

*Canton de Harnes*

*Arrondissement de Lens*

*Département du Pas-de-Calais*

*Téléphone : 03.21.13.02.31*

*Télécopie : 03.21.13.02.40*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**Noyelles-sous-Lens,**

**Monsieur Alain ROGER**

**MAIRE de Noyelles-sous-Lens  
Vice-Président de la  
Communauté d'Agglomération de  
Lens-Liévin**

**À**

***Mesdames et Messieurs les Adjointes  
Mesdames et Messieurs  
les Conseillers Municipaux***

**62221 NOYELLES-sous-LENS**

*Nos réf : AR/MG/SM/VVL*

**Affichage le : 18 novembre 2022**

**Transmis par voie électronique le : 18 novembre 2022**

**Transmis par version papier le : 24 novembre 2022**

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DE  
CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 03 NOVEMBRE 2022**

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : MM. Alain ROGER, Maire, Maurice BERNARD, Jean-Michel SKOTARCZAK, Sabine FINEZ, Philippe CERF, Freddy MIETTE, Emmanuelle DHONDT, Adjointes, Bernard FINEZ, Claude SIBIRIN, Patrice WETISCHEK, Louis ALEXANDRENNE, Chantal GAUTIER, Françoise LORIOT, Jean PERRAULT, Valérie SIKORA, Fatima TORCHI, Mickaël KOPREK, Jérôme CARON, Karine DOLCZEWSKI, Sabrina ZIANE, Philippe REPERT, Conseillers Municipaux.\*\*\*\*\*

**ÉTAIENT ABSENTS EXCUSES** : MM.Sandra BLANCHARD (procuration à Sabine FINEZ), Marie-Hélène GUEYDON (procuration à Jean-Michel SKOTARCZAK), ), Adjointes, Alain VANTREPOTTE (procuration à Jean PERRAULT), Corinne PIETRASZKIEWIECZ (procuration à Fatima TORCHI), Joëlle COCHEZ, Yannick NOWAK (procuration à Philippe REPERT), Audrey OUSSKOU (procuration à Alain ROGER), Conseillers Municipaux.\*\*\*\*\*

**ÉTAIT ABSENTE** : MM.Neige-Line DEQUIDT, Conseillère Municipale.\*\*\*\*\*

Monsieur Louis ALEXANDRENNE a été désigné secrétaire de séance et a accepté de remplir les fonctions.\*\*\*\*\*

**1) ADOPTION DU COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022 :**

**- Monsieur Le Maire : est-ce que vous avez des questions ou des observations ?**

**Non ? Nous pouvons passer au vote ?**

**Quels sont ceux qui sont pour ?**

	<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTIONS</b>
<b>L'essentiel c'est Noyelles</b>	<b>25</b>		
<b>Noyelles, c'est vous</b>	<b>2</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>		

**Adopté à l'unanimité.**

**2) DÉCISIONS PRISES EN VERTU DE L'ARTICLE L2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES :**

**\* ADMINISTRATION GÉNÉRALE :**

**2022-123** : accord sur l'évaluation des dommages à la compagnie d'assurances GROUPAMA pour le sinistre survenu le 16 août 2022 et concernant des dommages électriques survenu au stade Gallet rue de Carvin à Noyelles-sous-Lens.

L'évaluation des dommages est fixé comme suit :

- Dommage vétusté déduite : 3 637,91 € T.T.C,
- Vétusté indemnisable (sur présentation des justificatifs) : 1 212,63 € T.T.C

**\* SCOLAIRE :**

**2022-124** : signature d'une convention de mise en œuvre avec le ministère de l'éducation Nationale et de la jeunesse relative au dispositif des petits déjeuners au sein des écoles maternelles.

La convention formalise l'organisation du dispositif pour l'année scolaire 2022/2023 dans les écoles à raison d'une fois par semaine pour les écoles maternelles Cerf Hanotel, Jean Moulin et Basly, soit un total de 7 857 petits-déjeuners.

La convention mentionne qu'au titre de l'année 2022/2023, la commune percevra une subvention prévisionnelle s'élevant à 15 714,00 €.

**\* BIBLIOTHÈQUE :**

**2022-108 :** signature d'un contrat de location avec le Département du Nord – Forum départemental de sciences représenté par Monsieur Christian POIRET, Président et relatif à la mise à disposition d'un planétarium itinérant numérique.

Le mise à disposition sera effective du 07 au 17 octobre 2022 inclus pour une représentation au public du 10 au 15 octobre 2022 inclus au sein de la bibliothèque.

Le montant de la mise à disposition s'élève à 274 €.

**2022-114 :** signature d'une convention d'animation avec l'association DROIT DE CITE représentée par Monsieur François PASQUALINO, Président et relative à la mise d'une action culturelle intitulée « Tiot Loupiot » festival (très) jeune public 2022 qui se déroulera du 10 octobre au 16 novembre 2022 au Centre Culturel Évasion.

Le montant de la prestation s'élève à 5 500,00 €.

**2022-125 :** dépôt d'un dossier de demande de subvention pour la bibliothèque auprès du Conseil Départemental relatif «Soutien aux structures culturelles de rayonnement local».

Le montant de la subvention sollicitée s'élève à 8 000 €.

**2022-126 :** dépôt d'un dossier de demande de subvention auprès du Conseil Départemental «Aide Départementale aux écoles de musique ».

Le montant de la subvention sollicitée s'élève à 3 840 €, correspondant au montant de la subvention perçue en 2021.

**\* JEUNESSE :**

**2022-112 :** fixation des tarifs pour les centres de loisirs des petites vacances.

<b>QUOTIENT FAMILIAL</b>	<b>Demi-journée</b>	<b>Journée</b>
De 0 à 800	2,30 €	4,10 €
De 801 à 1 200	2,60 €	4,30 €
+ de 1 200	2,80 €	5,10 €
<b>Extérieurs</b>	4,60 €	9,10 €

**2022-113 :** fixation des tarifs pour les séjours d'été qui se dérouleront comme suit :

- Lavaré du 08 au 15 juillet 2022 pour les enfants de 7 à 11 ans,

Le montant de la participation financière s'élève à :

<b>TARIFS</b>				
<b>Quotient familial</b>	<b>De 0 à 450</b>	<b>De 451 à 617</b>	<b>De 618 à 1 200</b>	<b>+ de 1 200</b>
<b>Tarifs proposés</b>	470 €	350 €	100 €	200 €
<b>Aides CAF (VACAF)</b>	Déduction CAF : 450 €	Déduction CAF : 300 €		
<b>Participation des familles</b>	20 €	50 €	100 €	200 €

**2022-115** : fixation des tarifs pour un séjour à THOUARS « Le Chatelier » qui se déroulera du 22 au 29 octobre 2022 pour les 7 à 12 ans.

Le montant de la participation financière s'élève à :

<b>TARIFS</b>				
<b>Quotient familial</b>	<b>De 0 à 450</b>	<b>De 451 à 617</b>	<b>De 618 à 1 200</b>	<b>+ de 1 200</b>
<b>Tarifs proposés</b>	470 €	350 €	100 €	200 €
<b>Aides CAF (VACAF)</b>	Déduction CAF : 450 €	Déduction CAF : 300 €		
<b>Participation des familles</b>	20 €	50 €	100 €	200 €

Pour les familles ayant déjà bénéficiées des aides VACAF, le prix du séjour revient à 100 €.

**2022-116** : accueil des enfants des accueils de loisirs maternel, primaire, adolescents, le matin et le soir avant la mise en place des accueils de loisirs durant les vacances scolaires.

Il est décidé que la prestation familiale s'élève à :

	<b>NOYELLOIS</b>	<b>EXTERIEURS</b>
<b>MATIN (accueil 1h30)</b>	1,60 €	3,20 €
<b>SOIR (accueil 1h00)</b>	1,10 €	2,20 €

Les employés communaux bénéficient quant à eux du tarif Noyellois.

**2022-120** : signature d'une convention de réservation avec le centre d'hébergement « LE CHÂTELIER » représenté par Monsieur Damien FOUQUET, Responsable du centre et relative à l'accueil de 42 jeunes âgés de 7 à 11 ans, 6 encadrants et un chauffeur pour un séjour qui se déroulera du 22 au 29 octobre 2022.

Le montant de la réservation s'élève à 14 454,30 €.

Le règlement de cette somme s'effectuera de la manière suivante :

- 11 563 € à la signature de la présente convention,
- le solde à réception de facture.

**\* CENTRE CULTUREL :**

**2022-107** : signature d'un contrat de cession de droit d'exploitation d'un spectacle avec l'association DES CHANTS ET DES LETTRES représentée par Monsieur François Olivier LEMAIRE, Président et relatif à la représentation d'un spectacle intitulé « Hommage aux grandes voies » qui se déroulera le vendredi 7 octobre 2022 à 15h00 au Centre Culturel Evasion.

Le montant de la prestation s'élève à 900 € T.T.C.

**2022-109** : signature d'un contrat de cession de droit d'exploitation d'un spectacle avec la société SURMESURES PRODUCTIONS représentée par Monsieur HANSSSENS Florian et relatif à un spectacle vivant intitulé « Formule la Pantalon de Papy » qui se déroulera le 26 octobre 2022 à 15h00 au centre culturel évasion.

Le montant de la prestation s'élève à 758,29 € H.T. soit 800 € T.T.C.

**2022-110** : signature d'un avenant au contrat de cession de droit d'exploitation d'un spectacle avec la société SURMESURES PRODUCTIONS représentée par Monsieur HANSSSENS Florian et relatif à un spectacle vivant intitulé « Cabaret des lampions » qui se déroulera le 6 novembre 2022 à 16h00 au Centre Culturel Évasion.

Le montant de la prestation s'élève à 1 753,55 € H.T. soit 1 850,00 € T.T.C.

**2022-111** : signature d'un contrat de cession de droit d'exploitation d'un spectacle avec l'entreprise « LES PRODUCTIONS EN NORD MASSIF » représentée par Monsieur Julien ALBA, Directeur et relatif à la représentation de « GOSPEL TEAM » qui se déroulera le 11 décembre 2022 à 16h00 au Centre Culturel Évasion.

Le montant de la prestation s'élève à 2 990 € net.

**2022-117** : signature d'un contrat de cession avec l'ASS OETHAM COMPANY représentée par Monsieur Jonathan JESSEL, Président et relatif à la représentation d'un spectacle intitulé « Jovany et le dernier saltimbanque » qui se déroulera le 25 novembre 2022 à 20h30 au Centre Culturel Évasion.

Le montant de la prestation s'élève à 3 500 € net.

Un acompte de 30% soit la somme de 1 050 € sera versée à signature du contrat.

**2022-122** : fixation de tarif pour la sortie au marché de Noël de BRUXELLES qui se déroulera le samedi 10 décembre 2022, comme suit :

- tarif Noyellois : 12 €,
- tarif extérieurs : 25 €.

**\* CENTRE SOCIAL :**

**2022-106** : signature d'un avenant à la convention pluriannuelle d'objectifs et de co-financement avec la Caisse d'Allocations Familiales représentée par Monsieur BURGER Jean-Claude, Directeur et ayant pour objet « fonds locaux – fonction d'animation territoriale du Réseau Parentalité 62 ».

Le montant de la subvention du Fonds Locaux pour le financement de la fonction d'Animation Territoriale du Réseau Parentalité 62 s'élève au titre de l'année 2022 à 52 000 € dans la limite du reste à charge.

Dès réception de cet avenant, un acompte de 70% du montant de la subvention sera réglé, sous réserve de la justification par le partenaire de la réalisation 2021.

**2022-119** : signature d'une convention avec l'association « Profession Sport Dans le Pas-de-Calais » représentée par Monsieur Léon DEBRICQ, Président et relative à des animations d'activités Physiques et Sportives qui se dérouleront du 22 septembre 2022 au 16 juin 2023 au Centre Social Kaléïdo.

Le montant de la prestation s'élève à 2 670 € soit 30 € \* 89 heures.

La cotisation à l'année s'élève à 30 €.

**\* MARCHE PUBLIC :**

**2022-118** : signature d'un avenant de transfert au marché « Travaux de réfection et construction de trottoirs et chaussées » avec la Société BROUTIN TP à Harnes représenté par M. MULLIEZ.

L'avenant a pour objet une opération de Transmission Universelle de Patrimoine au profit de l'entreprise GUINTOLI.

**2022-121** : signature d'un contrat avec la société ELRES, IMMEUBLE LE FLANDRE 33 AVENUE DE FLANDRE, 59700 MARCQ EN BAROEUL, représentée par Mme S. PAYEN et relatif au marché de RESTAURATION SCOLAIRE 2022/2023 à Noyelles-sous-Lens.

Le montant de commande :

	<b>Total Minimum</b>	<b>Total Maximum</b>
<b>Quantités</b>	46 800,00	54 500,00
<b>Montant H.T.</b>	150 470,20	175 310,40
<b>Montant T.T.C.</b>	158 746,06	184 952,47

**- Monsieur Le Maire : si vous avez des questions à poser, je suis là pour y répondre.**

***Pas de questions concernant ces décisions ?***

***Je vous remercie.***

**3) MODIFICATION AUTORISATION DE PROGRAMME – STADE GALLET :**

Monsieur Le Maire rappelle au Conseil Municipal que ce dernier a voté une autorisation de programme pour le stade Gallet.

<b>Autorisations de programme</b>	<b>2017 réalisée</b>	<b>2018 réalisée</b>	<b>2019 réalisée</b>	<b>2020 réalisée</b>	<b>2021 réalisée</b>	<b>2022</b>
3 697 782,47 €	80 593,16 €	111 830,76 €	1 166 918,37 €	1 791 125,53 €	490 403,37 €	56 911,28 €

En vue du paiement, notamment des actualisations de prix, il demande d'augmenter cette autorisation de programme de 6 000 € et d'affecter les crédits en 2022.

\* Nouvelle situation au 03 novembre 2022 :

Autorisations de programme	2017 réalisée	2018 réalisée	2019 réalisée	2020 réalisée	2021 réalisée	2022
3 703 782,47 €	80 593,16 €	111 830,76 €	1 166 918,37 €	1 791 125,53 €	490 403,37 €	62 911,28 €

- Monsieur Le Maire : c'est la dernière délibération que nous prenons pour le stade.

*Il s'agit d'actualiser les prix.*

*Bien évidemment, les premiers travaux ont eu lieu en 2017, systématiquement pour clôturer l'autorisation de programme, il y a toujours une réactualisation au niveau des prix.*

*Chose qui est obligatoire et qui se fait régulièrement pour tous les travaux qui perdurent dans le temps.*

*Là, ici, la modification de l'autorisation de programme pour l'actualisation des prix est de 6 000 €.*

*L'autorisation de programme qui au départ était à 3 697 782,47 €, passe maintenant à 3 703 782,47 €.*

*Pour cette année 2022, le montant qui a été réglé est de 62 911,28 €.*

- Monsieur Philippe REPERT : il n'y aura plus rien à ajouter ?

- Monsieur Le Maire : non, c'est tout. L'autorisation sera clôturée au prochain conseil ou au conseil suivant.

- Monsieur Stéphane MAKOWIECKI : par contre, il y a une erreur dans les chiffres Monsieur Le Maire, ce n'est pas 56 911,18 € mais 56 911,28 €.

- Monsieur Le Maire : pas d'objections, nous pouvons l'adopter à l'unanimité ?

*Merci.*

	POUR	CONTRE	ABSTENTIONS
L'essentiel c'est Noyelles	25		
Noyelles, c'est vous	2		
TOTAL	27		

**Adopté à l'unanimité.**

#### 4) DÉCISION MODIFICATIVE N°3 DU BUDGET PRIMITIF 2022 :

Monsieur Le Maire informe le Conseil Municipal qu'il y a lieu de prendre une décision modificative n°3 du Budget Primitif 2022.

##### - INVESTISSEMENT :

###### \* Recettes :

CHAPITRES	ARTICLES	LIBELLES	MONTANTS	
C	041	238	Avances versées sur commandes d'immobilisations corporelles	+ 106 905,03 €
<b>TOTAL CHAPITRE 041</b>			<b>+ 106 905,03 €</b>	
<b>TOTAL RECETTES</b>			<b>+ 106 905,03 €</b>	

###### \* Dépenses :

CHAPITRES	ARTICLES	LIBELLES	MONTANTS	
C	041	2315	Installation, matériel et outillage techniques	+ 106 905,03 €
<b>Total chapitre 041</b>			<b>+ 106 905,03 €</b>	
A	21	2188	Autres immobilisations corporelles	- 6 000,00 €
<b>Total chapitre 21</b>			<b>- 6 000,00 €</b>	
B	23	238	Avances versées sur commandes d'immobilisations corporelles	- 35 267,23 €
		2315	Installation, matériel et outillage techniques	+ 35 267,23 €
<b>Total chapitre 23</b>			<b>0</b>	
A	201702	2313	Constructions	+ 6 000,00 €
<b>Total opération 201702</b>			<b>+ 6 000,00 €</b>	
<b>TOTAL DÉPENSES</b>			<b>+ 106 905,03 €</b>	

**A** : cette écriture correspond à l'ajout de 6 000 € à l'opération Stade Gallet qui s'équilibre avec un - 6 000 € au 2188.

**B** : Changement d'imputation en prévision pour les travaux du BHNS.

**C** : Changement d'imputation pour les travaux BHNS déjà payés.

- Monsieur Le Maire : *Monsieur MAKOWIECKI, je vous laisse la parole.*

- Monsieur Stéphane MAKOWIECKI : la 3ème modification du Budget Primitif 2022 concerne essentiellement des écritures et des changements d'imputation.

*Nous avons mis des petites lettres à côté des écritures pour permettre de vous repérer.*

*En ce qui concerne la lettre A : ça concerne l'autorisation pour Gallet dont nous venons de parler.*

*6 000 € ont été ajoutés à l'article 2313 et pour l'équilibrer, il y a 6 000 € qui ont été enlevés à l'article 2188.*

*Pour les lettres B et C, comme c'est indiqué, c'est en rapport avec les travaux du BHNS qui ont été réalisés sur la route nationale.*

*C'est également un changement d'imputation.*

*Pour la lettre B, la dépense était prévue à l'article 238 et en fait la perception nous demande de les inscrire à l'article 2315.*

*Donc, vous avez - 35 267,23 € à l'article 238 et + 35 267,23 € à l'article 2315.*

*Ça, c'est pour les B, la prévision budgétaire.*

*Le point C, ça a déjà été réalisé donc c'est une écriture un peu différente.*

*Nous faisons un titre en recette à l'article 238, en investissement, pour annuler le mandat précédent qui avait été fait au 238 et nous inscrivons les 106 905,03 € à l'article 2315.*

*Voilà, ce sont des écritures comptables qui s'équilibrent à 106 905,03 € en recettes en plus et 106 905,03 € en dépenses en plus, en investissement.*

- Monsieur Le Maire : pas d'observations concernant cette décision modificative ?

*Quels sont ceux qui sont pour ?*

	POUR	CONTRE	ABSTENTIONS
L'essentiel c'est Noyelles	25		
Noyelles, c'est vous	2		
TOTAL	27		

*Adopté à l'unanimité.*

## **5) DÉCLASSEMENT ET DÉSAFFECTATION DU DOMAINE PUBLIC DE PARCELLES - ÉCOQUARTIER RUE DU MARAIS :**

Monsieur Le Maire informe le Conseil Municipal que dans le cadre du projet « écoquartier rue du Marais », il y a lieu de procéder au déclassement et à la désaffectation du domaine public des parcelles énoncées ci-dessous, afin de réaliser la cession de ces dernières au profit de Flandre Opale Habitat.

Liste des parcelles : AL 22, AL 172, AL 173, AL 174, AL 178, AL 185, AL 198, AL 199, AL 200, AL 201, AL 202, AL 203, AL 204, AL 205, AL 209, AL 210, AL 211, AL 212, AL 213, AL 214, AL 217, AL 468, AL 557, AL 558, AL 559.

Monsieur Le Maire demande donc l'autorisation au Conseil Municipal de procéder au déclassement et à la désaffectation du domaine public de ces parcelles.

## **6) CESSIONS A FLANDRE OPALE HABITAT – PROJET SITE ÉCOQUARTIER DU MARAIS :**

Monsieur Le Maire rappelle au Conseil Municipal que le projet « écoquartier rue du Marais » est en cours de réalisation avec Flandre Opale Habitat.

La programmation envisagée se décline comme suit :

- 41 logements individuels et collectifs LLS,
- 13 logements individuels PSLA,
- 10 lots libres de constructeur,
- 53 logements individuels accession privée (dont 11 logements en option / bien sans maître).

France domaines a été saisie afin d'évaluer l'assiette foncière concernée.

La superficie de cette unité foncière est de 33 429 m<sup>2</sup>, formée par les parcelles de terrain nu, cadastrées AL22 (6 825 m<sup>2</sup>), AL172 (378 m<sup>2</sup>), AL173 (535 m<sup>2</sup>), AL174 (1 109 m<sup>2</sup>), AL178 (390 m<sup>2</sup>), AL185 (879 m<sup>2</sup>), AL198 (594 m<sup>2</sup>), AL199 (612 m<sup>2</sup>), AL200 (608 m<sup>2</sup>), AL201 (594 m<sup>2</sup>), AL202 (555 m<sup>2</sup>), AL203 (668 m<sup>2</sup>), AL204 (520 m<sup>2</sup>), AL205 (576 m<sup>2</sup>), AL209 (785 m<sup>2</sup>), AL210 (523 m<sup>2</sup>), AL211 (480 m<sup>2</sup>), AL212 (624 m<sup>2</sup>), AL213 (662 m<sup>2</sup>), AL214 (567 m<sup>2</sup>), AL468 (4 936 m<sup>2</sup>), AL557 (2 552 m<sup>2</sup>), AL558 (2 584 m<sup>2</sup>), AL559 (2 954 m<sup>2</sup>), AL217 (1 919 m<sup>2</sup>).

Par avis daté du 30/12/2021, la valeur vénale a été fixée à 601 722 € H.T.

Monsieur Le Maire demande l'autorisation au Conseil Municipal de procéder à la vente en faveur de Flandre Opale Habitat de cette unité foncière d'une superficie de 33 429 m<sup>2</sup> au prix de 601 722 € H.T.

***- Monsieur Le Maire : les points 5 et 6 qui font l'objet de ce Conseil Municipal, peuvent être regroupés puisqu'ils concernent le projet de l'écoquartier rue du marais qui est en cours de réalisation avec Flandres Opale Habitat.***

***Pour que nous, collectivité, nous puissions vendre les terrains à Flandres Opale Habitat, il faut les déclasser du domaine public pour les mettre dans le domaine privé.***

***C'est la première autorisation, c'est le point 5.***

*Et le point 6, après ce déclassement, il faut autoriser le Conseil Municipal à vendre à Flandres Opale Habitat les 33 429 m<sup>2</sup> au prix de 601 722 € H.T.*

*H.T. ne veut pas dire Hors TVA. On parle de toutes les taxes qui sont applicables lors de la vente d'un terrain et ces taxes c'est l'acheteur qui les a, à sa charge.*

*Nous vendons le terrain pour un montant de 601 722 € H.T.*

*Et je vous demanderais également de rajouter dans cette cession, un petit paragraphe pour protéger la commune en cas de non réalisation du projet par Flandres Opale Habitat.*

*Nous ne savons jamais, si par exemple, Flandres Opale Habitat viendrait à ne pas réaliser ce projet, je demande à ce que nous soyons prioritaire pour racheter le terrain à Flandres Opale Habitat.*

*C'est à dire que là, Flandres Opale Habitat nous achète le terrain, si pour x raisons ils ne viendraient pas à réaliser le projet, nous serions prioritaire pour racheter ce terrain.*

*Ça protège le terrain au cas où il y aurait autre chose qui serait envisagé de faire, autre, que le projet à cet emplacement.*

*C'est clair pour tout le monde ?*

*- Monsieur Philippe REPERT : si je peux me permettre.*

*Les superficies telles qu'elles sont indiquées à l'heure actuelle, ce n'est pas ce qui va être fait par Flandres Opale Habitat ?*

*C'est à dire. Ma question, je vais te la résumer vite fait. Il y a des parcelles à 2 400 m<sup>2</sup>, 2 954 m<sup>2</sup>...., elles ne vont pas rester en tant que tel dans l'état.*

*Ils vont diviser les parcelles ?*

*- Monsieur Le Maire : toutes ces parcelles, ça fait la superficie du projet.*

*- Monsieur Philippe REPERT : oui, ça j'ai bien compris.*

*- Monsieur Le Maire : à l'intérieur de ce projet, des routes vont être faites, des espaces publics vont être réalisés et ensuite il y aura des constructions.*

*Tout cela, c'est l'emprise et toutes ces parcelles là, nous les vendons à Flandres Opale Habitat.*

*- Monsieur Philippe REPERT : tu vends l'ensemble de la parcelle et après, ils font l'aménagement. On est bien d'accord ?*

*- Monsieur Le Maire : c'est cela.*

- Monsieur Philippe REPERT : deuxième question.

*J'ai fait vite fait le calcul et si j'ai bien tout compris, nous vendons 33 429 m<sup>2</sup> pour 601 722 €, ce qui d'après mes calculs fait 18 € du m<sup>2</sup>.*

*On est bien d'accord ?*

- Monsieur Le Maire : oui c'est cela.

*En moyenne, c'est le prix de vente d'un terrain que tu vends généralement à un promoteur.*

*Généralement, quand tu vends un terrain à un promoteur, tu le vends entre 15 et 20 € du m<sup>2</sup>.*

*Tu ne le vends pas plus parce qu'après, eux, ils ont des frais, des constructions, tout ce qui rentre dans le projet.*

- Monsieur Philippe REPERT : nous n'aurions pas pu prendre la fourchette la plus haute ?

- Monsieur Le Maire : de toute façon, là, c'est le service des domaines qui a estimé.

*Les domaines ont fixé ce prix là, ce n'est pas nous.*

*Toutes ventes que nous faisons à un particulier ou à une société, systématiquement c'est le service des domaines qui fixe le prix.*

- Monsieur Philippe REPERT : d'accord, c'est parce que ça me paraît peu.

- Monsieur Le Maire : mais, c'est la moyenne.

*C'est le prix de vente d'un terrain que font les collectivités, que ce soit des bailleurs ou des propriétaires.*

*Ce n'est pas élevé, je le conçois.*

- Monsieur Philippe REPERT : voilà, c'est ce que je voulais te dire.

*Ça fait vraiment peu parce que acheter un terrain en tant que particulier à un privé, tu ne vas pas du tout payer ce prix là.*

- Monsieur Le Maire : quand tu achètes un terrain à un privé sur la commune, c'est entre 100 et 120 € du m<sup>2</sup>.

- Monsieur Philippe REPERT : voilà, c'est pour cela que ça m'avait interpellé si tu veux et je me disais, zut, ça fait vraiment peu, 18 € du m<sup>2</sup>.

- Monsieur Le Maire : ce n'est pas pareil parce qu'ils doivent faire les voiries, viabiliser les terrains, payer leur personnel, tout cela rentre en ligne de compte.

*Il faut qu'ils équilibrent l'opération.*

*Ils ne vont pas faire cela à perte.*

- Monsieur Philippe REPERT : nous sommes d'accord.

- Monsieur Le Maire : après, si nous mettons un prix un peu trop élevé, le projet ne sortira jamais.

*Il faut trouver le juste équilibre pour nous collectivité, et pour le promoteur également.*

*Si nous l'avions vendu 25 € ou 30 € le m<sup>2</sup>, nous n'aurions jamais trouvé d'acquéreur.*

- Monsieur Philippe REPERT : non pas entre 25 ou 30 € le m<sup>2</sup> mais si on avait pris la fourchette la plus haute, 20 € du m<sup>2</sup> et bien 2 € de plus du m<sup>2</sup>, ils n'en seraient pas morts.

- Monsieur Le Maire : oui, 2 € de plus. Après ça peut aussi avoir un impact sur la qualité du produit, c'est à dire que si tu vends par exemple plus cher, ils seraient peut-être d'accord pour l'acheter plus cher mais il aurait une problématique au niveau de la qualité du projet.

*Systématiquement, les matériaux qu'ils utilisent ou la façon dont ils conçoivent de faire les habitations pourraient être d'une qualité moindre que celle que nous aurons actuellement.*

- Monsieur Jérôme CARON : après, il y a le contexte de l'environnement. Sans être méchant mais tu achètes un terrain à Noyelles et un en bord de mer, ce n'est pas le même prix.

- Monsieur Le Maire : oui et ça dépend ce que tu veux faire.

*Notre volonté était de faire un écoquartier, systématiquement, nous voulions un projet qui soit valorisant.*

*A partir du moment, où tu veux un projet valorisant, ça veut dire que tu fais moins de densité au niveau du projet.*

*Quand il y a moins de densité, c'est moins rentable pour le promoteur.*

*Plus le promoteur va créer d'habitations et plus ce sera rentable pour lui.*

*Pas d'autres questions ?*

*Nous pouvons passer au vote ?*

*Quels sont ceux qui sont pour les points 5 et 6 ainsi que pour le pacte de préférence ?*

	POUR	CONTRE	ABSTENTIONS
L'essentiel c'est Noyelles	25		
Noyelles, c'est vous	2		
TOTAL	27		

Adopté à l'unanimité.

*Mes chers(ères) collègues, je vous remercie et je suis désolé de vous avoir fait déplacé pour si peu de choses.*

*Le prochain conseil aura lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2022.*