



CONSEIL MUNICIPAL DE BOUVIGNIES PROCÈS VERBAL Séance du mercredi 4 février 2026

Le mercredi 4 février 2026 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 29 janvier 2026

■ Présents :

- Liste « **Bien vivre à BOUVIGNIES** » : Valérie CAILLE-WATTIER, Philippe CARON, Odile COUTEAU, Romain DANGREMONT, Delphine DESFONTAINE, Bruno FENAIN, Daniel HOUSSIN, Martine HULOUX, Jean LONGUEPEE, Martine LOSCIUTO, Frédéric PRADALIER, Bernadette SALMON, Élodie THERET, Jean-Marie VALIN, Dominique WAQUET
- Liste « **BOUVIGNIES Autrement** » : Gilles FEVRIER, Guillaume VIELLEFON

■ Absents :

- Liste « **BOUVIGNIES Autrement** » :
 - Elise CARON,
 - Nathalie LIBERT.

■ Nombre de Conseillers en exercice : 19

- Présents : 17
- Absents : 2 (aucune procuration)
- Votants : 17

■ Quorum : 10

■ Président : Frédéric PRADALIER

■ Secrétaire de séance : Philippe CARON

■ Ordre du jour de la séance :

1. Création d'un poste de rédacteur au 01/03/2026
2. Suppression d'un poste d'adjoint du patrimoine
3. Autorisation d'engager, liquider, mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2026
4. Dispositif d'aide à l'achat d'un vélo électrique
5. Approbation du rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) de la CCPC
6. Désignation de l'aménageur concessionnaire chargé de l'aménagement du projet de la ferme rue neuve et autorisant le maire à signer la concession d'aménagement
7. Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le suivi de la concession d'aménagement projet de la ferme rue

neuve

Approbation du procès-verbal de la réunion du 03/12/2025

1. Création d'un poste de rédacteur au 01/03/2026

Par promotion interne, Marie-Paule VERMEULEN est inscrite sur la liste d'aptitude au grade de Rédacteur, pour l'année 2025, par décision du Comité Social Territorial du Centre de Gestion du Nord. Il est proposé au Conseil Municipal de créer le poste correspondant afin qu'elle soit nommée par arrêté du maire sur ce poste. Selon la réglementation en vigueur, le Comité Social Territorial sera saisi pour la suppression du poste d'Adjointe Administrative principale de 1^{ère} classe qu'elle occupe actuellement.

Monsieur le Maire félicite Mme VERMEULEN pour son accès à ce grade de rédacteur.

Adopté à l'unanimité.

2. Suppression d'un poste d'adjoint du patrimoine

Par délibération en date du 03/12, le Conseil Municipal a créé un poste d'adjoint du patrimoine à 30 heures suite à l'élargissement des heures d'ouverture au public de la médiathèque à compter du 01/02/2026. Selon la réglementation en vigueur, le Comité Social Technique du Centre de Gestion a été saisi pour la suppression du poste de Rédacteur Principal de 1^{ère} classe qu'elle occupait. Le Comité ayant émis un avis favorable, il est proposé d'entériner cette décision de suppression de poste par délibération.

Adopté à l'unanimité.

3. Autorisation d'engager, liquider, mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2026

L'article L1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que, dans le cas où le budget de la collectivité territoriale n'a pas été voté avant le 1^{er} janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité est en droit de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, liquider et mandater les dépenses de fonctionnement, dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Pour ce qui concerne les dépenses d'investissement, l'exécutif peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent (non compris les crédits afférents au remboursement de la dette).

Chapitres (Dépenses)	Désignation Chapitres de dépenses	Rappel Budget 2025	Montant autorisé (Max.25%)
21	Immobilisations corporelles	197 405,95 €	49 351,00 €
23	Immobilisations en cours	137 419,37 €	34 354,00 €

Il est proposé d'autoriser Monsieur le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2026 dans les limites indiquées ci-dessus.

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit des dépenses d'investissement suivantes : clôture du cimetière, travaux route de Coutiches et tableau restauré à l'Église.

Adopté à l'unanimité.

4. Dispositif d'aide à l'achat d'un vélo électrique

Le Conseil Communautaire a décidé le 15 décembre de renouveler en 2026 l'opération d'aide à l'achat d'un vélo à assistance électrique ou d'un kit d'électrification.

Cette année, le dispositif démarrera le 2 février 2026. Cette date sera confirmée par une campagne de communication et d'information auprès des services communaux.

Le dispositif mis en place les années précédentes sera reconduit avec le même règlement :

1. L'offre est réservée aux habitants de Pévèle Carembault âgés de + de 18 ans.
2. L'aide concerne tous les modèles de vélo à assistance électrique répondant aux normes européennes (25 km/h) achetés après le lancement de l'opération. La cible principale restant le vélo du quotidien comme alternative à la voiture. La subvention est forfaitisée à 200 €, quel que soit le montant d'achat du vélo.

L'offre concerne également les vélos reconditionnés vendus par un professionnel (facture) avec une aide de 50 % du montant d'achat plafonnée à 200 €.

1. Les dispositifs d'électrification de vélo standard (« kit vélo ») répondant aux mêmes normes sont également éligibles et bénéficient d'une aide de 50 % plafonnée à 200 €.
2. Le nombre de subventions est limité aux crédits alloués soit 75 000 € (375 dossiers)
3. Le demandeur fait sa demande accompagnée d'un devis et des différents justificatifs.
4. Les dossiers sont traités dans l'ordre d'arrivée.
5. Si le dossier est complet et tant qu'il reste des crédits, le demandeur reçoit un avis favorable et la subvention lui sera versée à réception de la facture d'achat du vélo convoité qui doit être postérieure à la date de démarrage de l'opération (2 février 2026).
6. Le dispositif est en place de la date de lancement jusqu'à la fin de l'année ou épuisement des crédits.
7. Afin de réduire son impact environnemental, la démarche sera comme chaque année entièrement dématérialisée via le site <https://demarches.pevelecarembault.fr/>

Malgré le contexte électoral qui pourrait amener à revoir certaines aides communales, la CCPC propose la mutualisation du traitement des demandes d'aide intercommunale et des éventuelles aides mises en place par les communes.

Comme les années précédentes, il est proposé d'abonder cette aide de 50 € suivant les conditions d'éligibilité et de recevabilité établies par la CCPC. En limitant les crédits alloués à 500 € (10 dossiers) qui seront inscrits au budget primitif 2026.

Monsieur le Maire précise qu'en 2025, 7 vélos électriques ont été financés et qu'il n'y a pas eu de demande pour les kits d'adaptation.

Adopté à l'unanimité.

5. Approbation du rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) de la CCPC

Vu la notification du rapport du CLECT adressé, en date du 12 janvier 2026, concernant la prise de compétence confection et livraison de repas.

Considérant que les tableaux impliquant les montants des charges transférées,

Vu l'article 1609 nonies C- IV du code général des impôts,

Considérant que la CLECT a pour rôle d'évaluer le montant des charges nettes transférées entre les communes et leur intercommunalité, c'est-à-dire l'ensemble des charges, minoré des recettes relatives aux compétences transférées entre communes et intercommunalité,

Considérant que le rapport de la CLECT est notifié à chaque commune, pour une validation, à la majorité qualifiée,

Considérant que les communes ont un délai de trois mois à compter de la notification afin de soumettre ce rapport à leur conseil municipal, il est proposé d'adopter le rapport de la Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT).

Les repas seront pris en charge par l'intercommunalité à hauteur de 50%. En 2024, le coût pour la commune s'élevait à 65 872 €.

Monsieur CARON précise que le coût payé par les familles ne correspond pas au coût réel du repas par enfant. Celui-ci est égal à environ 7 à 8 € (achat des repas, charges, personnel, entretien...).

Adopté à l'unanimité.

6. Désignation de l'aménageur concessionnaire charge de l'aménagement du projet de la ferme rue Neuve et autorisant le maire à signer la concession d'aménagement

La commune de Bouvignies a souhaité lancer un programme d'aménagement sur la ferme Rue neuve afin de mener une opération ambitieuse de revitalisation de son centre-bourg, de lutte contre les friches et pour le développement d'une offre de logements, de développement économique et/ou artisanal et d'espaces publics de qualité en lien avec la dimension rurale de la commune

Par une délibération n°2024-0043 du 08/10/2024, le conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs ainsi que le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet d'aménagement de la Ferme Rue Neuve

Par une délibération n°2024-0042 du 08/10/2024, le conseil municipal a fait le choix de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un concessionnaire et a lancé une procédure de consultation ;

Par une délibération n°2024-0048 du 26/11/2024, le conseil municipal a créé une commission ad hoc destinée à émettre un avis sur les candidatures conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme.

Aménager ce secteur doit permettre à la commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat avec maîtrise, et de réaliser un projet de renouvellement urbain respectueux des principes du développement durable et de la reconstruction de la ville sur elle-même sans consommer de terre agricole. Les enjeux de cet aménagement sont les suivants :

- Développer l'offre en logements diversifiés conformes aux besoins communaux, adopter une double stratégie de commercialisation orientée vers l'accession à la propriété et des logements à loyers modérés afin de permettre le maintien de la population sur le territoire communal dans le cadre d'une crise du logement et de l'anticipation de la mise en place du ZAN.
- Accompagner la conception et la construction de logements économes en consommation d'énergie et exemplaires sur les plans architecturaux, insérés dans la trame paysagère
- Réhabiliter un corps de ferme et sa bergerie afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et des ressources, tout en permettant une mise en avant du patrimoine communal
- S'inscrire dans un schéma paysager ambitieux en termes de biodiversité et de gestion des eaux, favorisant la moindre imperméabilisation des sols et le respect de la faune et de la flore locale
- Concevoir des espaces publics sécurisés, accessibles à tous et démonstratifs des volontés de la Commune
- Organiser une gestion transitoire des espaces accessibles au public : gérer, sécuriser et valoriser toute parcelle inscrite à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement ; organiser ou mobiliser tous dispositifs de gestions innovantes et transitoires visant à valoriser le site dans l'attente des cessions foncières ou dans l'attente d'une mise en œuvre des projets d'aménagements paysagers, voire identifier des solutions de gestions pérennes permettant simultanément d'accroître le nombre et la surface d'espaces de qualité tout en optimisant les charges financières afférentes.
- Intégrer une réflexion sur les mobilités dans l'opération d'aménagement
- Donner une vocation plus qualitative au cœur d'îlot et y intégrer des espaces végétalisés et perméables

- Construire les conditions d'une démarche partenariale avec l'ensemble des parties prenantes, en premier lieu un aménageur concessionnaire, et maintenir un fort niveau de communication et de concertation avec les partenaires, des habitants (actuels & futurs), les concepteurs, les collectivités...

Les principales missions identifiées comme devant être confiées au concessionnaire sont les suivantes :

- Procéder aux études nécessaires à l'élaboration des dossiers d'autorisations d'urbanisme, comprenant notamment l'étude d'impact, le dossier Loi sur l'Eau, le ou les permis d'aménager ainsi que l'ensemble des études complémentaires expressément souhaitées par la Commune ;
- Acquérir, auprès de l'EPF, la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ;
- Gérer les biens acquis et les espaces à usage du public au sein du périmètre de la concession ;
- Réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux et équipements concourant et nécessaires à l'opération et notamment les équipements d'infrastructures de la zone ;
- Mobiliser les financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation ou location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles, y compris par voie de préemption et d'expropriation dont les droits lui seront délégués par la Collectivité Concédante à l'issue de la signature du traité de concession d'aménagement ;
- Élaborer les documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (calendrier prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération) ;

D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables au bon déroulement et à la bonne fin de l'opération ; assurer en tout temps une complète information de la ville de Bouvignies sur les conditions de mise en œuvre de l'opération.

Principales étapes de la procédure :

Un avis de concession a été publié au Bulletin Officiel des annonces des marchés publics le 12/05/2025, sur le site internet de la commune de Bouvignies et la plateforme des marchés publics (<https://marchespublics596280.fr>), le moniteur.fr, Joue Direct, le Moniteur (hebdomadaire presse), Marchés Online (couplage presse)

Les critères de sélection mentionnés au règlement de consultation étaient les suivants :

- La pertinence de la simulation financière et du programme,
- La valeur technique de l'offre et conditions de mise en œuvre du projet contenues dans le traité de concession d'aménagement ;
- Les capacités et aptitudes du candidat nécessaires à la bonne exécution de la concession.

Le délai de réponse des candidats était fixé au 04/08/2025 – 12 h 00 :

- 21 dossiers ont retirés/téléchargés
- 4 plis ont été reçus

Une analyse de l'ensemble des offres a été réalisée et présentée à la commission ad hoc qui s'est réunie le 10/09/2025 et a émis l'avis suivant :

- Négociation avec 2 candidats (NordSEM et Loger Habitat)

Suite à ces négociations, les candidats ont remis une offre adaptée qui ont de nouveau fait l'objet d'une analyse.

La commission ad hoc s'est de nouveau réunie le 19/11/2025. Elle a pris connaissance de l'analyse des offres adaptées et a émis l'avis suivant : poursuite de la négociation avec 1 candidat (NordSEM).

Suite à ces négociations, le candidat a remis une offre finale

Il ressort du rapport final d'analyse des offres, tenu à la disposition des élus, les éléments de synthèse suivants :

- Le candidat Nordsem a remis une offre finale adaptée aux attentes et aux problématiques de la collectivité. (Adaptation du programme aux contraintes réglementaires, réduction de la participation de la collectivité au regard de l'ajustement des prix de cession des lots libres, adaptation du programme sous forme de bégainage, lancement d'une étude de marché dès la contractualisation)
- Le candidat LOGER HABITAT n'ayant pas été retenu pour la poursuite des négociations, aucune offre finale n'a été remise.

Après étude et analyse des offres au vu des critères de sélection cités à l'article 3.5 du règlement de consultation à savoir :

1. La pertinence de la simulation financière : pondération 40 %

Ce critère sera apprécié au regard des éléments figurant dans le mémoire financier remis par les candidats à travers :

- La structure et l'équilibre du bilan
- Le montant de rémunération et marge de l'aménageur
- Les modalités de versement des éventuelles participations d'équilibre, les solutions d'optimisations envisagées
- L'appréciation du niveau de risque pris par l'aménageur
- L'appréciation de la durée du contrat

2. La valeur technique : pondération 40 %

Ce critère sera apprécié au regard des éléments figurant dans le mémoire technique remis par les candidats à travers :

- La compréhension des enjeux du programme ainsi que la prise en compte des différents cahiers des charges
- Les propositions d'une stratégie et d'une mise en œuvre d'une gestion transitoire du site, en particulier autour de la ferme et des pâtures
- Les engagements du soumissionnaire à s'inscrire dans une démarche de développement durable et l'économie circulaire
- La pertinence et la cohérence de la méthodologie proposée permettant d'appréhender l'approche du candidat aménageur en matière de construction, de pilotage, de commercialisation, de concertation partenariale
- La stratégie de commercialisation des bâtiments

3. Les compétences et moyens humains nécessaires à la bonne exécution de la concession : pondération 20 %

- L'organisation et la pertinence des moyens humains et techniques affectés à la mission
- Références de projets de taille similaire, dans des contextes urbains, environnementaux et commerciaux comparables

Le contrat de concession est attribué au soumissionnaire qui a présenté la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour l'autorité concédante.

Et de l'avis de la commission ad hoc, le maire a pu émettre un avis éclairé sur le choix d'un des candidats et propose au Conseil municipal de retenir le candidat NORDSEM comme attributaire sur la base des propositions contenues dans son offre finale.

Caractéristiques essentielles du contrat :

Les principales missions dévolues au concessionnaire sont les suivantes :

- La réalisation de l'ensemble des études nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- L'acquisition, de la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone ;

- La gestion des biens acquis et des espaces à usage du public au sein du périmètre de la concession ;
- La réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux et équipements concourant à l'opération ;
- La mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération ;
- La commercialisation des terrains aménagés ;

Le contrat de concession est conclu pour une durée de 10 ans.

Le programme prévoit :

- La réhabilitation d'un corps de ferme et de sa bergerie, avec un intérêt tout particulier porté sur l'usage de la cour pour permettre l'arrivée d'usages collectifs pour les habitants de la commune
- D'un programme d'environ 70 logements visant une majorité de logements sous forme de terrain à bâtir, de programmes immobiliers mitoyens et d'un petit collectif, pour les logements conventionnés.
- De deux cellules artisanales permettant l'accueil dans la ferme d'activités de production
- Une surface non cessible affectée au maintien et à la réalisation des voiries, réseaux divers, ouvrages techniques et espaces paysagers, naturels et publics, permettant d'assurer la qualité du cadre de vie au sein du quartier.

Le contrat prévoit le transfert d'un risque économique de l'opération au concessionnaire.

Toutefois, compte tenu notamment de la réalisation importante d'espaces publics, le contrat prévoit une participation de la ville au coût de l'opération comme suit :

- Une participation au titre de la remise d'ouvrage d'un montant de 97 279,31 € HT. Le paiement de cette participation démarrera en 2028 et sera étalée sur plusieurs années, jusqu'en 2035.

La collectivité exercera un contrôle technique, financier et comptable de la présente concession lors de la remise annuelle par le concessionnaire du compte rendu annuel d'activité à la collectivité concédante (CRAC) comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession ;
- Le plan de trésorerie actualisé ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières.

Ce compte rendu est soumis à la délibération du conseil municipal.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- De désigner NordSEM comme concessionnaire d'aménagement de l'opération « Ferme de la Rue neuve » ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement préalablement porté à la connaissance des conseillers, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité.

7. Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le suivi de la concession d'aménagement projet de la ferme rue neuve

Dans le cadre de la concession d'aménagement évoquée au point 6 du présent ordre du jour, la commune sera amenée à examiner, analyser et valider de nombreux éléments d'ordre technique, juridique, financier, réglementaire et architectural, nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet.

Par ailleurs, l'aménageur titulaire de la concession devra établir une relation de confiance étroite avec la commune, ainsi qu'acquérir une connaissance approfondie des réalités du territoire, de la collectivité et du site concerné, condition indispensable à la réussite de l'opération.

Ainsi, l'année 2026 présentera des enjeux importants pour la commune. Afin d'y répondre efficacement, il est proposé de s'appuyer sur le bureau d'urbanisme ExpliCités, qui accompagne la collectivité sur ce dossier depuis l'année 2023 et a conduit l'ensemble des études préalables ainsi que les négociations avec le futur aménageur. Le recours à ExpliCités permettra d'assurer une continuité dans le suivi du projet et un accompagnement global et cohérent auprès de la commune.

À ce titre, les missions confiées à ExpliCités seront les suivantes :

- Le suivi des relations directes entre la commune et l'aménageur pour faciliter la compréhension des enjeux et des demandes formulées par l'aménageur ou à formuler par la commune. Le CRAC sera un outil présenté de façon pédagogique auprès des services et des élus ;
- Le suivi des études techniques nécessaires lors de cette première année ;
- Le suivi des relations institutionnelles pour faciliter le dialogue entre la commune, son aménageur et ses partenaires ;
- Le suivi de la concertation avec la population que l'aménageur s'est engagé à développer sur la durée de la concession ;
- Le conseil dans les éventuelles évolutions nécessaires pour adapter le traité de concession aux résultats des études ;
- La participation aux comités de pilotage avec l'aménageur, et aux comités techniques en appui des services en dialogue avec l'aménageur.

La prestation prendra la forme d'un suivi constant de la concession. Son montant est décomposé comme suit :

- Une tranche ferme relative au suivi, au pilotage et à l'animation de la concession, pour un montant de 19 840 € HT. Dans ce cadre, ExpliCités assurera un suivi régulier en distanciel ainsi qu'une présence mensuelle directement sur site ;
- Une tranche optionnelle d'un montant de 800 € HT par réunion supplémentaire non prévue, activable à la demande de la collectivité.

La Communauté de Communes Pévèle Carembault participera à hauteur de 4 960 € HT pour l'étude des extérieurs.

Monsieur le Maire ajoute enfin que l'expertise d'ExpliCités est très importante pour accompagner la commune dans ce projet.

Adopté à l'unanimité.

SIGNATURES

Procès-verbal arrêté en séance le 03 AVR. 2026
Publié le 10/04/2026

Le Secrétaire de séance
Philippe CARON



Le Maire,
Frédéric PRADALIER