

Commune de BOUVIGNIES.
Procès-verbal du Conseil Municipal
du mercredi 7 juillet 2021

Le mercredi 7 juillet 2021 à 19 heures, le Conseil Municipal de la commune de BOUVIGNIES s'est réuni dans la salle du conseil et des mariages, sous la présidence de Monsieur le Maire, Frédéric PRADALIER.

Conformément aux articles L 2 121-10 et L 2 121-11 du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales), la convocation a été affichée à l'extérieur de la mairie et adressée par écrit à chaque conseiller le 30 juin 2021.

■ **Composition :**

		Présents	Procuration à	Absents
Liste « Bien vivre à BOUVIGNIES »				
1	CARON Philippe	X		
2	COUTEAU Odile		Mme SALMON	
3	DANGREMONT Romain	X		
4	DESFONTAINE Delphine	X		
5	FENAIN Bruno	X		
6	HULOUX Martine	X		
7	HOUSSIN Daniel	X		
8	LONGUEPEE Jean	X		
9	LOSCUITO Martine	X		
10	PRADALIER Frédéric	X		
11	SALMON Bernadette	X		
12	THEILLIER-CARPENTIER Sophie	X		
13	THERET Elodie	X		
14	VALIN Jean-Marie	X		
15	WAQUET Dominique	X		
Liste « BOUVIGNIES Autrement »				
1	CARON Elise	X		
2	FEVRIER Gilles	X		
3	LIBERT Nathalie	X		
4	VIELLEFON Guillaume	X		

■ **Points abordés :**

1. Incorporation d'un bien sans maître dans le domaine communal

Par délibération en date du 30/11/2020, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire d'exercer au nom de la commune, les droits que lui confèrent les dispositions législatives et d'acquérir la parcelle A 495 « Les Fiefs du Mont » pour les raisons suivantes : Biens sans maître revenant de plein droit à la commune.

L'arrêté 2020/103, constatant l'absence de maître sur la parcelle a été affiché le mardi 1er décembre 2020. Aucun propriétaire ne s'étant fait connaître dans le délai de 6 mois, la commune peut par délibération l'incorporer dans son domaine. Cette incorporation sera ensuite constatée par un arrêté municipal.

Pour rappel cette parcelle de 4 000 m2 environ, contiguë au cimetière communal, servira à son agrandissement.

À l'unanimité, le Conseil Municipal accepte l'incorporation de la parcelle A 495, bien sans maître, dans le domaine communal.

2. Fonds de concours de fonctionnement de la CCPC pour l'entretien des fossés

La CCPC a proposé lors de son conseil communautaire du 05 juillet, la mise en place d'un fonds de concours pour le désenvasement des fossés.

Cette enveloppe est calculée sur une base de 4 euros le mètre linéaire de fossé désenvasé, financé à hauteur de 40 % par la Pévèle Carembault sur 8 ans. Les conditions d'attributions de ce financement sont expliquées dans la convention et dans la fiche technique jointes aux débats.

Monsieur le Maire rappelle qu'aujourd'hui, on n'arase plus les fossés « à blanc ». On laisse une partie de végétation. Il précise que la commune prend en charge les « fossés de champs » et que les cours d'eau à plus grand gabarit (courant de Coutiches, courant du Pont du Houblon) sont pris en charge par le syndicat hydraulique des vallées de la scarpe et du bas Escault.

Certaines communes ont des arrangements avec les agriculteurs (Bersée, Auchy) pour la prise en charge.

Pour Bouvignies, l'enveloppe permet de traiter chaque année 1 606 ml, soit un huitième des fossés à entretenir. Ce curage a lieu après la moisson.

À l'unanimité, le Conseil Municipal accepte de solliciter ce fonds de concours et autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

3. Vente de terrain

Il est proposé au conseil municipal de vendre la parcelle (chemin communal) située entre le 291 et le 259 rue Neuve, à Mr VAN DE WOESTYNE propriétaire du 291.

Cette bande de terrain d'un mètre de large et 100 mètres de long environ est estimée entre 5 et 6 € du mètre carré. Les frais de géomètre (942 € TTC) et frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

À l'unanimité, le Conseil Municipal accepte cette vente.

4. Convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier du Nord

Le projet est de maintenir le niveau de la population et d'augmenter le nombre de logements pour personnes âgées. Pour atteindre ses objectifs, dans l'élaboration du PLU, plusieurs secteurs mutables ont été identifiés en vue de réaliser des opérations de renouvellement urbain. Un premier secteur d'une superficie de 5 524 m² situé face à la mairie fait l'objet d'une convention opérationnelle signée en 2016. Le projet d'une quinzaine de logements est en cours de définition.

Dans la continuité des actions menées, la commune souhaite maîtriser un ensemble foncier et immobilier situé rue Neuve, actuellement en vente. D'une superficie de 31 371 m², il se compose d'un corps de ferme à caractère patrimonial et de pâtures. Au sud du site, une décharge publique (dépôt d'encombrants) était implantée sur les parcelles privées cadastrées n° B 504, 505, 506.

Elle y envisage la réhabilitation partielle du corps de ferme et la réalisation d'un projet de logements diversifiés (logements sociaux adaptés pour personnes âgées, logements en accession,). Au regard de la capacité de la commune à absorber le nombre de logements pouvant être construit estimé à 70, le projet devra être phasé.

La commune qui souhaite garder un rôle actif dans la définition et la réalisation de cette opération d'aménagement phasée envisage de transférer la maîtrise d'ouvrage à un aménageur par le biais d'une concession d'aménagement. Dans cette perspective, la commune sollicite l'intervention de l'Établissement Public Foncier pour qu'il procède à l'acquisition de l'ensemble foncier et immobilier, à la démolition partielle des bâtiments et la dépollution des parcelles cadastrées n° B 504, 505.

Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, préalablement désignée par la commune, sera en charge de la réalisation des études pré opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre de la concession d'aménagement et de la mise en concurrence des aménageurs. Le foncier sera cédé à la commune ou au profit de l'aménageur lauréat au prix défini dans le cadre de la convention opérationnelle.

Au regard des conclusions de l'étude de programmation, la stratégie d'acquisition de gestion du patrimoine et les travaux à réaliser seront précisés ainsi que le prix de cession cible. Un avenant, signé des partenaires au plus tard dans les 18 mois suivant la signature de la convention opérationnelle, précisera les actions à engager par chacun.

Afin d'assurer la mise en œuvre du projet, une convention opérationnelle : « Bouvignies – Corps de ferme, rue Neuve » doit être signée entre l'EPF et la commune arrêtant les conditions de réalisation de l'opération : négociation, acquisition et portage foncier par l'EPF, gestion de biens par la commune, réalisation des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées par l'EPF pendant la durée du portage foncier, cession des biens acquis par l'EPF à la commune ou à un tiers désigné par la commune.

Monsieur le Maire expose que le propriétaire de la ferme a annoncé son intention de vendre son bien en décembre dernier, mais il n'est pas propriétaire de toute la surface concernée par le projet. Il faudra que tous les propriétaires soient d'accord pour vendre. Si certains propriétaires refusaient, la commune pourrait utiliser son droit de préemption.

Il souligne qu'il faut être prudent et être attentif aux promoteurs qui pourraient lancer un projet qui détruirait le corps de ferme : Il y a une partie juteuse (les terrains) et une partie qui l'est moins (la ferme). Un bailleur peut aujourd'hui faire ce qu'il veut dans le respect du PLU.

L'EPF pourrait donc assurer le portage pour « stabiliser » le projet. La commune aurait ainsi le temps de le définir précisément ainsi que son phasage. Ce phasage est important pour absorber progressivement l'arrivée de population. Ce projet prendra donc beaucoup de temps. L'EPF devrait également prendre en charge la dépollution des parcelles cadastrées n° B 504, 505 à hauteur de 80 %.

Pour la commune, l'idéal serait de réaliser une opération blanche.

Une réflexion a donc été engagée avec le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement). Un état de lieux de ce qui existe en voyettes est prévu. L'étude est gratuite. Une information sera donnée au retour du CAUE.

Aujourd'hui, il ne s'agit que d'acter cette convention pour prendre le temps de réfléchir.

Le groupe « BOUVIGNIES Autrement » souhaite participer à l'élaboration du projet pour étudier, conseiller, discuter...

À l'unanimité, le Conseil Municipal accepte de solliciter l'Établissement Public Foncier Nord – Pas de Calais pour qu'il assure l'acquisition et la démolition des biens concernés, notamment quant aux termes de la rétrocession des biens à la commune et autorise Monsieur le Maire à signer une convention opérationnelle à cet effet ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés

5. Emprunt pour les travaux de réhabilitation de la longère en cabinet médical

Pour rappel estimation des travaux : 325 500 € H.T.
 65 100 € T.V.A.
 390 600 € T.T.C.

Subventions obtenues :	97 650 €	DETR	
	97 650 €	Région	total subventions : 227 850 €
	32 550 €	CCPC	

Pour information les subventions sont versées par acompte sur état des factures acquittées, visé par le percepteur et le solde sur présentation du Décompte Général et Définitif établi par les entreprises, la TVA remboursée 2 ans après le paiement de la facture.

Il est proposé au conseil municipal :

1/ de faire un prêt-relai à taux fixe de 2 ans pour l'avance de subventions et de TVA pour 292 950 €

2 / un emprunt à taux fixe pour les travaux de 81 000 €

3 établissements financiers ont été contactés : le Crédit Agricole, la banque des territoires (Caisse des dépôts et consignation) et la banque postale, seul le Crédit Agricole a répondu.

PROPOSITION DU CRÉDIT AGRICOLE EN DATE DU 29 juin 2021 valable jusqu'au 15 juillet 2021

- prêt-relai à taux fixe pour 292 950 €

Durée : 2 ans

Périodicité : trimestrielle

Frais de dossier : 580 €

Taux fixe : 0,45 %

Montant de l'échéance : 328.44 €

Coût total du crédit 2 627.52 €

- Emprunt à taux fixe pour 81 000 €

Option 1 : Durée 15 ans

Périodicité : trimestrielle

Frais de dossier : 162 €

Taux d'intérêt : 0.83 %

Montant de l'échéance : 1 437.18 €

Coût total du crédit : 5 230.75 €

Option : Durée 20 ans

Périodicité : trimestrielle

Frais de Dossier : 162 €

Taux d'intérêt : 1,04 %

Montant de l'échéance : 1 122.76 €

Coût total du crédit : 8 820.70 €

Monsieur le Maire précise enfin qu'un loyer sera demandé aux médecins. Ce qui atténuera le montant des remboursements.

À l'unanimité, le Conseil Municipal accepte de contracter auprès du Crédit Agricole 1 prêt-relai pour 292 950 € et un emprunt pour 81 000 € sur une durée de 15 ans et autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

La séance est levée.