00 € - convention à renouveler pour l'année 2025).

A l'issue des débats, les membres du Conseil Municipal n'ayant plus de questions à poser, Monsieur le Maire lève la séance.

A 20h30

Le Maire,

Roger CIURANA



La secrétaire de séance

Madame Nathalie DELUC

