

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 06 11 2025

Le six novembre deux mille vingt-cinq à 18H30, les membres du conseil municipal de la commune de Saint Feliu d'Avall se sont réunis dans la Salle du Conseil Municipal en séance ordinaire, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément aux articles L. 2121-10, L. 2121-11 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales.

Date d'envoi de la convocation : 31/10/2025

Étaient présents : GARRIDO ROGER – CASES Michel - Daniel ERRE - BALESTE MARIE - DELAFUENTE STEPHANIE -DOGOR FRANCIS - ESPIRAC HELENE - LAMARQUE JOELLE LAMARQUE MARIE JOSEE - LLOBET CHRISTOPHE - Anne Marie PORTA - OMS BRUNO - SOL FREDERIC - TROGNO Marie - RIUBRUJENT CHRISTIANE - SUELVES SEBASTIEN

formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de 23 membres. Absents excusés :

MAURAT CHRISTINE qui avait donné procuration à Marie BALESTE

CAZALS HENRI qui avait donné procuration à Joëlle LAMARQUE

CARBO MICHELLE qui avait donné procuration à Marie José LAMARQUE

LERAY Philippe qui avait donné procuration à Daniel ERRE

COPIN Martine qui avait donné procuration à Stéphanie DELAFUENTE

BRUZY ALBERT - TEYSSEYRE THIERRY

ORDRE DU JOUR :

- Approbation du Compte rendu de la dernière séance de Conseil Municipal
- Demande de subvention au titre du fonds vert pour la rénovation énergétique de l'école maternelle
- Révision de l'attribution de compensation
- Acquisition à l'euro symbolique de la voirie du lotissement ESTANOL cadastré AT 304 (chemin de la chapelle Sainte Anne) pour une superficie de 289m2.
- Dénomination d'une nouvelle impasse privée suite à la construction de 4 logements avenue du Canigou
- Décision Modificative N°4 du Budget Communal
- Lotissement Rue de l'Hôtel de Ville
 - *Détermination des conditions de la vente : le prix de vente unitaire, les modalités de l'appel à candidatures, les critères de sélection et leur pondération, et l'objectif poursuivi.

*Approbation du principe de l'appel à candidatures et le règlement d'attribution associé.

POINT 1 : APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA DERNIERE SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL -UNANIMITE

POINT N°2 : DEMANDE DE SUBVENTION DANS LE CADRE DU FONDS VERT – RENOVATION ENERGETIQUE DE L'ECOLE MATERNELLE LA TROBADA

VU :

Le Code général des collectivités territoriales ;

La circulaire gouvernementale relative au **Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires – Fonds vert** ;

Le projet communal **Rénovation énergétique de l'école maternelle La Trobada** ;

L'intérêt pour la commune de mener ce projet, contribuant à la transition écologique, à la résilience territoriale et à la réduction des consommations énergétiques.

CONSIDÉRANT :

Que ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du Fonds vert, notamment **rénovation énergétique**

Que son financement nécessite le recours à des subventions externes ;

Que le Fonds vert constitue un dispositif de soutien approprié pour la réalisation du projet.

Le Maire expose au Conseil municipal :

Le projet consiste en la **rénovation énergétique de l'école maternelle La Trobada** pour un montant estimé à **500 000 € TTC**, selon l'estimatif établi.

Coût estimatif de l'opération				
Pour être recevable, un dossier doit faire apparaître des montants identiques sur les devis ou l'APD, la délibération et le plan de financement				
Nature des dépenses les montants indiqués (sans arrondi) doivent être justifiés ajoutez des lignes si nécessaire		Nom du prestataire		Montant (HT)
Travaux				
Lot 1 - Gros œuvre		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		190 890,00 €
Lot 2 - Charpente couverture		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		39 310,00 €
Lot 3 - Etanchéité		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		4 914,00 €
Lot 4 - Menuiseries extérieures		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		35 910,00 €
Lot 5 - Doublage cloisons plafonds suspendus (1)		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		54 810,00 €
Lot 6 - Revêtement de sol		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		7 560,00 €
Lot 7 - Menuiseries intérieures		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		11 718,00 €
Lot 9 - Electricité courant fort et courant faible		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		13 230,00 €
Lot 10 - Plomberie-Chauffage - Ventilation - Climatisation - Sanitaires		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		49 140,00 €
Lot 11 - Peinture (1)		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		24 570,00 €
Lot 12 - Voierie réseaux divers		Consultation des entreprises 2° trimestre 2026		63 958,00 €
Branchement		En cours avec les concessionnaires		3 990,00 €
COÛT TOTAL PRÉVISIONNEL (HT)				500 000,00 €
Ressources prévisionnelles de l'opération				
Financements	à préciser le cas échéant	sollicité ou acquis	Montant (HT)	Taux
Fonds chaleur				#REF!
autre mesure Fonds Vert		sollicité	122 804,00 €	24,56%
Conseil départemental		sollicité	80 000,00 €	16,00%
CAF		sollicité	80 000,00 €	16,00%
Sous-total aides publiques		Taux de financement public	282 804,00 €	#REF!
Opérations standardisées CEE				
Autres aides non publiques				
à préciser				
Sous-total autres aides non publiques			0,00 €	#REF!
Part de la collectivité	Fonds propres		217 196,00 €	43,44%
Participation du porteur de projet (autofinancement)			217 196,00 €	43,44%
TOTAL RESSOURCES PRÉVISIONNELLES (HT)			500 000,00 €	56,56%

Afin de permettre la réalisation de cette opération, il convient de solliciter une aide financière auprès du **Fonds vert**, au titre de l'année 2025.

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés, le Conseil municipal :

DÉCIDE :

D'APPROUVER le projet intitulé **Rénovation énergétique de l'école maternelle La Trobada** tel que présenté.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à solliciter une subvention au titre du **Fonds d'accélération de la transition écologique – Fonds vert**.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents, conventions, demandes de subvention, pièces administratives et financières nécessaires à l'instruction et à la réalisation du projet.

DE DIRE que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de la commune en cours

DE S'ENGAGER à assurer l'autofinancement communal restant à charge et à respecter les obligations prévues par le dispositif Fonds vert.

POINT N°3 : REVISION LIBRE DE L'ATTRIBUTION DE COMPENSATION POUR REVERSEMENT DE LA PART COMMUNAUTAIRE DE L'IMPOSITION FORFAITAIRE DES ENTREPRISES DE RESEAUX (IFER)

Monsieur le Maire expose que l'imposition forfaitaire des entreprises de réseaux (IFER) s'applique à différents types d'entreprises agissant dans les domaines de l'énergie, aux transports ferroviaires et aux télécommunications.

Le produit de cette imposition est considéré comme de la fiscalité économique, répartie par l'Etat entre les communes, le département et l'EPCI.

L'intercommunalité a la possibilité de conclure des accords fiscaux afin de modifier la répartition avec ses communes membres, selon des critères définis par délibération du conseil communautaire, au vu d'un rapport de la CLECT, dans le cadre d'une révision libre des attributions de compensation. Ce dispositif doit en outre être intégré au pacte financier et fiscal.

Par délibération du 26/05/2025 le conseil de communauté a approuvé la révision des attributions de compensation telle que figurant ci-dessous, pour le reversement de l'attribution de compensation avec 10 % d'IFER aux communes.

AC 2025 - 2027
Nouvelles AC avec 10% IFER

	2025	+ 10% IFER	2025	2026	2027
Total AC	46 929 445	380 153	47 339 598	47 339 598	47 339 598
BAHO	40 017	1 316	41 333	41 333	41 333
BAIXAS	417 499	214 288	631 787	631 787	631 787
LE BARCARES	611 481	4 836	616 337	616 337	616 337
BOMPAS	303 341	4 264	309 605	309 605	309 605
CABESTANY	3 029 093	12 136	3 041 229	3 041 229	3 041 229
CALCE	222 318	3 032	225 350	225 350	225 350
CANET	1 533 971	4 814	1 538 785	1 538 785	1 538 785
CANOHES	356 434	715	357 169	357 169	357 169
CASES DE PENE	65 223	838	66 061	66 061	66 061
CASSAGNES	39 823	865	40 688	40 688	40 688
CORNEILLA DE LA RIVIERE			0	0	0
ESPIRA DE L'AGLY	560 056	1 218	561 273	561 273	561 273
ESTAGEL	241 069	1 204	242 273	242 273	242 273
LLUPIA	162 043	367	162 410	162 410	162 410
MONTNER	58 906		58 906	58 906	58 906
OPOUL	180 921	3 411	184 332	184 332	184 332
PERPIGNAN	27 887 005	71 945	27 958 949	27 958 949	27 958 949
PEYRESTORTES	95 120	386	95 506	95 506	95 506
PEZILLA	684 735	356	685 091	685 091	685 091
POLLESTRES	536 845	1 193	538 038	538 038	538 038
PONTEILLA	41 716	197	41 913	41 913	41 913
RIVESALTES	2 639 530	17 881	2 677 411	2 677 411	2 677 411
STE MARIE	235 064	2 109	237 173	237 173	237 173
ST ESTEVE	1 580 834	67	1 580 901	1 580 901	1 580 901
ST FELIU	285 021	356	285 377	285 377	285 377
ST HIPPOLYTE	262 055	1 218	263 273	263 273	263 273
ST LAURENT	178 090	4 898	182 989	182 989	182 989
ST NAZAIRE	256 725	950	257 676	257 676	257 676
SAEILLES	386 798	1 039	387 837	387 837	387 837
LE SOLER	1 681 113	7 662	1 688 775	1 688 775	1 688 775
TAUTAVEL	340 623	4 467	345 090	345 090	345 090
TORREILLES	849 672	10 425	860 096	860 096	860 096
TOULOUGES	546 415	1 244	547 658	547 658	547 658
VILLELONGUE	194 475	-20	194 455	194 455	194 455
VILLENEUVE LA RAHO	62 685	235	62 920	62 920	62 920
VILLENEUVE LA RIVIERE	80 396	214	80 610	80 610	80 610
VINGRAU	290 313	7	290 320	290 320	290 320
dont AC Investissement			402 859	402 859	402 859
BAIXAS			111 185	111 185	111 185
CALCE			31 303	31 303	31 303
PEZILLA			196926	196926	196926
VILLENEUVE LA RIVIERE			63 445	63 445	63 445

Après délibération, vu la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole, le conseil municipal, décide, à l'unanimité :

D'APPROUVER la révision libre des attributions de compensation des communes bénéficiaires de l'IFER, le reversement de l'attribution de compensation avec 10 % d'IFER. Le reversement de l'IFER au sein de l'AC sera révisé tous les trois ans sauf nouveau projet significatif qui voit le jour dans l'intervalle.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à engager toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document y afférant.

POINT N4 : ACQUISITION A L'EURO SYMBOLIQUE DE LA VOIRIE DU LOTISSEMENT ESTANOL – SECTION AT N°304 – CHEMIN DE LA CHAPELLE SAINTE-ANNE

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le plan cadastral de la commune ;

Considérant que la parcelle AT n°304, d'une superficie de **289 m²**, correspond à la voirie interne du lotissement ESTANOL situé au **Chemin de la Chapelle Sainte-Anne** ;

Considérant que le propriétaire propose la cession de cette parcelle à la commune pour **l'euro symbolique** ;

Considérant l'intérêt pour la commune d'intégrer cette voirie dans son domaine public afin d'assurer son entretien, sa gestion et sa pérennité ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, le Conseil Municipal :

DÉCIDE

1. **D'accepter l'acquisition à l'euro symbolique** de la parcelle cadastrée **section AT n°304**, d'une superficie de **289 m²**, correspondant à la voirie du lotissement ESTANOL au Chemin de la Chapelle Sainte-Anne.
2. **D'autoriser Monsieur le Maire** à signer l'ensemble des actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition, notamment l'acte authentique, les documents cadastraux et toutes pièces annexes.
3. **De prévoir la prise en charge des éventuels frais liés à la mutation**, s'il y a lieu.
4. **De procéder à l'incorporation de la parcelle dans le domaine public communal** après accomplissement des formalités nécessaires.

POINT N5 : CREATION D'UNE IMPASSE PRIVEE DENOMMEE « IMPASSE DES ABRICOTIERS » – AVENUE DU CANIGOU

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Voirie Routière ;

Vu le projet de création d'une voie interne privée desservant une opération de quatre logements située Avenue du Canigou ;

Considérant que la création d'une voie interne nécessite l'attribution d'une dénomination afin d'assurer l'identification des logements, l'adressage, la sécurité et l'accessibilité pour les services publics (secours, courrier, collectes...) ;

Considérant la proposition de dénomination « Impasse des Abricotiers », en cohérence avec la toponymie locale et l'identité arborée du secteur ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés le Conseil Municipal :

DÉCIDE

1. **D'approuver la création d'une impasse privée** desservant quatre logements situés sur l'Avenue du Canigou.
2. **De retenir la dénomination officielle : « Impasse des Abricotiers ».**
3. **De préciser que cette impasse demeure une voie privée**, dont l'entretien et la gestion resteront à la charge des propriétaires conformément à la réglementation en vigueur.
4. **D'autoriser Monsieur le Maire** à procéder à toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette dénomination (information des administrés, services publics, mise à jour de l'adressage, pose de la signalisation, etc.).

POINT N6 : DECISION MODIFICATIVE DU BUDGET COMMUNAL N°3

Monsieur le Maire explique qu'il convient de modifier le budget actuel.

Il propose pour ce faire la décision modificative ci-dessous :

DECISION MODIFICATIVE

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
INVESTISSEMENT				
D-2115 : Terrains bâtis	0.00 €	150 000.00 €	0.00 €	0.00 €
R-27638 : Créances sur autres établissements publics	0.00 €	0.00 €	0.00 €	150 000.00 €
TOTAL 041 : Opérations patrimoniales	0.00 €	150 000.00 €	0.00 €	150 000.00 €
D-203 : Frais études, recherche et développement et frais d'insertion	0.00 €	1 000.00 €	0.00 €	0.00 €
D-203-1073 : RENOVATION ECOLE MATERNELLE ET ESPACE MULTIASSOCIATIF INTERGENER	1 000.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 20 : Immobilisations incorporelles	1 000.00 €	1 000.00 €	0.00 €	0.00 €
Total INVESTISSEMENT	1 000.00 €	151 000.00 €	0.00 €	150 000.00 €
Total Général		150 000.00 €		150 000.00 €

Oui les propos de son Président et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents.

Approuve à l'unanimité la décision modificative N3 du budget communal

POINT 5 : AUTORISATION D'ALIENATION DE PARCELLES COMMUNALES ET APPROBATION DES MODALITES DE VENTE – APPEL A CANDIDATURES ET REGLEMENT D'ATTRIBUTION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2241-1 relatif à l'aliénation des biens appartenant au Domaine Privé des communes;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de cession de plusieurs parcelles communales situées sur le territoire de Saint Féliu d'Avall dans le cadre de l'opération d'aménagement communal ;

Vu le projet de règlement d'attribution et le formulaire de candidature annexés à la présente délibération ;

Considérant que la commune souhaite favoriser la primo-accession à la propriété pour des ménages souhaitant s'installer durablement sur la commune ;

Considérant la volonté municipale de maintenir une mixité sociale et générationnelle au sein du tissu résidentiel communal ;

Considérant qu'il convient d'établir un règlement transparent, équitable et conforme aux dispositions du CGCT pour l'attribution des lots à bâtir ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

Article 1 – Autorisation d'aliénation

Autorise l'aliénation (vente) des parcelles communales concernées, conformément à l'article L. 2241-1 du CGCT.

Article 2 – Conditions de la vente

Les conditions de la vente sont fixées comme suit :

- Les terrains seront vendus bornés et viabilisés, au prix unitaire fixé par le Conseil Municipal, selon la grille des prix jointe.

- Les terrains seront exclusivement destinés à la construction d'une résidence principale.
- Les candidats devront déposer un dossier complet de candidature à l'acquisition en mairie dans les délais prévus par l'appel à candidatures.

Article 3 – Critères de sélection des candidatures

Les dossiers seront examinés par une commission d'attribution selon les critères et pondérations suivants :

Critère	Description	Notation maximale	Détails / Pondération
Nature du projet et destination	Le projet doit concerner la construction d'une résidence principale.	40	Résidence principale du candidat : 40 pts Autre usage : irrecevable
Capacité financière	Capacité à financer l'acquisition du terrain et la construction du logement.	25	Plan de financement complet : 25 pts Financement incertain : 10 pts Absence de preuve : irrecevable
Critères sociaux	Situation familiale et statut du ménage.	20	Primo-accédant : 10 pts Famille avec enfants : 5 pts Revenus PTZ : 5 pts
Lien avec la commune	Lien résidentiel, professionnel ou familial avec Saint Féliu d'Avall.	10	Résidence actuelle : 10 pts Travail/lien familial : 5 pts
Délais de construction et engagement	Engagement à construire dans les délais fixés.	5	Permis dans l'année + travaux en 2 ans : 5 pts Engagement non pris : 0 pt

Article 4 – Classement et attribution

Les candidatures seront classées par ordre décroissant de points obtenus. En cas d'égalité de points, la commission pourra procéder à un tirage au sort. Les candidats non retenus seront inscrits sur liste complémentaire en cas de désistement ou d'indisponibilité d'un lot.

Article 5 – Approbation du règlement et de l'appel à candidatures

Le Conseil Municipal approuve le principe de l'appel à candidatures, ainsi que le règlement d'attribution annexé à la présente délibération.

Article 6 – Pouvoirs

Autorise Madame le Maire de Saint Féliu d'Avall à mettre en œuvre la présente délibération, à publier l'appel à candidatures, à signer les documents nécessaires et à conclure les actes notariés relatifs aux ventes.

L'ordre du jour étant atteint, l :a séance est levée à 20h00