



COMPTE RENDU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 MARS 2018

Présents : M. LENFANT /M. LEGRAND/ M. DE PICCHI/Mme NEIRYNCK /M. DUPRE
Mdes CUVILLIER/ MS MARCHAND/DUBOIS/ ROLAND/BLANCHART/CARON/GRISET/ PETIT

Absent excusé :

Hélène SERGEANT (Pouvoir donné à Henri LENFANT)
Jacques Olivier DE PICCHI (pouvoir donné à Michèle LEGRAND)

Absente : Virginie COINE.

Le quorum étant atteint, Monsieur Henri LENFANT, Maire, remercie l'ensemble des conseillers, le public de leur présence et ouvre la séance à 19 h 05. Il excuse les 2 collègues absents qui ont donné pouvoir.

➤ **Désignation du secrétaire de séance**

Monsieur Le Maire propose de désigner Michèle LEGRAND secrétaire de séance, qui accepte.

➤ **Approbation du compte rendu de la réunion du 12 février 2018**

DOSSIER A ETUDIER

➤ **1 : Projet CAM 2.**

Présentation du projet lauréat retenu par la Commission d'Appel d'Offre du 28 février 2018.

Monsieur Le Maire présente les maquettes du projet retenu et son implantation dans l'environnement du site rue de Wattignies. Il rappelle le travail de consultation depuis octobre dernier.

Le projet de réalisation du nouveau CAM a fait l'objet de l'ouverture d'un concours de maîtrise d'œuvre.

Lancement d'un **concours d'architecte** pour la réalisation du futur complexe polyvalent comprenant :

- salle polyvalente (sport, culture, réceptions municipales et familiales)
- dojo
- boulodrome couvert
- salle des jeunes
- salle pour les activités associatives actuellement pratiquées à Caulier
- club house
- ateliers municipaux

Ce projet a été travaillé avec les associations utilisatrices.

56 cabinets d'architecte se sont inscrits à ce concours.

Un **premier jury de concours** s'est réuni le 27 novembre 2017 afin de sélectionner les 3 cabinets appelés à concourir sur la base des renseignements et documents permettant au maître d'ouvrage d'évaluer les capacités professionnelles, techniques et financières des candidats.

Cette assemblée délibérante était composée de :

Membres à voix délibérative :

Henri Lenfant, président
Michèle Legrand
Daniel Petit
Stéphane Roland
Jean Michel Delforge, gérant TAO Architectes et Franck Decoster, gérant de ZERO 3.2 Architectes, commis par l'ordre des architectes
Membres à voix consultative :
Bertrand Leverd
Sophie Descamp, comptable publique
Assistaient également :
Alexandre Bretez, programmiste assistant à maîtrise d'ouvrage MP Conseil
Xavier Crocchel

Sur la bases des renseignements et documents permettant d'évaluer les capacités professionnelles, techniques et financières des candidats, trois cabinets ont été sélectionnés et appelés à concourir.

Ces 3 équipes ont remis en mairie leur projet sous forme d'anonymat.

Une première **commission consultative technique** s'est réunie le 23 février. Le rôle de cette commission était de donner au jury une appréciation sur les 3 projets au regard de critères fonctionnels uniquement.

Cette commission technique était composé de Marc Dupré, Yveline Perronie, architecte et responsable technique à la mairie d'Emmerin et de Guillaume Delcourt, chargé de mission équipement et lieux de pratique au Comité national Olympique et sportif français. Y assistait Alexandre Bretez.

Afin que leurs conclusions n'altèrent pas les délibérations du jury, celles-ci ne leur ont été communiquées qu'après les échanges entre les membres du jury.

Ce **jury final** s'est réuni le 28 février. Les offres ont été étudiées selon les critères suivants :

- Conformité des prestations par rapport au règlement du concours
- Adéquation du projet aux exigences fonctionnelles et techniques du programme
- Réponse aux objectifs de qualité environnementale et de performance énergétiques
- Adéquation du projet à l'enveloppe financière définie au programme
- Adéquation du projet aux objectifs calendaires au programme

Les membres du jury ont unanimement apprécié la qualité de chaque projet.

Les membres à voix délibérative ont voté unanimement voté pour le projet B. Le lauréat du concours est donc le cabinet **Blaq Architectures à Hellemmes**.

Leur choix a été guidé par les points suivants :

- l'organisation générale du site. Configuration originale en deux sous-ensemble : boulodrome et salle des jeunes ; salle polyvalente, dojo, salle associations, club house
- salle polyvalente :
- salle sportive basket, volley, badmington, optimisable avec homologation possible
- modularité exceptionnelle de l'espace en 3 zones distinctes par des cloisons dont une acoustique permettant des activités simultanées.
- Volumes de rangement
- gradins fixes et mobiles
- dojo fini, près à l'emploi
- club house central, ouvert sur le hall d'accueil
- traitement acoustique original et efficace par rapport au riverain le plus proche
- toutes les entrées sont tournées vers l'extérieur

- création d'une butte anti bruit
- parking : création de 45 places dont 19 à proximité des nouvelles installations (61 au total)
- performance thermique RT 2012 (La RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne. (Article 4 de la loi Grenelle 1)
- performance acoustique permettant l'organisation de manifestations à son amplifié. Une étude .zéro a été réalisée et transmise aux 3 équipes.

Les points à améliorer :

- éloignement dojo des vestiaires
- réduire la dimension de la cour logistique pour créer des places de parking supplémentaires
- réduction de la surface de la salle polyvalente (bande de 5 m)
- surface du boulodrome extérieur
- orientation de l'escalier extérieur

le planning :

- phase 1 : novembre 2018 à février 2020 : parking 19 places, boulodrome, salle des jeunes, salle polyvalente, dojo.
- Phase 2 : février 2020 à octobre 2020 : démolition CAM existant, construction des ateliers municipaux
- Phase 3 : septembre 2020 à décembre 2020 : démolition atelier existant, parking

Le budget : 5 230 000 TTC + TERRAINS 337 000 € soit 5 567 000 €

Le plan de financement intégrant l'achat des terrains, l'apport en fonds propres, les recettes (FCTVA éclairage et CAM ; Dassault), une hypothèse prudente en subventions prévoit à ce stade un emprunt de 1 776 000€, remboursables en 23 annuités d'environ 77 200€.

Les prochaines étapes :

- Marché AMO lancé en consultation. Notifié pour fin mars.
- Lancement des recherches de subventions auprès du Département, de la MEL, de la Région, de la CAF et de la Préfecture.
- Lancement des études (exécution à négocier, surfaces à revoir)
- présentation du projet aux futurs utilisateurs (associations, service animation...)
- présentation du projet aux riverains les plus proches
- présentation du projet en réunion publique : 13 avril

➤ **2 Foncier CAM 2 Autorisation donnée à Monsieur Le Maire pour signer :**

- L'achat d'un terrain à Monsieur et Madame Danzé.

Monsieur Le Maire explique la nécessité d'acquérir 2 terrains nécessaires pour accueillir le nouveau CAM dès 2018 cadastrés N° A 151 d'une contenance de 21a 85 ca et N° A 152p2 d'une contenance de 19 a35ca soit une surface totale de 4 120 M2 appartenant à Monsieur et Madame Danzé.

Les époux Danzé reçoivent en contrepartie la parcelle N° A 149p1 appartenant à la mairie de Noyelles lès Seclin pour une contenance de 02a10 ca.

Cet échange est consenti et accepté moyennant le prix de 50 euros le M2. Soit une différence de 3 910 M2. La commune de Noyelles lès Seclin sera donc redevable envers les époux Danzé d'une soulte de 195 500 €.

Il est proposé au conseil de se prononcer pour autoriser Monsieur Le Maire à signer toutes démarches officielles pour l'achat de ce terrain et toutes les démarches administratives s'y référant.

Vote à l'unanimité 14 voix pour.

- L'achat d'un terrain à Monsieur et Madame Chivoret.

Afin de pouvoir construire le nouveau Centre d'Animation Municipal (CAM2), la municipalité doit acquérir un terrain cadastré N°A 149 « Le Maniet » d'une contenance totale de 22a 65ca appartenant à Monsieur et Madame Chivoret pour un montant de 113 250 €.

Il est proposé au conseil de se prononcer pour autoriser Monsieur Le Maire à signer toutes démarches officielles pour l'achat de ce terrain et toutes les démarches administratives s'y référant.

Vote à l'unanimité 14 voix pour.

➤ **3 : Les Rois Fainéants.**

Monsieur Le Maire rappelle l'historique du dossier entre la commune et les exploitants du restaurant Les Rois Fainéants.

Le local du restaurant était loué par la SAS Les Rois Fainéants depuis 1976.

Dès cette date, de nombreux conflits ont opposé cette société avec le propriétaire de l'époque sur l'état de vétusté du bâtiment.

13 avril 2017 : le CM délibère afin de préempter le local.

5 mai 2017 : en raison de l'état de vétusté du bâtiment et en raison des risques qu'il fait encourir au public, la mairie déclenche la visite de la commission de sécurité.

Cette commission constatait l'état très dégradé du bâtiment et émettait un avis défavorable à l'exploitation du restaurant.

Cet avis était motivé par :

- un manque de dégagement en cas d'incendie
- une carence d'un équipement d'alarme incendie
- un désordre apparent et visible sur la structure de l'établissement
- l'absence de documentation relative à la vérification de certaines installations (chauffage, gaz, électricité, cuisine...)

En conséquence de quoi, la commission de sécurité déclarait cet établissement dangereux.

21 juin 2018 : réception en mairie du procès-verbal de cette commission de sécurité

22 juin 2018 : la mairie met en demeure la société Les Rois Fainéants à mettre en conformité son établissement avec les règles de sécurité en vigueur dans un délai de 2 mois sous peine de fermeture administrative.

3 juillet 2018 : la commune devient propriétaire du bâtiment.

3 août 2018 : la société Les Rois Fainéants assigne la mairie en référé. Faisant constater qu'elle a remédié

06/03/ 2018

Compte rendu de conseil du 05/03/2018

Serveur – conseil municipal – 2018- 05 MARS

Page 4

aux dysfonctionnements qui lui étaient reprochés par la commission de sécurité, excepté les travaux de structure. Elle demande à ce que la commune soit condamnée à entreprendre les travaux permettant de réparer le désordre apparent et visible sur la structure du bâtiment.

- 5 septembre 2017 : par ordonnance, le juge des référés enjoint la commune de réaliser les travaux suivants dans un délai de 2 mois :
- poutres vermoulues instables
 - couverture en mauvais état
 - revêtement du plafond en paille (traitement anti feu) et condamne la commune à 1000€ aux dépens.

La mairie lance les travaux : suppression des poutres vermoulues et remplacement des tuiles par une couverture provisoire. Partant du principe que les négociations en cours prévoient un arrêt d'activité au 1^{er} janvier 2018, le traitement du plafond en paille représentant un investissement important en coût direct et nécessitant la fermeture de l'établissement durant une période d'activité forte n'est pas réalisé.

En parallèle, lancement un avis de paiement sur les loyers impayés depuis la date d'achat du local (6021€).

La société Les Rois Fainéants assigne la commune devant le TGI de Lille sur les points suivants :

- décharge du paiement des loyers
- réalisation des grosses réparations
- indemnité de 40 000€ en réparation du préjudice subi
- 6000€ de dépens

Une procédure étant engagée, l'avis de paiement de la mairie est automatiquement mis en suspens.

Début janvier : Les Rois Fainéants poursuivent leur activité commerciale au-delà de la date initialement prévue. La responsabilité de la commune est donc engagée par rapport à la non-réalisation des travaux de structure.

Une estimation des travaux à engager pour rendre l'établissement en sécurité s'établit à 64 000€, hors indemnité d'exploitation.

Février : Afin d'arrêter les différentes procédures en cours, les parties décident de s'accorder sur les conditions suivantes :

- terrain : 130 000 €
- indemnité d'éviction : 120 000€
- abandon des loyers impayés

Monsieur Le Maire invite donc l'exécutif à se prononcer sur ce dossier complexe. Monsieur Alain Griset souhaite des garanties quant à la libération effective des lieux au 31 mai 2018. Il recommande la prudence et l'appui du Notaire sur les 2 protocoles et leur exécution.

Stéphane Roland déclare ensuite que *« Cela va coûter beaucoup d'argent au contribuable »*.

Autorisation donnée à Monsieur Le Maire pour signer :

- 1 / Le protocole d'achat de terrains à Madame Deslandes
Afin de pouvoir achever les démarches d'acquisition du site « Les Rois Fainéants », la municipalité doit acquérir un ensemble de terrains cadastrés sous les N° 323 partiel, 976 partiel, 575, 970, 971, 972 et 983 représentant une surface approximative de 1437 M2 (sous réserve du métré de géomètre)

appartenant à Madame Deslandes pour un montant de 130 000 € selon un protocole transactionnel lié à un autre protocole d'éviction de la SAS Les Rois Fainéants.

Sachant que ces 2 protocoles sont liés juridiquement l'un et l'autre (délibération ci-dessous) pour la libération des lieux et qu'ils ne sont pas divisibles.

Il est proposé au Conseil municipal de se prononcer pour autoriser Monsieur Le Maire à signer toutes démarches officielles pour l'achat de ce terrain et toutes les démarches administratives s'y référant.

Vote 12 voix pour 2 abstentions.

- 2 / Le protocole d'éviction de la SAS les Rois Fainéants.

La municipalité doit disposer des murs et du fond d'exploitation du restaurant les Rois Fainéants selon un protocole transactionnel avec la SAS Les Rois Fainéants, lui-même lié à un autre protocole d'achat des terrains propriété de Madame Deslandes Colette née Lambert .

Le montant de l'indemnité d'éviction est fixé à 120 000 € avec une libération effective des locaux pour le 31 mai 2018.

Sachant que ces 2 protocoles sont liés juridiquement l'un et l'autre (délibération ci-dessus) pour la libération des lieux et qu'ils ne sont pas divisibles .

Il est proposé au conseil de se prononcer pour autoriser Monsieur Le Maire à signer toutes démarches officielles pour l'achat de ce terrain et toutes les démarches administratives s'y référant.

Vote 12 voix pour 2 abstentions.

- 3 / L'achat d'un terrain à Madame Persyn

La municipalité a la possibilité d'acquérir un terrain cadastré sous le N° 1671 et 1672 partiel représentant une surface approximative de 1 500 M2 (sous réserve du métré de géomètre) utilisé jusqu'au 31 décembre par le restaurant en tant que parking et appartenant à Madame Persyn pour un montant de 9 000 €.

Il est proposé au Conseil municipal de se prononcer pour autoriser Monsieur Le Maire à signer toutes démarches officielles pour l'achat de ce terrain et toutes les démarches administratives s'y référant.

Vote à l'unanimité 14 voix pour.

➤ **4 : Vote des tarifs pour les centres de loisirs 2018/2019 hors mercredis récréatifs.**

Monsieur Le Maire laisse la parole à Madame Christelle Neiryck pour proposer les grilles tarifaires des ALSH petites vacances à compter des vacances de printemps 2018 jusqu'aux vacances de printemps 2019. Le maintien des tarifs 2017 est proposé.

Vote à l'unanimité 14 voix pour.

L'ordre du jour étant achevé, Monsieur Le Maire clôt les débats à 20h45.