

Compte-rendu du Conseil Municipal du Mercredi 07 Juillet 2021

Désignation du secrétaire de séance :

Mark Mazières est désigné secrétaire de séance.

Appel nominatif :

Présents :

Joël DEVOS, Dorothée DEBRUYNE, Mark MAZIERES, Annick BROÏON, Patrice SEINGIER, Catherine DUPLOUY, Vincent DUCOURANT, Amandine TRANCHANT, Gontran VERSTAEN, Gervais COUPIN, Laure D'HERT, Katya DECALF, Mickael DECHERF, Hugues DECLERCQ, Eric DEGHOUY, Cécile DEVADDERE, Pierre DUPLOUY, Sandrine RAMON, Pascal THELLIER.

Donnent procuration :

Marie-France BRICHE à Gervais COUPIN, Vincent DELMARRE à Gontran VERSTAEN, Maxime DESPRINGRE à Patrice SEINGIER, Monique LAPORTE à Katya DECALF, Catherine ODEN à Patrice SEINGIER, Myriam TRAISNEL à Joël DEVOS.

Absents :

Odette DELESTREZ, Laurent HENNERON.

Effectif du conseil municipal : 27

Nombre de votants : 25

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil municipal à 19 heures.

1 – Approbation du compte-rendu du Conseil municipal du 23 juin 2021

Eric DEGHOUY demande des précisions sur la délibération numéro 4, point numéro 2, relative à la création des postes nécessaires pour assurer les fonctions de directeurs, directeurs adjoints et animateurs. La formulation est imprécise et peut porter à confusion.

Francois DE BACKER, Directeur Général des Services, apporte réponse à la question posée. La délibération sera modifiée en conséquence.

Délibération adoptée à l'unanimité par le Conseil municipal

2 – Proposition de négociation des offres des entreprises – marché de restauration partielle du clos-couvert de l'église Saint-Jean-Baptiste

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le projet de restauration du clocher et de réfection des couvertures de la nef, du chœur, du transept et des bas-côtés de l'église Saint-Jean-Baptiste. La maîtrise d'œuvre en a été confiée à Monsieur François BISMAN, architecte du patrimoine.

Une consultation des entreprises a été lancée le 06 mai 2021, publiée sur la plate-forme marchés publics du centre de gestion du Nord et le site du BOAMP. Elle concernait les 6 lots du marché :

- Lot 1 : échafaudages
- Lot 2 : maçonnerie – pierre de taille
- Lot 3 : charpente
- Lot 4 : désamiantage
- Lot 5 : couverture
- Lot 6 : menuiseries métalliques

A l'issue du délai de consultation, la commune a reçu les offres de 11 entreprises, tous lots confondus. Monsieur BISMAN, maître d'œuvre, a procédé à l'analyse des offres et constaté que tous les lots étaient réputés fructueux. Cependant, le montant global des coûts est supérieur de 80 363,56€ HT par rapport à l'estimation initiale, soit +7,80%.

L'écart entre l'estimation et la remise des prix s'explique principalement par le renchérissement du coût des matières premières (bois, acier, pierre) généré par la pandémie, et qui a considérablement modifié les équilibres mondiaux en termes d'offre et de demande.

Les travaux de réfection de l'église étant financés en très large partie grâce à de l'argent public, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'agir en gestionnaire soucieux des intérêts communaux et d'entamer un cycle de négociation avec les entreprises pressenties afin de se rapprocher au plus près de l'estimation initiale ayant servi de base à l'élaboration de la maquette financière.

Si le Conseil Municipal autorisait le maître d'œuvre à engager une procédure de négociation afin de faire baisser les coûts de réalisation des travaux, la date de démarrage devrait en être modifiée. Considérant l'importance des travaux de maçonnerie, et notamment celle des opérations de cimentage, il est préconisé d'éviter la réalisation de ces tâches en période hivernale. Le démarrage des travaux semble ainsi plus pertinent au printemps 2022.

Par ailleurs, les élections départementales de juin 2021 induisent un renouvellement de l'exécutif départemental qui ne permet pas actuellement d'avoir de certitude quant au montant de l'aide financière qu'apportera le Département au titre de l'aide départementale aux villages et bourgs. Cela invite le Conseil Municipal à faire preuve de la plus grande prudence avant de notifier l'attribution des différents lots aux entreprises.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide de missionner Monsieur François BISMAN, en sa qualité de maître d'œuvre, pour engager une démarche de négociation avec les entreprises pressenties en vue de diminuer le coût global des travaux, en veillant à ne pas dégrader la qualité de la réponse technique, de décaler la date de démarrage des travaux au printemps 2022, pour des raisons d'adaptation des tâches aux conditions climatiques, d'attendre les résultats des négociations pour délibérer sur le choix des entreprises qui seront retenues pour la réalisation des travaux.

Délibération adoptée à l'unanimité par le Conseil municipal

3 – Moulin-Gouwy : vente de parcelles communales au profit de l'aménageur CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier

Monsieur le Maire évoque le projet d'aménagement du lotissement du "Moulin Gouwy" sur la commune de Steenwerck qui sera dédié à la construction de logements et rappelle que CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier a été désigné concessionnaire pour l'aménagement de ce quartier par une délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2020.

Parmi les 8 parcelles concernées, 3 sont des propriétés communales.

Le Conseil Municipal doit en conséquence délibérer sur :

- la vente de tout ou partie de ces parcelles à la société CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier, société par actions simplifiée au capital de 23.387.430 €, dont le siège social est à STRASBOURG, au 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, identifiée sous le n° SIREN 788 797 926, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG, dont le siège administratif est au 2 rond-point des Antons – BP 10 299 – 44700 ORVAULT, désignée concessionnaire de l'opération.
- le prix de vente desdites parcelles : afin de pouvoir évaluer la valeur des parcelles, il a été procédé à des saisines d'avis domaniaux auprès de la Direction Générale des Finances Publiques. L'estimation des domaines en date du 18 juin 2021 fixe la valeur vénale des 32 420 m² à 650 000,00 € plus ou moins 15%, soit 20,04 €/m².

Considérant la délibération n°049/2020 en date du 14 octobre 2020 retenant l'offre finale de l'aménageur CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier,
Considérant l'intérêt de la commune à réaliser l'opération d'aménagement du Moulin-Gouwy et la construction de 131 logements, le prix au mètre carré retenu est de 19,71 €, soit 10,66 % en deçà de la valeur vénale proposée par les domaines.

Ainsi, le prix des parcelles s'établit comme suit :

- La parcelle cadastrée section YP n° 30 pour une superficie totale de 1 800,00 m² a une valeur vénale estimée à 35 478 € soit 19,71€/m² ;
- La parcelle cadastrée section YP n° 32 pour une superficie totale de 2 400,00 m² environ sur site a une valeur vénale estimée à 47 304 € soit 19,71 €/m² ;
- La parcelle cadastrée section YP n° 33 pour une superficie totale de 28 220,00 m² a une valeur vénale estimée à 556 216,20 € soit 19,71 €/m² ;

Le périmètre d'aménagement de ce projet rend nécessaire la vente de tout ou partie de ces parcelles à la société CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier, à savoir :

- la parcelle cadastrée section YP n° 30 ;
- la parcelle cadastrée section YP n° 33 ;
- la parcelle cadastrée section YP n° 32 pour partie ;

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de signer au profit de CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier, une promesse unilatérale de vente portant sur ces parcelles.

Les conditions de vente sont les suivantes :

- un montant de 638 998,20 €/m²,
- un montant de 19,71 €/m²,
- une durée de promesse de vente de 36 mois,
- les conditions suspensives :

→ Condition suspensive au profit des deux parties :

- Purge de tous droits de préemption publics et/ou privés.

→ Condition suspensive au profit du bénéficiaire :

- Obtention d'une autorisation d'aménagement purgée du recours des tiers et de tout retrait administratif, portant sur l'ensemble du périmètre de la concession ou sur la tranche concernée, ainsi que toute autorisation administrative qui serait requise pour le démarrage des travaux d'aménagement (dossier de loi sur l'eau,...) ;
- Maîtrise foncière de l'ensemble des terrains concernés par l'autorisation d'aménagement précitée, ou de la tranche concernée, le cas échéant ;
- Absence de fouilles archéologiques et de toute mesure compensatoire exigée au titre du Code de l'Environnement remettant en cause l'équilibre financier du projet ainsi que l'absence de toute pollution ;
- Obtention d'une pré-commercialisation représentant un minimum de 30 % des terrains à bâtir individuels et 100% des macro-lots du projet d'aménagement, ou de la tranche considérée du projet d'aménagement, le cas échéant.

- La gestion des locations : CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier formalisera un accord avec Monsieur Jean-Yves LEBLEU, qui exploite ces parcelles, concernant le versement d'une indemnité d'éviction.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer une promesse de vente des terrains cadastrés section YP n° 30, 32 (pour partie) et 33 à la société CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier pour un montant de 638 998,20 €, soit 19,71 €/m², accepte de charger l'étude de Maître BURET-DURIX de la réalisation des actes de ventes, autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment l'acte notarié.

Délibération adoptée à l'unanimité par le Conseil municipal

4 – Projet de vente de la parcelle E1122 – projet de maison médicale

Considérant que la commune de Steenwerck est propriétaire de la parcelle cadastrée E1122 d'une contenance de 870 m²,

Vu l'estimation des domaines en date du 29 juillet 2020 établissant la valeur vénale de la parcelle E1122 à 86 163,00 € +/- 10 %,

Vu la délibération n°053-2020 décidant la mise en vente des parcelles E1122 et E1123 pour un prix total de 175 000,00 €,
Vu le courrier adressé à Mesdames SAAIDI-SOLAU, CODEVILLE et POLLET en date du 07 avril 2021, proposant un prix de vente de la parcelle E1122 de 85 000,00 €,
Vu le message reçu le 03 juillet indiquant que Mesdames SAAIDI-SOLAU, CODEVILLE et POLLET ont constitué la SCI SIXSTEEN aux fins d'acquisition de la parcelle,

La commune de Steenwerck dispose de deux parcelles situées dans la Longue Ruelle et cadastrées E1122 et E1123. Les médecins occupant le cabinet médical situé rue de Nieppe recherchent un terrain afin de construire une maison médicale. La commune leur a proposé d'acquérir la parcelle E1122 pour la somme de 85 000,00 €. Cette proposition a reçu l'approbation de Mesdames SAAIDI-SOLAU, CODEVILLE et POLLET.

Dans la mesure où le projet d'édification d'une maison médicale est de nature à améliorer l'offre de soins sur le territoire communal et garantir durablement la présence de professionnels de santé.

Il est proposé au Conseil Municipal de vendre la parcelle E1122 à la SCI SIXSTEEN pour la somme de 85 000,00 €

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant en cas d'empêchement à signer une promesse de vente de la parcelle cadastrée E1122 à la SCI SIXSTEEN pour un montant de 85 000,00 €, de charger l'étude de Maître BURET-DURIX de la réalisation de l'acte de vente, d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant en cas d'empêchement à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment l'acte notarié.

Délibération adoptée à l'unanimité par le Conseil municipal

5 – Attribution de subventions exceptionnelles au profit de deux associations

Association des parents d'élèves de l'école du Tilleul : Monsieur le Maire fait part au Conseil Municipal de la demande de l'association des parents d'élèves de l'école du Tilleul sollicitant de la commune l'octroi d'une subvention exceptionnelle pour financer l'organisation de la ducasse de la Croix-du-Bac du 17 au 19 septembre 2021.

Cette demande exceptionnelle est liée à la perte de recettes générées par la ducasse en 2020, du fait des restrictions inhérentes à la crise sanitaire.

Association TEAM TCR59 : Monsieur le Maire fait part au Conseil Municipal de la demande de l'association TEAM TRC59 de Steenwerck sollicitant de la commune l'octroi d'une subvention exceptionnelle de fonctionnement. Cette aide financière permettra de soutenir l'engagement de Tom CANEELLE, jeune Steenwerckois de 14 ans, aux championnats de France de motocross cadets et l'Enduropale 2022 en catégorie juniors.

L'association s'engage à faire apparaître sur ses différents supports de communication (plaquette, moto) le logo de la ville de Steenwerck.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'accorder une subvention exceptionnelle de 200 € à l'association des parents d'élèves de l'école du Tilleul, d'accorder une subvention exceptionnelle de 150 € à l'association TEAM TRC59, de prévoir les crédits nécessaires au budget 2021 (chapitre 65 - C/6574-4).

Délibération adoptée par le Conseil municipal

6 – Décision modificative du budget n° 2- Exercice 2021

Vu le Budget Primitif 2021 de la commune adopté par délibération n° 018-2021 en date du 14 avril 2021,
Vu la Décision modificative n° 1 adoptée par délibération n° 039-2021 en date du 23 juin 2021,
Il est proposé au Conseil Municipal d'adopter la Décision Modificative n°2 telle que présentée.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'adopter la Décision Modificative du Budget n°2 – Exercice 2021, telle que présentée.

Délibération adoptée à l'unanimité par le Conseil municipal

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire clôt la séance du Conseil municipal à 21 heures 30.