

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

DU JEUDI 5 JUILLET 2018

Présents :

Mme PONCHAUX - MM BONDELU - DESPREZ - BOSSU - Mmes JACQMIN - DRUELLE – MM. BONAMY - BAR - Mme MALBRANQUE – M. DESCAMPS - Mmes BONTE et MAZINGHIEN (12 présents).

Excusés:

M. DUPONT, pouvoir à M. BOSSU.
M. BOUTRY, pouvoir à M. BONDELU.
M. FLEURIE, pouvoir à M. BONAMY.
M. CATTEZ, pouvoir à M. DESPREZ.
Mme VANDENABEELE, pouvoir à Mme DRUELLE.
Mme TALFER, pouvoir à M. BAR (6 pouvoirs).

Absents :

M. BRUNELLE - Mmes QUINZAIN et DELPORTE (3 absents).

DÉSIGNATION D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Monsieur DESCAMPS est désigné secrétaire de séance.

Il sera chargé de faire l'appel et de rédiger le procès-verbal du conseil, assisté par Madame HERDHUIN, Directrice Générale des Services.

Celle-ci sera amenée, si nécessaire, à apporter des précisions administratives sur les dossiers évoqués au cours des débats.

COMPTE RENDU DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE :

Le compte rendu de la séance du 4 juin 2018 est approuvé à la majorité.

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCES :

Madame le Maire n'a pris aucune décision dans le cadre de sa délégation de compétences depuis le dernier conseil municipal.

Madame le Maire donne ensuite la parole à Monsieur BONDELU, Adjoint aux Finances, qui présente les dossiers relatifs aux finances.

RECOURS À L'EMPRUNT – EXTENSION RESTAURANT SCOLAIRE :

En préambule, Didier BONDELU rappelle au conseil municipal que plusieurs demandes de subventions ont été faites pour ce projet : au titre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (D.S.I.L.), au titre du département du Nord via l'aide « Villages et bourgs », auprès de la Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.) du Nord, pour une subvention de 50 000 € et pour un prêt sans intérêt de 150 000 € sur 10 ans.

La commission de la C.A.F., qui statuera sur la demande, se réunira le 19 juillet prochain, pour une réponse à la commune en Août ou début Septembre.

Le projet global du restaurant scolaire est estimé à ce jour par le cabinet KHEOPS à 1 143 339 € T.T.C., soit un coût de 952 783 € Hors Taxe.

Compte tenu du remboursement du F.C.T.V.A. (perçu à N+2) et des aménagements complémentaires et coûts supplémentaires qu'il faut, d'ores et déjà anticiper, l'enveloppe globale est estimée à 1 200 000 € T.T.C..

Pour permettre le lancement du projet à la rentrée 2018, il est proposé de prévoir le financement de l'opération dès à présent et d'analyser les offres de prêts que nous ont faites les banques, suite à notre sollicitation le 18 juin 2018.

Compte tenu des subventions et du fonds de compensation de T.V.A., il est prévu de scinder le financement en deux parties :

- une première partie avec un financement court terme relais de 2 ans de 600 000 €, pour permettre de financer les travaux dans l'attente des versements des subventions et du fonds de compensation de T.V.A..

- une deuxième partie avec un financement long terme en taux fixe de 600 000 € ou 450 000 € (en fonction de la décision de la C.A.F. sur le prêt sur 10 ans sans intérêt de 150 000 €) sur une durée de 15 ans ou 20 ans avec des remboursements trimestriels, semestriels ou annuels.

Monsieur BONDELU précise que les 2 emprunts de la commune se terminent très prochainement. Un emprunt contracté auprès de Dexia se termine le 1^{er} janvier 2019, pour un remboursement annuel de 12 680 € et un emprunt contracté auprès de la Caisse d'Épargne se termine le 25 octobre 2018, pour un remboursement trimestriel de 3 690 €, soit un remboursement annuel de 14 696 €, soit au total, une disponibilité annuelle d'un montant de 27 376 €.

Historiquement, la commune avait des emprunts auprès de Dexia, la Caisse d'Épargne, le Crédit Agricole et le Crédit Foncier. À ce jour, sur les 4 établissements de crédit, il ne reste que la Caisse d'Épargne et le Crédit Agricole.

Une consultation de ces 2 organismes financiers a été faite.

Étant salarié d'un des deux établissements bancaires soumissionnaires, Didier BONDELU informe qu'il ne prendra pas part ni au débat ni au choix de l'établissement bancaire et des modalités de remboursement, ni au vote du conseil municipal. Il quitte la salle avant les débats, Madame le Maire présente l'analyse comparative entre les deux établissements bancaires.

Après débat, il en ressort que pour tenir compte de l'étalement des charges de remboursement et de notre trésorerie, il est proposé des remboursements trimestriels pour un emprunt d'une durée de 20 ans. Le prêt de la C.A.F. est d'une durée maximale de 10 ans (si obtention). Ce choix est donc plus adapté.

Didier BOSSU note qu'à la lecture du tableau comparatif des 2 établissements bancaires, il ressort que les conditions présentées par le Crédit Agricole sont plus avantageuses que celles de la Caisse d'Épargne.

Le conseil municipal propose de choisir le Crédit Agricole Nord pour solliciter les 2 emprunts. La commission Finances avait donné le même avis.

Délibération 2018/26 - Adopté à l'unanimité des membres présents (Monsieur BONDELU étant sorti de la salle).

DÉCISION MODIFICATIVE 2018-01 :

Les frais d'architecte inhérents à l'agrandissement du restaurant scolaire ont été prévus au budget primitif 2018 au chapitre 23 « Immobilisations en cours », alors qu'ils auraient dû être inscrits sur l'article 2031 « Frais d'études » au chapitre 21 « immobilisations incorporelles ».

Par ailleurs, les résultats d'appel d'offres pour l'enfouissement des réseaux rue Jean Jaurès nécessitent un complément de crédits à l'article 21538 « autres réseaux ».

Sur proposition de l'Adjoint aux Finances et de la commission Finances, il est proposé au conseil municipal le vote de la décision modificative n° 1 du budget primitif 2018 :

SECTION D'INVESTISSEMENT

Dépenses :

Chapitre 20 : immobilisations incorporelles

Article 2031 : frais d'études + 92 000 €

Chapitre 21 : immobilisations corporelles

Article 21538 : autres réseau + 28 000 €

Chapitre 23 : immobilisations en cours

Article 2313 : constructions - 120 000 €

Adopté à l'unanimité – Délibération 2018/27.

Madame le Maire précise, en préambule, que les 3 délibérations suivantes font partie d'un projet global de déménagement des services municipaux au sein de « la HOWARDERIE ».

Ce projet ambitieux a nécessité un travail de 2,5 ans pour aboutir aujourd'hui à une offre qui soit la plus satisfaisante possible, tant d'un point de vue économique qu'architectural.

DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE L'ACTUELLE MAIRIE :

Madame le Maire donne lecture de la délibération.

La ville de EMMERIN est propriétaire des locaux abritant l'actuelle mairie situés à EMMERIN, 02 et 04 rue Auguste Potié et 1 rue Victor Hugo, parcelles reprises au cadastre sous la section A pour les numéros N° 275, N° 278, N° 1046, N° 1047 et N° 1706.

Ce site doit faire l'objet d'une cession au profit d'un promoteur privé, compte tenu du futur déménagement de la mairie dans les locaux dit de la HOWARDERIE, situés 1 rue des Fusillés à EMMERIN (59320). Ce promoteur privé réalisera par la suite une opération de promotion immobilière.

Cette propriété classée dans le domaine public communal doit être déclassée au préalable pour permettre la réalisation de cette opération.

En principe, le déclassement doit constater qu'un bien qui appartient à une personne publique n'est plus affecté à un service public. Selon ce principe, le déclassement n'intervient que lorsque le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public.

Néanmoins, cette solution impose de fermer la mairie pour une durée indéterminée, ce qui n'est pas compatible avec le principe de continuité des services publics.

Toutefois, une dérogation à ce principe est envisagée par l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

"Par dérogation de l'article L.2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel et affecté à un usage public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Cette durée ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par

l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.".

Les délais du projet de construction de la nouvelle mairie, ainsi que les délais du projet de construction du promoteur sur le site de l'actuelle mairie, nécessitent que les permis de construire puissent être instruits et délivrés avant la libération effective des lieux par les services municipaux.

Il est donc opportun de procéder au déclassement par anticipation du site de l'actuelle mairie et permettre ainsi que le projet se réalise, dans les délais souhaités.

Dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation a été établie et demeure annexée aux présentes.

La présente procédure de déclassement anticipé va permettre de signer la promesse unilatérale de vente au profit du promoteur et de procéder au dépôt des permis de construire.

Quant à la désaffectation du bien, elle sera constatée par une nouvelle délibération du conseil municipal dès lors qu'elle sera effective, une fois que la municipalité aura emménagé dans les nouveaux locaux. À ce sujet, la désaffectation dépendant de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, celle-ci interviendra dans le délai de 6 ans à compter de l'acte de déclassement, conformément à l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Conformément à l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), le conseil municipal prononce le déclassement par anticipation pour cession des bâtiments et terrains communaux situés 2 et 4 rue Auguste Potié et 1 rue Victor Hugo à EMMERIN (59320), parcelles cadastrées section A N°275 – N°278 – N°1046 – N°1047 – N°1706.

La désaffectation du site devra intervenir dans le délai maximal de SIX (6) années, à compter de la présente délibération.

Dans le cadre de cette procédure, une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation a été établie et demeure annexée au présent projet de délibération.

Madame le Maire donne ensuite lecture de l'étude d'impact relative à ce dossier, en expliquant que cette procédure est la suite logique de la convention tripartite passée en 2015 (délibération 2015/53) entre la Métropole Européenne de Lille (M.E.L.), la Commune et l'Établissement Public Foncier (E.P.F.).

Délibération 2018/28 – Adopté à l'unanimité.

VENTE BIENS PUBLICS :

Madame le Maire donne lecture de la délibération.

La commune a le projet de vendre des bâtiments et terrains communaux, dans le cadre de la réalisation du projet de la nouvelle mairie.

Il est demandé au conseil municipal d'autoriser la cession des bâtiments et terrains communaux situés 02 et 04 rue Auguste Potié et 1 rue Victor Hugo à EMMERIN (59320), parcelles reprises au cadastre sous la section A pour les numéros N° 275, N°278, N° 1046, N° 1047, et N° 1706. Ce site, qui dépend du domaine public communal, a fait l'objet d'un déclassement par anticipation, aux termes d'une délibération du conseil municipal de la Ville de EMMERIN préalable aux présentes, et la désaffectation interviendra dans un délai maximal de 6 ans, à compter de la décision de déclassement par anticipation, dans l'attente de la livraison des nouveaux locaux à usage de mairie.

Le déclassement a été demandé par anticipation pour permettre la continuité de la nécessité du service public ou de l'usage direct du public. (cf. article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P)).

La société SAS SOFIM Promotion sise 15 rue Christophe Colomb à Marcq en Baroeul, a été retenue pour la cession des parcelles reprises ci-dessus, au prix de 700 000 €.

En vertu de l'article L2241-1 du code général des collectivités territoriales, et des dispositions de l'article L2141-2, le conseil municipal, après en avoir délibéré, adopte le principe de la vente des parcelles et autorise, Madame le Maire, à signer l'avant-contrat, l'acte de cession et tous les documents afférents à ce dossier, au profit de la société SAS SOFIM Promotion ou toute personne morale pouvant se substituer à la SAS SOFIM Promotion.

Pour être complet sur ce dossier, Madame le Maire précise que les travaux de rénovation et de sécurisation de l'actuelle mairie sont estimés à 850 000 € et que cette mise aux normes s'imposerait à nous avant l'année 2022, avec la mise en application de l'Agenda D'Accessibilité Programmée. (A.D.A.P.).

Philippe DESPREZ explique l'importance des travaux due à la vétusté des bâtiments.

Délibération 2018/29 – Adopté à l'unanimité.

TRANSFERT DE LA MAIRIE À LA HOWARDERIE :

Madame le Maire donne lecture de la délibération.

La Métropole Européenne de Lille (MEL), la Commune d'Emmerin et l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais (E.P.F) ont signé le 22 décembre 2015 une convention opérationnelle définissant les modalités d'intervention de l'E.P.F. et les conditions de cession des biens, objet de l'opération dénommée « Emmerin la Howarderie ».

Dans le cadre de cette convention opérationnelle, l'E.P.F. a notamment fait l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Emmerin, rue des Fusillés et rue Michelet, dénommé « la Howarderie » cadastré section A N°1416 et N°1417 pour une superficie cadastrale totale de 1 864 m² environ.

Il est prévu à l'article 11 de cette dite convention tripartite, que la cession, à la demande de la Métropole Européenne de Lille ou de la Commune, à toute personne physique ou morale, doit faire l'objet d'une délibération de la Métropole Européenne de Lille ou de la Commune.

Ceci exposé, il est demandé au conseil municipal d'autoriser la cession par l'E.P.F. à la société SAS SOFIM Promotion sise 15 rue Christophe Colomb à Marcq en Baroeul, ou toute personne morale se substituant à la SAS SOFIM Promotion, de tout ou partie des parcelles cadastrées section A numéros N°1416 et N°1417, pour une surface au sol de 572 m2 environ (sauf différence due à l'arpentage), conformément au plan demeuré annexé aux présentes.

Le solde de ce foncier étant destiné à être racheté par la Commune d'Emmerin avant la fin de l'année 2018.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, autorise la vente des parcelles N°1416 et N°1417, ci-dessus en tout ou partie, par l'E.P.F. à la société SAS SOFIM Promotion ou toute personne morale se substituant à la SAS SOFIM Promotion.

Madame le Maire précise que les services municipaux s'installeront plutôt dans la partie gauche, quand on est face au bâtiment.

L'accueil se ferait par l'angle de la rue Michelet plutôt que par le porche rue des Fusillés, moins accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les services administratifs et les salles de réunion seraient sur 2 niveaux. La SOFIM se propose d'effectuer la rénovation (selon les besoins exprimés par notre collectivité). Le coût estimé est de 750 000 €. Le bâtiment rénové nous sera ensuite revendu.

Il resterait donc une soulte à prévoir d'environ 50 000 € entre le prix de vente de l'ancienne mairie et le rachat de la nouvelle mairie rénovée.

Resterait ensuite à la mairie à racheter à E.P.F. la partie gauche du bâtiment ainsi que la grange pour environ 300 000 €.

Délibération 2018/30 – Adopté à l'unanimité (1 abstention : Éric CATTEZ).

RETRAIT DU S.I.D.E.N.-S.I.A.N. DE LA COMMUNE DE MAING :

Les communes membres du syndicat sont sollicitées sur le souhait de la commune de MAING, de sortir du S.I.D.E.N.-S.I.A.N..

Madame le Maire précise qu'il nous est difficile de s'opposer à cette demande.

Délibération 2018/31- Adopté à l'unanimité.

INFORMATIONS DIVERSES :

Madame le Maire rappelle ensuite le programme des manifestations à venir qui feront l'objet d'informations ponctuelles :

* **samedi 13 juillet** : feu d'artifice intercommunal à Noyelles les Seclin.

* **dimanche 26 août** : fête de la saint Barthélemy.

* **samedi 15 septembre** : journée du patrimoine et journée « World Clean up Day » organisée en partenariat avec le collectif Emmerinois « zéro déchet » et « passe à ton voisin ».

Madame le Maire lève la séance à 20 H 20.

Le Secrétaire,

Wilfrid DESCAMPS