

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 05 AOÛT 2021

L'an deux mille vingt et un le 05 août à 18h30, le Conseil Municipal de Ruminghem s'est réuni à la mairie sous la Présidence de Monsieur Jacques HAUTECOEUR, suite aux convocations en date du 26 juillet 2021.

Étaient présents : M. HAUTECOEUR Jacques – M. WESSE Francis – Mme CARTON Marie-Andrée - Mme BRICE Elodie – M. SENIS André – Mme MONTIGNY Claudine – Mme DUFOUR Patricia - M. SERGEANT Christophe - M. BREGNARD Benoît -Mme SWITALSKI Evelyne– Mme DUFOUR Karine - Mme LEGRAND Aurélie - M. ROMMEL Sébastien – M. PLICHON Frédéric

Étaient absents représentés : – Mme LEGRAND Pamela qui a donné pouvoir à Mme SWITALSKI Evelyne

Étaient absents excusés : M. WACSIN Christian – M. DUFLOS Johan - Mme LELEU Marie-Lise

Était absent : M. PARENT Cyrille

Mme BRICE Élodie est élue secrétaire

Objet : Acquisition par la collectivité signataire de la convention - Travaux pris en charge à 100% (PPI 2015-2019) - Cession à prix minoré (prix d'équilibre de l'opérateur) en application du dispositif d'aide pour le logement social (PPI 2015-2019)

La commune de RUMINGHEM et l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais (EPF) ont signé le 23/12/2015 une convention opérationnelle soumise aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2019, définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objet de l'opération dénommée « Ruminghem – Ancien commerce Rue Saint-Antoine ».

Cette convention a été complétée, le 07/12/20 par un avenant de prolongation de 7 mois.

Dans le cadre de cette opération, la commune de RUMINGHEM a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition de parcelles cadastrées D260/D495/D496/D494 pour une superficie cadastrale de 1 258 m².

L'EPF a réalisé des travaux de démolition des bâtiments existants pour un montant de 71 330,50 €, pris en charge en totalité par l'EPF conformément aux dispositions de son PPI 2015-2019.

Conformément aux termes de la convention opérationnelle et de l'avenant, la commune de RUMINGHEM s'est engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard le 23/07/21.

En principe, le prix de cession correspond au prix de revient du portage foncier, lequel est constitué :

- des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage, ...)
- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
- sous déduction des produits perçus par l'EPF.

Auquel il y a lieu d'ajouter un forfait destiné au règlement des frais engagés par l'EPF entre le jour où le prix a été calculé et le jour de signature de l'acte de vente.

Toutefois, L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si le projet est éligible au dispositif en faveur du logement social.

Pour cela, le projet doit respecter de manière cumulative, les trois critères suivants :

1. avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,
2. comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux,
3. respecter un seuil de densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Le cas échéant, l'EPF sollicite l'estimation de France Domaine à l'issue des travaux de déconstruction.

La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Dans la mesure où la collectivité fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du promoteur.

Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

La cession des emprises foncières destinées au reste du programme (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par France Domaine dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Le projet de la commune de RUMINGHEM sur ce site prévoit la construction de 4 logements sociaux à destination des séniors sur le foncier appartenant à l'EPF.

Ce projet a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du logement social décrit ci-avant.

Le prix de revient du portage foncier et des frais complémentaires des biens immobiliers objet des présentes, arrêté à la date du 20/05/21, s'élève à la somme de 145 665,66 € HT (dont 74 335,15€ HT de prix de revient).

Le prix d'équilibre de l'opérateur s'élève à la somme de 50 000 € HT.

Le prix de cession retenu est de 50 000 € HT.

L'allègement du prix de cession s'élève donc à la somme de 95 665,66 € HT.

En contrepartie de cet allègement, la commune de RUMINGHEM s'engage à ce que le projet qui sera édifié sur les biens immobiliers objet des présentes respecte les trois critères cumulatifs rappelés ci-avant.

Le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les 5 ans de la signature de l'acte de cession ou sur demande anticipée adressée à l'EPF, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises.

Si l'engagement n'était pas respecté, la commune de RUMINGHEM s'engage dès à présent à verser à l'EPF la première demande une indemnité correspondant au montant de cet allègement, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds.

Etant ici précisé que si la non-réalisation d'un programme de construction compatible avec le dispositif en faveur du logement social mis en place par l'EPF était imputable à Habitat Hauts de France, celui-ci sera tenu de rembourser à la commune de RUMINGHEM le montant de cette indemnité.

Ceci exposé, il convient d'autoriser la cession par l'EPF au profit de HABITATS HAUTS DE FRANCE, des parcelles cadastrées D260/D495/D496/D494 pour une superficie cadastrale de 1 258 m², au prix de 55 000 TTC dont 5 000€ de TVA en vue de la réalisation du programme de construction de logements décrit ci-avant.

Ceci exposé, et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- D'autoriser l'acquisition des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus,
 - D'autoriser Monsieur le Maire à intervenir et à signer l'acte de cession,
 - De verser à l'EPF le montant de l'indemnité ci-dessus définie en cas de non-respect de son engagement.
- Fait et délibéré à Rumingham, les jour mois et an susdits.

Questions et informations diverses

Monsieur le Maire donne lecture au conseil municipal du compte rendu de la réunion du CCAS du 29/07/2021.

Monsieur le Maire informe les conseillers qu'il tient à leur disposition le rapport d'activité 2020 du SIAEP (Syndicat des eaux d'Audruicq). Ce rapport porte sur le prix (qui reste inchangé) et la qualité de l'eau ainsi que sur les travaux et investissements réalisés dans les communes incluses dans le périmètre du syndicat.

Monsieur le Maire informe que le syndicat mixte du pays du calais (SYMPAC) a mis en place le programme ACTEE pour les communes de moins de 5 000 habitants afin de conseiller et accompagner les communes dans la gestion énergétique des bâtiments communaux. Les aides ACTEE ne financent que les études et pas les travaux. Depuis 2014 la commune a entrepris des travaux de réhabilitation et d'isolation de la plupart des bâtiments énergivores. Il reste à refaire et à isoler la toiture d'une partie de l'école maternelle. Ces travaux seront entrepris en 2022. Des subventions seront sollicitées pour financer ces travaux. Dans ces conditions le programme ACTEE intervient trop tard pour notre commune.

Monsieur le Maire fait le point sur les travaux en cours :

- Travaux sur l'église (drainage des fondations, réfection des joints de briques etc...)
- Extension : aire de jeux et vidéo surveillance – extension du colombarium du cimetière – création d'aires de croisement rue Verte et rue Basse du Marais- préparation du terrain au Cup pour plantation cet hiver – remplacement des chéneaux zinc et mise aux normes de l'installation électrique – pose de tableaux interactifs et tablettes pour l'école.
- Les travaux pour le pont débuteront en septembre avec un impact sur la circulation RD217 et arrêt de bus scolaire. Une passerelle sera installée pour le passage des piétons.
- Les travaux de réhabilitation du Bôbar et de l'ancienne menuiserie ont pris du retard. Fin des travaux prévus sur octobre si les entreprises arrivent à se faire livrer les matériaux.

Cantine et garderie :

Les conseiller échangent sur l'opportunité de la mise en place d'un logiciel de réservation et de paiement en ligne. Monsieur le Maire signale que ces services impacteront le prix du repas (+ 7 centimes par repas) et qu'il est exclu de maintenir à la fois le système actuel et la mise en place de ce logiciel.

Aucune question diverse posée, Monsieur le Maire clos la séance.