

Secrétariat du Maire

PROCES VERBAL

Wervicq-Sud le 03 septembre 2026

Objet : Procès-Verbal du Conseil Municipal du 02 septembre 2026

Séance du 02 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le deux septembre, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Wervicq-Sud, se sont réunis à 19H00 à la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire le 24 août 2026 conformément à l'article L.2121.10 du Code Général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : Monsieur le Maire David HEIREMANS, Lindsay POIX-BESSA, Sébastien MEERPOEL, Valérie HAUTEFEUILLE, Abdelazziz ATATRI, Benoît FERLA, Flavie GUINET, Reynal RENARD, Laetitia ROUTIER, Sylvie SCHMITT, Rémi LAMARQUE, Fernanda POLLET RAMOS, Régis TONETTI, Sandrine BULTEL, Guillaume DUPUIS, Caroline DESCAMPS-GILMANT, Aude DUTILLY, Emmanuel MARTIN, Flore GICQUEL-CATRIX, André DEYONGHE, Mathieu DESMULLIEZ, Laetitia GHESQUIERE, Pascal BONNIER, Lucie BRUNEEL, Jean-Baptiste HUBERT.

Procurations : Barbara CLOMBE-FRANZEN donne procuration à Valérie HAUTEFEUILLE, José DE OLIVEIRA SOUSA donne procuration à Aude DUTILLY, Alexis COTTENYE donne procuration à Guillaume DUPUIS, Thérèse WALLEZ donne procuration à Sébastien MEERPOEL.

Monsieur le Maire ouvre la séance

Une minute de silence est observée en la mémoire de René NOLF.

Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint.

Conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Monsieur DUPUIS Guillaume est désigné pour remplir cette fonction qu'il accepte.

Approbation du Compte rendu du Conseil Municipal du 24 juin 2026

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Présents : 25
Votants : 29
Procurations : 4
Absents : 4

Suffrages Exprimés : 29
Pour : 29
Contre : 0
Abstentions : 0

Le Procès-verbal de la précédente séance est adopté.

**2026 / 67 Résiliation amiable anticipée du bail emphytéotique administratif
conclu avec l'association AVAL**

- **Monsieur le Maire** précise que Maître HOLTERBACH, juriste de la Ville dans ce dossier, est présent en séance afin de pouvoir apporter, en toute objectivité, des réponses aux éventuelles questions des membres du Conseil.
- **Monsieur le Maire et Madame POIX** quittent la séance pour ce point de l'ordre du jour, se déportant en leur qualité de membres du Conseil d'administration de l'association AVAL.
- **Monsieur MEERPOEL** présente le projet de résiliation amiable anticipée du bail emphytéotique administratif conclu avec l'association AVAL.
Il rappelle que la Ville versait jusqu'à présent une participation annuelle de 100 000 € à l'association AVAL, sans bénéficier des financements de la CAF. Avec la reprise de l'activité, la Ville pourra percevoir les prestations de service unique (PSU) de la CAF pour l'ensemble des 24 berceaux, représentant environ 70 000 € supplémentaires. Il indique que, malgré la création de trois postes supplémentaires, l'opération permettrait de réaliser une économie estimée à près de 90 %, tout en améliorant la qualité du service rendu. Il souligne également que la structure actuellement occupée par la crèche est vieillissante et aurait nécessité d'importants travaux dans les années à venir. Le nouvel établissement permettra quant à lui d'accueillir les enfants dans des locaux en très bon état. Il conclut en indiquant que cette opération présente un intérêt certain pour la Ville.
- **Maître HOLTERBACH** ajoute que le montage initial prévoyait le rachat de l'équipement pour un montant d'environ 400 000 €. Il précise qu'il ne s'agit désormais plus d'un rachat mais d'une résiliation de bail emphytéotique administratif, ce qui permet de sécuriser juridiquement l'opération. Il indique par ailleurs que le montant présenté inclut l'ensemble des biens concernés, tant mobiliers qu'immobiliers.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande en quoi cette nouvelle solution est juridiquement plus sécurisante.
- **Maître HOLTERBACH** explique qu'après analyse juridique du dossier, il est apparu que le contrat concerné constituait un bail emphytéotique administratif et non un bail emphytéotique de droit commun. Ce type de bail peut faire l'objet d'une résiliation anticipée par la personne publique pour un motif d'intérêt général. Il précise qu'acquérir un bien qui, à terme, doit revenir à la collectivité en vertu du bail pourrait être assimilé à une libéralité consentie à l'emphytéote. L'indemnisation liée à la résiliation repose, quant à elle, sur des critères tels que l'amortissement et le manque à gagner, ce qui permet d'écarter le risque d'une telle qualification.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande si cette évolution du montage résulte de l'intervention de Maître HOLTERBACH.
- **Maître HOLTERBACH** répond que la requalification du contrat en bail emphytéotique administratif a permis d'envisager sa résiliation.
- **Monsieur DESMULLIEZ** rappelle qu'il avait été indiqué en commission préparatoire qu'une ouverture pourrait intervenir dans un délai de deux mois,

soit à l'issue des vacances de la Toussaint. Il demande si cet objectif demeure d'actualité.

- **Monsieur MEERPOEL** confirme.
- **Monsieur DESMULLIEZ** indique avoir relevé, dans les annexes financières, la présence de subventions d'investissement inscrites au passif d'AVAL et demande si celles-ci ont été prises en compte dans le calcul de l'indemnité.
- **Maître HOLTERBACH** répond que ces éléments ont bien été intégrés dans les calculs réalisés.
- **Monsieur DESMULLIEZ** sollicite la communication d'une synthèse écrite des économies financières évoquées.
- **Monsieur MEERPOEL** indique que ce document pourra être transmis.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande pourquoi la reprise des salariés par la Ville n'est pas mentionnée dans l'acte.
- **Maître HOLTERBACH** répond qu'il ne s'agit pas d'un engagement liant la Ville à l'association AVAL, mais d'une relation entre la Ville et les salariés concernés. Dès lors il n'est pas opportun de faire figurer cet élément dans l'acte.
- **Monsieur DESMULLIEZ** s'interroge sur le respect des procédures de recrutement applicables compte tenu de cet engagement.
- **Monsieur MEERPOEL** confirme que les procédures réglementaires seront intégralement respectées.
- **Madame BRUNEEL** demande pour quelle raison les trois agents ne peuvent pas être titularisés.
- **Monsieur DESMULLIEZ** sollicite également des précisions concernant le nombre de salariés affectés à la structure au regard du nombre de berceaux, afin de mieux appréhender l'organisation du service.
- **Monsieur CARLIER** précise que seuls deux agents sont susceptibles de faire l'objet d'une intégration directe, ceux-ci occupant des emplois relevant de la catégorie C. Il indique que le troisième poste relève de la catégorie B et ne peut, de ce fait, bénéficier du même dispositif.
- **Monsieur MEERPOEL** confirme que les éléments d'information demandés pourront être communiqués.
- **Madame BRUNEEL** demande si des enfants sont toujours accueillis au sein de la structure « Oh comme 3 pommes ».
- **Monsieur MEERPOEL** répond que la crèche accueille encore actuellement entre cinq et six enfants sur les berceaux wervicquois.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande quel sera le devenir du site de la crèche municipale actuelle.
- **Monsieur MEERPOEL** indique qu'une réponse sera apportée par Monsieur le Maire en fin de séance, dans le cadre de la réponse à la question écrite déposée par Monsieur DESMULLIEZ et relative notamment aux projets de construction envisagés sur la commune.
- **Monsieur MEERPOEL** propose de procéder à la lecture de la délibération avant le vote.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le bail emphytéotique administratif du 5 novembre 2009 conclu entre la Commune de Wervicq-Sud et l'Association AVAL ;

Vu l'avis du service des Domaines du 28 novembre 2025 ;

Vu le projet d'acte en la forme administrative de résiliation amiable anticipée du bail emphytéotique administratif et ses annexes ;

Considérant que l'Association AVAL, emphytéote, rencontre d'importantes difficultés économiques compromettant la poursuite de son activité ;

Considérant l'intérêt pour la commune de reprendre la maîtrise de l'ensemble immobilier situé aux numéros 58 et 60 avenue de la Victoire, parcelle cadastrée A 4204, d'une superficie de 2000 m² ;

Considérant que les parties ont convenu de la résiliation anticipée du bail emphytéotique administratif, l'intégration de l'ensemble immobilier dans le patrimoine communal, l'acquisition des biens mobiliers affectés à l'exploitation et la reprise du bail consenti à l'association SIM'UP ;

Considérant que le montant total de l'opération s'élève à 399 255 euros, constitué d'une indemnité de résiliation de 348 224 euros et d'un prix de rachat des biens mobiliers de 51 031 euros ;

Article 1 :

Le Conseil Municipal approuve la résiliation amiable anticipée du bail emphytéotique administratif conclu le 5 novembre 2009 avec l'association AVAL.

Article 2 :

Le Conseil Municipal approuve les conditions financières de l'opération et notamment le versement d'une indemnité globale de 399 255 euros, ainsi que les différents frais associés

Article 3 :

Le conseil municipal approuve l'intégration dans le patrimoine communal de l'ensemble immobilier édifié sur la parcelle cadastrée section A 4204 ainsi que l'acquisition des biens mobiliers, agencements et matériels visés dans l'acte.

Article 4 :

Le Conseil Municipal approuve la substitution de la commune à l'Association AVAL dans les droits et obligations du bailleur issus du bail conclu avec l'association SIM'UP.

Article 5 :

Le Conseil Municipal approuve le projet d'acte en la forme administrative annexé à la présente délibération et autorise M. MEERPOEL Sébastien, Adjoint au Maire, à signer cet acte.

Article 6 :

Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire à recevoir et authentifier l'acte en la forme administrative et à accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à sa publication et à son exécution.

Article 7 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget communal.

Article 8 :

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Annexe(s) en pièce(s)-jointe(s) : Projet d'acte en la forme administrative de résiliation amiable anticipée du bail emphytéotique administratif et ses annexes.

- **Monsieur DESMULLIEZ** demande que le montant des frais associés, notamment ceux relatifs aux travaux, soit communiqué.
- **Monsieur MEERPOEL** indique que le détail de ces dépenses pourra être transmis.
- **Monsieur MEERPOEL** porte ensuite la délibération aux voix.

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Présents : 23

Votants : 27

Procurations : 4

Absents : 4

Suffrages Exprimés : 27

Pour : 27

Contre : 0

Abstentions : 0

2026 / 68 Subvention exceptionnelle au Tennis Club Wervicquois

- **Monsieur FERLA** se déporte en ce qu'il est membre actif de l'association mentionnée par la présente délibération.

Vu le budget primitif de la Ville de Wervicq-Sud tel qu'adopté le 22 avril 2026,

Vu l'acquisition par l'association, à ses frais, d'une bâche de couverture pour le court de tennis extérieur, ainsi que de sacs de lestage,

Il est proposé au Conseil d'accorder au Tennis Club Wervicquois une subvention exceptionnelle d'un montant de 2 896,00 euros.

Les crédits prévus à cet effet sont inscrits au budget.

- **Monsieur le Maire** indique que, compte tenu des échanges intervenus lors de la réunion préparatoire, Monsieur DESMULLIEZ avait peut-être une contre-proposition à formuler.
- **Monsieur DESMULLIEZ** répond qu'il lui semblerait opportun qu'une association participe au financement de ce type d'acquisition dans une certaine proportion, par exemple à hauteur de 10 à 20 % du coût total.
- **Monsieur le Maire** indique que, s'agissant d'une dépense relevant selon lui d'un investissement de structure, il a fait le choix de proposer une prise en charge intégrale par la Ville. Il ajoute qu'il ne souhaite pas pénaliser une association faisant preuve d'une bonne gestion.
- **Madame BRUNEEL** s'interroge sur les raisons pour lesquelles la Ville n'a pas directement assuré cette dépense, dès lors qu'il s'agit d'un investissement de structure.
- **Monsieur le Maire** répond que le club disposait d'un contact direct avec un prestataire en mesure de réaliser la prestation attendue.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande si plusieurs devis ont été sollicités préalablement à la réalisation de cette opération.
- **Monsieur le Maire** répond que l'association a en effet pu demander plusieurs devis.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande s'il est possible de transmettre la facture.
- **Monsieur le Maire** répond positivement et porte aux voix.

Nombre de Conseillers en exercice : 29

Présents : 24

Votants : 28

Procurations : 4

Absents : 4

Suffrages Exprimés : 28

Pour : 23

Contre : 0

Abstentions : 5

- **Monsieur le Maire** indique que deux questions écrites ont été transmises par Monsieur DESMULLIEZ au nom de son groupe et qu'il souhaite y apporter une réponse.
- **Monsieur DESMULLIEZ** précise qu'il s'agissait d'une question et d'une remarque.
- **Monsieur le Maire** rappelle que la question portait sur l'état d'avancement des futurs programmes immobiliers envisagés sur la commune au cours des prochaines années, tandis que la remarque concernait la demande ultérieure de communication d'éléments financiers relatifs à la plaine de jeux ainsi qu'aux cellules commerciales dont la Ville est propriétaire.
- **Monsieur le Maire** répond que le projet de la Cité Jardins, porté par Vilogia, devrait se déployer en plusieurs phases. Il indique qu'une première étape consiste à reloger les habitants concernés afin de permettre la démolition de certains logements existants et la réalisation d'une première tranche de construction. Il précise qu'un dernier relogement est actuellement toujours en cours, en lien avec les bailleurs concernés. Une seconde phase pourrait intervenir après la cession des logements sur le terrain à bail avec 3FNL afin de permettre la poursuite de l'opération.
- **Monsieur le Maire** souligne qu'il s'agit d'un projet d'envergure dont la réalisation demeure conditionnée par de nombreuses procédures. À ce stade, il estime que la mise en œuvre de cette opération s'échelonnait progressivement au cours des prochaines années. Il assure que le Conseil municipal sera tenu informé de l'évolution du dossier.
- **Monsieur DESMULLIEZ** indique que le projet initial de Vilogia ne prenait pas en compte le périmètre des petites maisons appartenant à 3FNL.
- **Monsieur le Maire** répond que le projet envisageait toutefois l'hypothèse d'une seconde phase sur ce périmètre.
- **Monsieur DESMULLIEZ** fait observer que cette hypothèse conduirait à mettre fin de manière anticipée au bail emphytéotique conclu avec 3FNL. Il demande s'il s'agit d'un bail emphytéotique administratif.
- **Monsieur le Maire** indique ne pas être en mesure de répondre immédiatement à cette question. Il précise cependant qu'en tout état de cause il conviendrait de travailler conjointement avec 3FNL afin d'aboutir à une solution amiable.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande si le dernier locataire concerné par l'opération de la Cité Jardins s'est vu proposer des solutions de relogement sur la commune.
- **Madame HAUTEFEUILLE** répond que des propositions lui ont bien été faites par deux bailleurs différents, sur la commune.
- **Monsieur le Maire** ajoute que Vilogia s'est engagé à accorder une attention particulière aux locataires de la Cité Jardins dans le cadre des futures attributions de logements réalisées au sein du programme à venir.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande si une telle disposition est juridiquement possible.
- **Monsieur le Maire** répond que cette question relève de la responsabilité de Vilogia dans le cadre des procédures d'attribution de logements.
- **Monsieur le Maire** poursuit. Il indique que la commune demeure particulièrement vigilante concernant le projet porté par European Homes. Il rappelle que des désaccords subsistent aujourd'hui sur le contenu du programme, notamment concernant le nombre de logements envisagés, qui ne correspond plus à celui figurant dans le projet initial. Les échanges se poursuivent afin d'assurer le respect des engagements pris et de préserver l'équilibre urbain du secteur. Dans ces conditions, le projet n'est pas stabilisé à ce jour et son calendrier demeure incertain.
S'agissant du projet porté par l'association Familles Solidaires, à proximité de l'église, Monsieur le Maire indique que sa réalisation reste conditionnée à

l'obtention des financements nécessaires. Les difficultés rencontrées dans la mobilisation des subventions ralentissent actuellement l'avancement du projet et ne permettent pas, à ce stade, d'en préciser l'échéance. Il précise que le Conseil sera informé dès que davantage de visibilité sera acquise.

Monsieur le Maire évoque également la friche Cousin, identifiée dans le cadre des réflexions d'aménagement du territoire. Il indique que ce secteur représente un potentiel important de développement pour l'avenir de la commune, tout en précisant que les réflexions engagées s'inscrivent aujourd'hui davantage dans une logique de planification à moyen et long termes, en lien avec les services de la Métropole Européenne de Lille, que dans la perspective d'une opération immédiate. Il ajoute que les habitants et les élus municipaux seront associés aux réflexions le moment venu.

Concernant le secteur situé avenue des Sports, Monsieur le Maire indique qu'un ancien site de garage est régulièrement identifié comme susceptible d'accueillir une opération immobilière. Il précise toutefois qu'il s'agit d'une propriété privée et qu'aucun projet concret n'est actuellement connu de la commune.

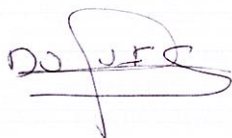
Monsieur le Maire rappelle enfin que l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées sont consultables en mairie. Il réaffirme l'attachement de la municipalité à un développement maîtrisé de la commune, conciliant les besoins en logements, la qualité du cadre de vie, la maîtrise des équipements publics et le respect de l'identité de la ville.

- **Monsieur DESMULLIEZ** demande si des précisions peuvent être apportées concernant le devenir de l'actuelle crèche.
- **Monsieur le Maire** répond qu'aucun projet précis n'est actuellement arrêté. Il indique que Vilogia a manifesté un intérêt pour ce foncier dans la perspective d'une éventuelle troisième phase du projet précédemment évoqué, pouvant permettre la construction de petites maisons. Il précise toutefois que cette hypothèse sera examinée en temps utile.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande si une éventuelle cession de ce terrain impliquerait une mise en concurrence préalable des bailleurs.
- **Monsieur le Maire** répond qu'il convient, préalablement à toute cession, de solliciter une estimation du bien par les services compétents de l'État. Il précise qu'ensuite la commune demeure libre de céder le foncier au bailleur ou à l'opérateur de son choix, sans obligation de mise en concurrence.
- **Monsieur le Maire** poursuit et indique que les travaux de la plaine de jeux ne sont pas encore définitivement réceptionnés. Des fissurations ayant été constatées, des investigations sont actuellement menées afin de déterminer les responsabilités éventuelles de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ou de la maîtrise d'œuvre. En l'absence de décompte général définitif, il indique ne pas être en mesure de communiquer à ce jour les éléments financiers sollicités. S'agissant des cellules commerciales communales, Monsieur le Maire indique que les services procèdent actuellement à la consolidation des données demandées et que celles-ci seront transmises dans les meilleurs délais.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande si le coût des travaux de réfection de l'enrobé pourrait, in fine, être supporté par la commune ou s'il existe des garanties mobilisables.
- **Monsieur le Maire** répond qu'une garantie décennale est applicable. Il précise que les sondages en cours permettront d'identifier les responsabilités, qu'elles relèvent de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, qui aurait insuffisamment pris en compte la présence d'argile, ou de la maîtrise d'œuvre, qui aurait retenu un matériau inadapté. Il indique que ces investigations permettront de déterminer les conditions de prise en charge financière des travaux nécessaires.
- **Monsieur DESMULLIEZ** demande si les dépenses relatives aux cellules commerciales ont été acquittées par la Ville, et qui bénéficie des subventions accordées dans ce cadre.

- **Monsieur le Maire** répond que les dépenses concernées ont bien été réglées. Il précise que la Ville bénéficie d'une subvention de 150 000 € et que le porteur du projet bénéficie pour sa part d'une subvention calculée sur un pourcentage des travaux réalisés.
- **Monsieur le Maire** demande enfin si d'autres questions souhaitent être soulevées.

En l'absence d'autre question, Monsieur le Maire clôt les débats, remercie les conseillers municipaux et lève la séance à 19h57.

Le secrétaire de séance,



Le Maire,
David HEIREMANS

