

Synthèse

Le Conseil Municipal de la ville de Petite-Forêt s'est réuni à la salle des fêtes Jules Mousseron à 18 h 30, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Marc BURY, Maire.

Date de convocation : le 9 décembre 2016

Nombre de conseillers en exercice : 27 Présents : 21

Procurations : 5

Absent : 1

Votants : 26

ÉTAIENT PRÉSENTS : Martine DILIBERTO – Marie-Geneviève DEGRANDSART -Pasquale TIMPANO- Marcel BURNY – Ali FARHI — Alberte LECROART – Jean-Pierre POMMEROLE – Annie BURNY – Guy MORIAMEZ – Rachid LAMRI--Christine LÉONET –Marie-Christine VEYS – Sandrine GOMBERT – Dominique DAUCHY – Cédric OTLET – Isabelle DUFRENNE- Jean CAVERNE – Gérard QUINET – Ingrid SAGUEZ – Henri ZIELINSKI

ÉTAIENT EXCUSÉS :

Bernard VANDENHOVE a donné pouvoir à Rachid LAMRI

Mirella BAUWENS a donné pouvoir à Marc BURY

Grégory SPYCHALA a donné pouvoir à Alberte LECROART

Claudine GENARD a donné pouvoir à Guy MORIAMEZ

Maria WAGUET a donné pouvoir à Jean CAVERNE

Elizabeth DERCHE

Monsieur le Maire désigne Marie-Geneviève DEGRANDSART comme secrétaire de séance.

L'ordre du jour est le suivant :

A] Délibérations

I] Administration Générale

I-1) Déclassement de la parcelle AD 206 du domaine public communal cadastré vers le domaine privé communal

Par délibération n° 16-03-14 du 15 mars 2016, l'organe délibérant autorisait le Maire à signer avec la société BAPEN, un acte de cession de la parcelle AC 556 d'une contenance de 3 181 m² au prix de 75 000 €.

Le bornage effectué par GEOLYS – géomètres experts – fait apparaître que deux petites parcelles n'ont pas été intégrées dans la vente initiale.

La parcelle AC 670 va être rattachée à la vente initiale. Par contre la parcelle AD 206 fait partie intégrante du domaine public de la commune.

Considérant qu'il convient de procéder au déclassement de la parcelle AD 206 du domaine public communal cadastré vers le domaine privé communal avant de la proposer à la vente.

Il est proposé au Conseil Municipal de décider le déclassement de la parcelle AD 206 du Domaine public communal cadastré vers le Domaine privé communal.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité, avec 3 abstentions :
Monsieur ZIELINSKI
Monsieur CAVERNE
Madame WAGUET

III) Finances

II-1) échange de terrains dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier sur les terrains situés avenue des sports – annule et remplace la délibération n°16-10-07 du 5 octobre 2016

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU),

CONSIDÉRANT qu'un projet d'opération immobilière est en cours de réflexion sur les terrains situés avenue des sports,

CONSIDÉRANT que la société CRÉER PROMOTION a présenté un projet de construction d'un ensemble de 20 logements en accession et de 40 logements sociaux réservés aux seniors,

CONSIDÉRANT que ce projet permettrait à la commune de se mettre en conformité avec la loi SRU et atteindre les 20 % de logements sociaux,

CONSIDÉRANT qu'afin de permettre la réalisation de ce projet d'envergure, il est nécessaire d'échanger des parcelles avec la société CRÉER PROMOTION pour que celle-ci devienne propriétaire de l'assiette foncière de la manière suivante :

- De CRÉER PROMOTION à la commune : parcelle AL 440 d'une superficie totale de 2 911 m²
- De la commune à la société CRÉER PROMOTION : parcelles 429-431-512 pour partie et 212 pour partie d'une superficie totale de 3 731.50 m² suivant plan annexé.

CONSIDÉRANT que cette opération entre dans le cadre de l'habitat social et permet à la commune de respecter les normes imposées par la loi SRU, l'échange se fera m² pour m².

CONSIDÉRANT que la société CRÉER PROMOTION devra acquitter une soulte, qui pourrait être fixée forfaitairement à la somme de 122 000 € ;

Il est proposé au conseil municipal :

Article 1er : d'annuler la délibération n°16-10-07 du 5 octobre 2016.

Article 2 : de procéder à l'échange des parcelles de la manière suivante :

- Cession de la ville vers la société CRÉER PROMOTION des parcelles AL 429 (1 069 m²)-431(1 022 m²) et 212 pour partie (1 504.85.m²), 512 pour partie (135.65 m²), soit une superficie totale de 3 731.50 m²
- Cession de la société CRÉER PROMOTION vers la ville de la parcelle AL 440 d'une superficie de 2 911 m².

Article 3 : de fixer la soulte à acquitter par la société CRÉER PROMOTION à la somme forfaitaire de 122 000 €.

Article 4 : d'inscrire le produit de la soulte résultant des échanges au chapitre 21 du budget communal.

Monsieur le Maire propose de répondre à la question n°1 de Monsieur QUINET :

« Dans le projet de délibération n°II-1 qui sera examinée au conseil municipal du 15 décembre qui annule et remplace la précédente, vous ne donnez aucune explication précise écrite sur l'achat et l'échange de terrain près du collègue.

Ces informations nous les avons pourtant sur la délibération n°16-10-07, refusée par Monsieur le Sous-Préfet et qui a été annulée. Comment faites-vous une soulte de 27 192 € à 122 000 € ?
Comment justifiez-vous une telle différence pour 135m² vendus en plus ?

A quel prix maintenant est estimée la parcelle AL 440 de Monsieur Traisnel ? Donnez-nous, s'il vous plait, le jour du conseil municipal des explications écrites.

Monsieur le Maire indique dans un premier temps que Monsieur le Sous-Préfet n'a jamais annulé cette délibération, il fournit ensuite une réponse écrite à monsieur QUINET ainsi qu'à l'ensemble des conseillers.

ÉCHANGES DE TERRAINS

I) Ville vers Créer Promotion

Coût moyen : $162\,900\text{ €} \div 4361\text{ m}^2 = 37,35\text{ €/m}^2$
Parcelles : AL429, AL431, AL212 pour partie.
Superficie : $1\,069\text{ m}^2 + 1\,022\text{ m}^2 + 1\,504,85\text{ m}^2 = 3\,595,85\text{ m}^2$
Coût des parcelles : $3\,595,85\text{ m}^2 \times 37,35\text{ €/m}^2 = 134\,305\text{ €}$

II) Créer Promotion vers Ville

Parcelle : AL440
Superficie : 2 911 m²
Coût de la parcelle : $2\,911\text{ m}^2 \times 25\text{ €/m}^2 = 72\,775\text{ €}$ (prix d'achat estimé par Créer Promotion lors de la négociation)
Estimation des domaines : 60 000 €

III) Bilan

1) Vente et achat simple

134 305 € – 72 775 € = 61 530 € en faveur de la ville (estimation Créer Promotion)

ou 134 305 € – 60 000 € = 74 305 € en faveur de la ville (estimation des domaines)

2) Échange m² pour m² puis vente de la différence

3 595,85 m² – 2 911 m² = 684,85 m² de la ville vers Créer Promotion

684,85 m² x 37,35 €/ m² = 25 579,15 € en faveur de la ville

Créer Promotion avait fait ses calculs d'une autre façon et la soulte a été fixée à 27 192 €.

IV) Proposition

Compte tenu du nombre de logements sociaux (en direction des personnes âgées), je propose d'appliquer l'échange m² pour m² puis vente de la différence, la différence de soultes correspondant à l'effort municipal dans le cadre de la loi SRU.

De plus : le prix moyen de l'achat des terrains ville était de 1,10 €/m²

V) Partie de la parcelle AL512 (135 m² des 1 042 m² de la parcelle AL512)

La parcelle AL512 étant en zone UAa (équipements municipaux, sportifs et culturels), le parking initialement prévu ne peut pas être réalisé dans le cadre du lotissement mais Créer Promotion a besoin de 135,65 m² pour réaliser la clôture de l'immeuble de 40 appartements.

Coût moyen : 31 500 € ÷ 1 042 m² = 30,23 €/m²

Si achat par Créer Promotion au prix des domaines : 135,65 m² x 30,23 €/m² = 4 100,70 €

Pour honorer sa parole, Créer Promotion propose de réintégrer la totalité de la somme de 31 500 € ainsi que le coût (63 643 €) de la réalisation du parking dans le calcul de la soulte.

Ce parking de 20 places supplémentaires (de confort pour le lotissement) sera utile pour le collège et la future salle de sports.

VI) TOTAL

Le montant total de la transaction en faveur de la mairie est :

27 192 € (soulte après échange de terrains et effort municipal) + [31 500 € + 63 643 €] (maintien du programme par Créer Promotion) = 122 335 €

En accord entre les parties, le montant est fixé à : 122 000 €

Madame DEGRANDSART ne prend pas part au vote.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve à la majorité des votes avec 5 votes

CONTRE :

Monsieur ZIELINSKI

Monsieur CAVERNE

Madame WAGUET

Monsieur QUINET

Madame SAGUEZ

QUESTIONS DIVERSES

2 - Un article de la voix du nord du 4 décembre 2016 concernant la police municipale interpelle de nombreux franc-forésiens. Nous souhaitons avoir des informations et les suites que vous pensez donner à cette affaire.

Monsieur le Maire indique à Monsieur QUINET que cet article concerne un agent de la police municipale, non la police municipale dans sa globalité. De plus, il précise que l'agent en question était en poste à la ville de Valenciennes au moment des faits qui lui sont reprochés.

Il indique attendre des nouvelles de Monsieur le Procureur pour par la suite appliquer les sanctions prévues par les textes de la fonction publique.

3 - Nous nous sommes aperçus que la maison de Madame Elbecque rue du 19 mars 1962 était vendue. Si c'est à un particulier, pourquoi la ville n'a-t-elle pas pris un droit de préemption sachant que cette maison est appelée à être détruite pour laisser passer le tram.

Monsieur le Maire répond que, suite à une rencontre avec le Président de Valenciennes Métropole, le Maire a indiqué que la commune de Petite-Forêt avait déjà acheté plusieurs maisons dans le cadre de ce projet et qu'il n'était pas possible d'en acquérir plus. C'est donc la CAVM qui s'est portée acquéreur de cette maison.

La séance s'est levée à 19h30