

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 18 JUILLET 2024

Séance Extraordinaire

Le Jeudi dix-huit juillet deux mille vingt-quatre, dix-sept heures vingt minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 15 Juillet 2024, en réunion extraordinaire, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur TIRMARCHE Ghislain, Le Maire.

Etaient présents : Messieurs TIRMARCHE Ghislain, DELPLANQUE Nicolas, TURQUIN Alex, DAUSSY Éric, HEROUART Michel, DREANO Frédérique, DAZY Bernard et Mesdames LEFEVRE Joelle, WOJTYSIAK Hélène, DUBOS Astrid

Absents excusés :

CAPRON Marie, VOLANT Aline

Absents non excusés : Mme BOULINGUEZ, M DELOHEN Michel JOZEFOWICZ Olivier

M. DELPLANQUE a été élu secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, M. Le Maire déclare la séance ouverte à 17 h 20

Nomination du secrétaire de séance : M. DELPLANQUE Nicolas se présente. Le Conseil municipal accepte.

Ordre du jour :

1. Achat de l'ensemble immobilier : Rue du 08 Mai par l'EPF (Etablissement Public Foncier) et la signature de la convention.

1- ACHAT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER : RUE DU 08 MAI PAR L'EPF (Etablissement Public Foncier) ET LA SIGNATURE DE LA CONVENTION :

M. le Maire informe l'assemblée du caractère urgent de cette réunion extraordinaire, une réponse sous 15 jours est demandée par l'EPF pour valider ou invalider le projet. M. le Maire remercie les membres présents.

M. Le Maire rappelle les faits : Depuis la mise en place du PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) la commune ne peut plus étendre son territoire.

Suite à la proposition d'achat de la ferme – Rue du 08 Mai – il a été budgétisé 150.000 €uros par la commune. Il a été proposé de faire appel à l'EPF (Etablissement Public Foncier).

M. Le Maire donne lecture de la proposition de l'EPF il a été proposé (Voir tableau récapitulatif en-dessous) :

1. L'achat de la ferme et de 2 terrains (ancienne pharmacie) pour un montant total de 200.000 € (Prix maximum avant négociation).
2. L'achat de la pâture (imputé à la commune ne sera pas prise en compte dans l'achat par l'EPF) : 10.000 €
3. Frais annexe aux acquisitions : 2.500 € (2.000 pour la Ferme et 500 € pour la pâture)
4. Frais de gestion : 9.500 € (8.500 pour la Ferme et 1.000 € pour la pâture)
5. Travaux : La démolition de la ferme et la viabilisation des terrains pour un montant de 200.000 €

Le prix de revients total : l'achat, la démolition et la viabilisation : 422.200 €uros – A la charge de la commune l'achat de la pâture.

Sur ce tarif, l'EPF bénéficiera de 80 % de minoration pour les travaux soit – 160.000 € et une décote foncière de 50 % soit – 105.250 €.

L'EPF s'occupera de tous les documents s'y réfèrent : l'achat et les travaux. Le recours à ce service est gratuit, puisque cet établissement est un organisme de l'Etat pour aider les communes à redynamiser leur bourg.

La commune s'engage à racheter à l'EPF les terrains viabilisés pour un montant de 145.250 €, seulement si celle-ci ne trouve pas un acheteur qu'il soit bailleur social ou autres.

La commune a 3 ans pour trouver un bailleur social qui souhaite racheter ces terrains viabilisés pour faire des logements (aucun autre usage ne pourra être fait). On pourrait construire de 9 à 15 nouveaux logements ce qui permettra d'accueillir de nouvelles familles avec des enfants, afin de faire perdurer l'école du village.

Il souligne que les bailleurs sociaux ont certaines obligations dont le taux de rentabilité ; Et si le prix d'achat est trop élevé par rapport au taux de rentabilité, ils pourraient solliciter la commune pour aide financière à l'achat. Mais que cette hypothèse serait discutée en tant et heure si la demande se présente.

Des frais annexes seront à prévoir pour la commune : les bateaux seront à prendre en charge.

Au bout des 3 ans, si la commune n'a pas trouvé de bailleur, elle devra acheter à hauteur de : 145.250 € les terrains viabilisés et elle aura 5 ans supplémentaire pour vendre à un constructeur pour la création de logement ou faire elle-même bâtir des logements.

Passer ce délai des 8 ans à partir de la signature de cette convention, si la commune n'a ni construit ni vendu elle devra rembourser la décote foncière soit : 105.250 €uros.

Après avoir exposé toutes les informations, M. Le Maire donne la parole aux conseillers :

Mme DUBOS demande : Si les terrains sont constructibles et si un certificat d'urbanisme numéro 2 a été fait ? M. Le Maire informe qu'il a vu avec la responsable de CCNS pour confirmation de la constructibilité des emplacements. Il informe l'assemblée que si les terrains pour une raison ou une autre ne seraient pas constructibles, ils sortiraient de la convention avec l'EPF.

Après discussion, M. Le Maire rappelle que la commune a budgétisé l'achat de la ferme pour 150.000 € sans compter la démolition, la viabilisation des terrains et autres frais annexes. Si la convention se met en place, l'achat des terrains, la viabilisation et tous les travaux de démolition et de nettoyage des ces terrains reviendrait à la commune pour un montant de 145.250 €uros dans 3 ans.

Tableau récapitulatif :

	TOTAL GENERAL	PROJET LOGEMENTS		PATURE
Acquisition	210.000	200.000		10.000
Frais annexe aux acquisitions	2.500	2.000		500
Gestion	9.500	8.500		1.000
Travaux	200.000	200.000		0
PRIX DE REVIENT	422.000	410.500		11.500
Minoration travaux	160.000	160.000	80%	
Décote foncière	105.250	105.250	50%	
PRIX DE CESSON CIBLE	156.750	145.250		11.500

Le conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé, ACCEPTE pour 9 voix POUR et 1 voix CONTRE (DUBOS) la convention avec l'EPF et toutes les conditions présentées pour l'achat de l'ensemble immobilier - Rue du 08 Mai.

Après avoir épuisé l'ordre du jour M. Le Maire déclare la séance levée à 17 h 37

Fait le 22 Juillet 2024

Le Secrétaire de Séance
DELPLANQUE Nicolas

Le Maire
TIRMARCHE Ghislain

