COMMUNE D'HERZEELE

PROCES VERBAL du Conseil Municipal

13 octobre 2026

Date de la convocation et de l'affichage: 07 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six, le treize octobre, dix-neuf heures trente,
Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en Mairie en séance publique ordinaire sous la présidence de Monsieur Stéphane FRANCKE, Maire.

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal en exercice	19
Nombre de présents	18
Nombre de votants par procuration	1
Nombre de suffrages exprimés	19

Etaient présents (18) :
M. **FRANCKE** Stéphane, Maire, **PICOTIN** Gaëtan, **GOCYK** Béatrice, **GERVOIS** Nicolas, **REVEILLON** Margaux (adjoint-e-s), **FAVEEUW** Roselyne, **DELOSIERES** Fabrice, **BONADONNA** Anne, **DEQUIDT** Pascal, **NEIRYNCK** Aline, **LOONIS** Davina, **DEVEY** Elodie**, BAUDUIN** Alexis, **THERY** Dominique**, VANHERSEL** Valérie, **CHRISTIAENS** Michael, **BOUCKENOOGHE** Céline, **TROLET** Cédric**,** conseiller(e)s.

Etaient excusés (1) :
Monsieur **PLANQUELLE** Matthieu procuration à Monsieur **GERVOIS** Nicolas,

Etaient absents (0) :

Madame **BONADONNA Anne** a été élue secrétaire.

Monsieur le Maire ouvre la séance 19 H 30

XXXXXXXXXX

01/ Approbation du procès-verbal de la séance du 28.09.2026

En vertu des dispositions de l'article L.2121-15, alinéa 3 du Code Général des Collectivités Territoriales, *« Le procès-verbal de chaque séance, rédigé par le ou les secrétaires, est arrêté au commencement de la séance suivante, et signé par le maire et le ou les secrétaires ».*

Monsieur le Maire reporte ce point relatif au vote du procès-verbal du 28.09.2026 à une séance ultérieure.

02/ *Formalisation de la procédure d'acquisition de l'immeuble – l'ensemble immobilier du Café des Orgues sis 2 Rue des Orgues*

Vu les délibérations successives :
- 049/2021 du 11 octobre 2021 relative à la réflexion sur le devenir du Café des Orgues et à l'engagement de la commune ;
- 058/2021 du 6 décembre 2021 relative à la signature d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France (EPF) portant sur l'acquisition du Café des Orgues ;
- 006/2022 du 28 février 2022 relative à l'acquisition du Café des Orgues et aux formalités de cession du fonds de commerce ;
- 021/2023 du 10 mai 2023 relative au choix de l'attributaire de la location-gérance du Café des Orgues,
- 054/2026 du 06 juillet 2026 relative à l'échéance de la convention opérationnelle de l'EPF et de l'advenir du contrat de location gérance du Café des Orgues ;

Vu l'avis des domaines en date du 19.02.2021 fixant la valeur vénale du bien à 725 000 €.
Vu la lettre valant avis des domaines en date du 18.03.2026 prolongeant l'avis du 19.02.2021.
Vu la fiche de prix cession en date du 08.09.2026 portant proposition de prix à hauteur de 755 010.84 €.
Vu la réunion en commission finance le 08.10.2026.

CONSIDERANT *que la commune a conclu le 13 décembre 2021 une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF) pour le portage foncier de l'ensemble immobilier du Café des Orgues sis 2 Rue des Orgues à HERZEELE (59470), qui comprend notamment 3 buffets Mortier datant de 1912, 1916 et 1936, que la Ville souhaitait conserver sur son territoire et les classer aux monuments historiques.*

CONSIDERANT *que la commune s'est ainsi engagée à racheter le parcellaire et les bâtiments à l'issue du portage de 5 ans, au prix de revient. L'acquisition amiable par l'EPF auprès de l'ayant droit a été réalisée par acte du 14/12/2021 au prix du Domaine, à savoir 725 000 € (le coût de revient, après frais annexes et de gestion, s'établissant à 755 010.84 €). Le prix d'acquisition a été détaillé comme suit : 500 000 € pour le commerce et ses orgues, 225 000 € pour la partie habitation.*

CONSIDERANT *que la convention de mise à disposition par l'EPF (OP2419-B13340) au profit de la commune a été signée le 16/12/2022 et que la sortie de ce portage a été fixée au 20/12/2026 (date d'entrée en phase fixée au 20.06.2026, celle de sortie de phase étant fixée au 20/12/2026) au profit de la commune d'HERZEELE, au prix de 725 000 €. L'évaluation du site avait été effectuée dans le cadre du dossier 2021-59305-04825 (DS 3453876) ayant donné lieu à un avis en date du 19/02/2021. A cet égard, des études de marché avaient été réalisées pour cet ensemble immobilier, la valeur vénale ayant été arbitrée à 725 000 €.*

Monsieur le Maire expose qu'il convient de formaliser l'acquisition de l'ensemble immobilier du Café des Orgues.

Dans le cadre de cette opération, la Commune d'Herzeele a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier décrit ci-après. La Commune d'Herzeele 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 15/12/2026.

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-droits, 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.

A cet effet, la commune a été contactée par l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF) et envisage la cession dudit bien à l'approche de la sortie de phase fixée au 15.12.2026.

La commune envisage de devenir propriétaire de l'ensemble immobilier du Café des Orgues dans un soucis de maintenir l'offre touristique sur le territoire.

Dans l'affirmative, et devenue propriétaire, la commune pourra conclure un bail de location gérance avec le futur gérant ou à venir.

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par la Commune d'Herzeele, des parcelles décrites à ci-après au prix de **755 010.84 €** TTC dont € de **5001.81 € TVA**.

Le prix est annexé à la présente délibération. Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises en annexe sont des surfaces cadastrales. L'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles.

Ce prix sera payable au plus tard le 31.12.2026 conformément au CGCT et à la nomenclature de la comptabilité publique (M.57).

Le bien sis 2 rue des Orgues à HERZEELE (59470) portant sur l'ensemble immobilier du Café des Orgues est cadastrée Section B n°482 (211m²), 702 (283m²) et 703 (442m²) d'une contenance totale de 936 m² composée :

Pour sa partie habitation *:*
- Au rez-de-chaussée : un salon séjour, une pièce sous verrière, un WC, une cuisine, un jardinet, un garage et une chaufferie ;
- A l'étage : un palier, 6 chambres et une salle de bains ;
- Un grenier.

Pour sa partie commerciale :
- Un hall d'entrée, une salle de café, une salle de réception avec trois orgues limonaires Mortier, une salle latérale, une cuisine, une réserve, un atelier et des WC.

Monsieur le Maire communique les éléments financiers :

Valeurs vénale : La valeur vénale du bien est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison.

L'avis du Domaine a été sollicité et par comparaison, **la valeur vénale totale est arbitrée à 725 000 €.**
Le prix de rachat prévu par la convention étant envisagé sur la base de la valeur vénale déterminée par le pôle d'évaluation domaniale, la sortie de portage au profit de la commune d'HERZEELE au prix de 725 000 € peut être acceptée et n'appelle pas d'observation particulière de la part du service du Domaine.

L'évaluation avait été réalisée et confirmée, sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date de l'avis.

La synthèse financière de l'intervention de l'EPF pour cette opération est fixée à **755 010.84** € TTC (dont 5001.81 € de TVA). Il convient en conséquence de retenir cette proposition.

Les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur et la commune sera représentée par l'office notarial DKW Notaires-Conseil, notaires associés ST MAXENT, POTTIEZ, DELVART & DROUART.

Madame **VANHERSEL Valérie** : Monsieur le Maire, chers collègues, l'achat de l'ensemble immobilier du Café des Orgues, d'un montant de 755 010,84 € TTC, est un acte aux lourdes conséquences financières pour notre commune. En tant qu'élus responsables, notre rôle est de veiller à la parfaite sécurité juridique de nos délibérations. Or, l'analyse des pièces fournies ce soir démontre que ces seuls documents ne permettent pas d'engager durablement la commune et exposent notre délibération à un risque sérieux d'annulation. Voici pourquoi nous ne pouvons pas voter cet acte en l'état. Une contradiction flagrante et incompréhensible concernant les dates d'acquisition : la note de synthèse qui nous est soumise affirme, en page 1, que l'acquisition amiable par l'EPF auprès de l'ayant droit a été réalisée par acte en date du 14.12.2021.

Pourtant, si l'on regarde la fiche financière officielle de l'EPF annexée, il est écrit noir sur blanc que la date d'acquisition est le 14.12.2022. Monsieur le Maire, il y a une erreur d'un an entier dans vos visas. Comment pouvons-nous voter une délibération basée sur des faits chronologiques erronés ? Si l'acte initial date de 2022, l'historique de vos considérants s'effondre.
Deuxièmement, l'absence de la convention opérationnelle initiale. Le texte de la délibération se réfère abondamment à la convention opérationnelle signée le 13.12.2021, ainsi qu'à une convention de mise à disposition signée le 16.12.2022. Ces conventions sont le socle juridique unique qui lie la commune à l'EPF. Or, ces documents ne sont pas joints au dossier. Nous n'avons aucune lisibilité contractuelle sur les obligations réciproques, ni sur les pénalités, ni sur les clauses de sortie. Une simple fiche financière synthétique de l'EPF ne remplace pas un contrat synallagmatique.
Troisièmement, un flou juridique sur l'objet de la vente. Le considérant de la page 1 précise que le coût d'acquisition intègre 500 000 euros pour le commerce et ses orgues. Or, l'EPF a constitutionnellement compétence uniquement pour porter du foncier et de l'immobilier, pas des fonds de commerce ni des biens meubles par nature. Plus grave encore, la fiche de cession de l'EPF stipule, en page 2, que la nature du bien est un « bâti + 5 ans ». Il n'est fait aucune mention des orgues Mortier dans le descriptif des biens à céder par l'EPF. Rien ne garantit juridiquement que la propriété du fonds de commerce et des orgues est effectivement transférée à la commune par cet acte. Le risque est de payer 755 000 € pour les murs sans avoir la garantie d'obtenir les orgues cités dans votre texte.
Autre point : le défaut d'actualisation de l'avis des Domaines. L'acte mentionne un avis des Domaines en date du 19.02.2021, fixant la valeur vénale du bien à 725 000 €, et prolongé par une simple lettre en date du 18.03.2026. Cependant, l'évaluation domaniale doit coller au plus près de la réalité du marché au moment de la vente effective. Engager la commune en octobre 2026 sur la base d'une évaluation originelle datant de plus de cinq ans, sans véritable expertise réactualisée intégrant la dépréciation ou l'état réel du bâti, est une légèreté juridique.
Cinquièmement, l'absence totale de plan financier et de modèle économique.
Enfin, au-delà de ces failles juridiques et des pièces manquantes, il y a une omission politique et budgétaire intolérable : aucun plan financier prévisionnel n'est fourni ce soir. Voilà six mois que notre groupe d'opposition réclame sans relâche un plan de financement, un budget d'exploitation ou une étude d'impact sur les finances communales.
Acheter les murs pour 755 000 euros est une chose, mais comment la commune va-t-elle financer cet investissement ? Quel sera le coût des futurs travaux ? Voter une telle dépense à l'aveugle, sans la moindre projection budgétaire à court ou moyen terme, relève d'une gestion publique irresponsable. Vous nous demandez de signer un chèque en blanc de trois quarts de million d'euros sans nous donner le début d'un plan financier.
Alors, permettez-moi de vous poser la question franchement : nous prendriez-vous ainsi que les contribuables Herzeelois pour des vaches à lait ? Les administrés de notre commune n'ont pas vocation à renflouer un projet sans visibilité, sans chiffres et sans modèle économique.
Pour toutes ces raisons, qu'elles soient juridiques, avec ces dates contradictoires et l'absence des orgues sur les documents officiels, ou financières, avec ce refus obstiné de nous présenter un plan de financement depuis six mois, ces seuls documents ne permettent pas d'engager notre commune de manière sécurisée.
Nous demandons le retrait de ce point de l'ordre du jour et, si vous persistez à maintenir le vote en l'état, notre groupe votera fermement contre cette délibération.

Monsieur le Maire : Merci Valérie pour ces précisions. Je tiens tout d'abord à préciser qu'un bon nombre d'éléments que tu as pu évoquer ont été vus et revus, établis et discutés en réunion les années précédentes. Il ne faut pas les ignorer. Tu évoques l'EPF et sa convention. D'ailleurs, tu n'as rien dit au cours de la commission des finances que nous avons eue dernièrement. Tous les éléments ont été communiqués en amont. L'estimation de l'avis des Domaines de 2021 a été prolongée en mars 2026. Ils ne se sont déplacés ni en 2021 ni en 2026.

Madame **VANHERSEL Valérie** : Nous avons tous le droit à la même information et ce sont des documents très importants. Nous n'avons pas eu les conventions. Nous avons simplement eu une lettre de rappel de l'avis des Domaines de mars 2026 par rapport à l'estimation de 2021 et qu'il n'y a pas eu de nouvelle estimation depuis.
Par rapport aux éléments transmis par la mairie d'Herzeele, je ne suis pas archiviste à la mairie d'Herzeele. Tous les collègues présents ici depuis six mois n'ont aucun élément, à moins qu'ils aient eu les éléments en dehors du conseil municipal, auquel cas ce n'est pas normal non plus, car nous avons tous droit à la même information.

Monsieur le Maire : Tu n'es pas archiviste, certes, mais ce n'est pas la première fois que tu demandes un document, comme dernièrement, lorsque tu demandais l'ancien règlement intérieur du fonctionnement du conseil municipal. Tu as tous les éléments comme chacun des élus. Je l'ai encore rappelé la semaine dernière : tout est possible. Dès qu'un élu souhaite un document, il peut être fourni sans problème. S'agissant du plan de financement, nous en avons discuté en commission des finances cette fois-ci et la fois d'avant.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Oui, mais nous avons toujours demandé, à l'occasion de cette réunion et de cette commission, un chiffrage et une projection de l'emprunt qui pourrait être effectué. Nous ne pouvons pas statuer sur l'acquisition des orgues sans avoir un projet financier. Lorsque l'on fait l'acquisition de quelque chose ou même si l'on tient une entreprise, on a un business plan à proposer. On est dans le flou artistique le plus complet.

Monsieur le Maire : J'ai déjà expliqué la dernière fois, en conseil municipal, qu'il était encore trop tôt pour établir une projection financière, compte tenu de l'attente d'éléments financiers fin octobre. Je vous rappelle quand même que le vote du budget a eu lieu le 15 avril 2026 et que nous avons bien statué sur un emprunt de 480 000 €. Cela a bien été stipulé et voté au budget primitif.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Je voudrais plus de détails sur cette somme. On ne sait pas combien seront les intérêts de l'emprunt. On peut quand même avoir une estimation, cela ne doublera pas aujourd'hui ou dans deux mois. Il faut faire plusieurs estimations.

Monsieur le Maire : Si vous prenez une banque classique, les taux seront effectivement plus importants et nous nous rapprochons de la Banque des Territoires.

Madame **VANHERSEL Valérie** : Tous ces éléments-là, nous aurions dû les avoir en même temps que cette validation à faire. Dès que vous avez eu le montant d'acquisition, il aurait fallu faire une projection financière et faire cette proposition à ce moment-là, mais pas nous demander de faire un chèque en blanc.

Monsieur le Maire : La délibération d'aujourd'hui ne porte pas sur l'emprunt, mais sur l'acquisition de l'ensemble immobilier du Café des Orgues. C'est simplement la formalisation de l'acte d'acquisition pour accepter d'aller signer l'acte authentique.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : L'un ne va pas sans l'autre.

Madame **VANHERSEL Valérie** : C'est l'engagement de l'achat.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Si on s'engage pour acquérir quelque chose, il faut qu'on puisse être sûr que, sur le plan financier, cela puisse coller.

Monsieur le Maire : Nous en avons débattu en commission des finances au mois d'avril et avons voté le budget primitif le 15 avril. Il faut reprendre vos éléments, vous avez tous les éléments.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Je doute que nous ayons les fonds qui nous ont été annoncés. Les subventions, est-ce qu'on les a ?

Monsieur le Maire : Nous avons l'accord écrit pour l'octroi des subventions. Le déblocage des fonds se fait après acquittement de la dépense.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Et le règlement sera effectué quand ? Pas avant l'acquisition ? One ne va pas tabler sur un montant de 480 000 €, ce sera sur la totalité.

Madame **VANHERSEL Valérie** : Pas avant l'achat ? L'emprunt total sera à faire.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : On ne sait pas sur quel montant on va partir alors ?

Monsieur le Maire : Nous ne connaissons pas encore le montant exact de l'emprunt, dans l'attente des recettes financières de la commune fin octobre (versement de dotations). Aujourd'hui, nous avons des rentrées financières en attente. Pour l'heure, il est trop tôt pour établir le montant nécessaire pour l'emprunt.

Madame **VANHERSEL Valérie** : Il y a six mois, c'était trop tôt, il y a cinq mois, c'était trop tôt, il y a quatre mois, c'était trop tôt, et là, maintenant, on est en retard et on ne peut pas avoir les éléments. Alors, il faut décider ce soir.

Monsieur le Maire : Non, il ne s'agit pas de décider de l'emprunt, mais de décider si nous acceptons d'acquérir le bien pour 755 000 €.

Monsieur **TROLET Cédric** : Ce que l'on te dit, c'est que c'est la même chose. Si tu te projettes pour acheter quelque chose, tu dois connaître les intérêts de l'emprunt, savoir quand tu vas percevoir les subventions, combien tu dois avancer et combien tu seras remboursé par la suite. Quand tu achètes une maison, tu ne te dis pas : *« Je vais voir le banquier après. »* C'est ça que l'on essaie de te dire.

Monsieur le Maire : Le fonctionnement d'une collectivité n'est pas la même qu'un privé.

Monsieur **TROLET Cédric** : Il faut être encore plus responsable qu'un privé, c'est l'argent du contribuable. C'est encore pire.

Monsieur le Maire : Je ne dis pas le contraire.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Ce n'est pas une question de public ou de privé, c'est une question de ne pas dépenser de l'argent sans savoir comment on va le rembourser, sur combien d'années ni même selon quelles modalités.

Monsieur le Maire : Nous l'avons déjà évoqué en commission des finances, ne dis pas le contraire Céline.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Nous n'avons jamais eu aucune projection. Tu as sorti ta calculette et tu as fait un petit truc comme ça.

Madame **VANHERSEL Valérie** : Ce n'est même plus un chèque en blanc, c'est le chéquier complet qu'il faut donner.

Monsieur le Maire : Nous avons fait des suppositions en commission des finances. Je vous rappelle que nous avons lancé des appels à candidatures pour la gestion du fonds de commerce du Café des Orgues. Aujourd'hui, des candidats sont intéressés par le projet. Nous ne sommes pas sans rentrées financières, notamment grâce au loyer face à l'emprunt de l'établissement bancaire. Cela fait partie du financement.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : On ne peut pas préjuger de l'avenir. Cet emprunt ne se fera pas sur 5 ou 10 ans.

Monsieur **TROLET Cédric** : Cela fait partie du business plan et on sait comment il va être remboursé, ainsi que le montant des loyers qui sera signé. Est-ce que cela a été acté avec le futur gérant ? Tu sais combien tu investis, tu sais combien tu vas avoir de loyers qui vont tomber, tu sais quand tu vas avoir tes subventions qui vont tomber, tu sais combien tu vas devoir avancer et quand est-ce que tu vas les récupérer, et si ce qui a été acté pour les subventions est toujours d'actualité ? Cette année ? Dans un ou deux ans, si cela fait augmenter les intérêts ? Tout cela se projette.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Cela changera forcément le montant de l'emprunt. Il faudra payer le prix le jour de la signature.

Monsieur le Maire : Le paiement se fait effectivement après service fait. Pour fin octobre, nous aurons des éléments financiers plus précis. À partir de là, la commission des finances se réunira. Cette délibération, proposée aujourd'hui, permet de respecter le délai de recours pour excès de pouvoir de deux mois entre son adoption et la signature de l'acte chez le notaire.

Madame **VANHERSEL Valérie** : C'est faire un chèque en blanc et dire « on est d'accord » sans connaitre les conditions.

Monsieur **TROLET Cédric** : C'est dire « nous sommes d'accord pour y aller mais l'on ne sait pas comment ».

Monsieur le Maire : Il y aura une partie en autofinancement, 140 000 euros de subventions et le reste en emprunt.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Dans quelle proportion ?

Madame **VANHERSEL Valérie** : Pourquoi nous n'avons pas un document qui reprend toutes ces données ce soir avec le détail ?

Monsieur le Maire : Nous l'avons évoqué X fois, vous le savez pertinemment. Tu as la mémoire courte, alors.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : On a demandé X fois à avoir une projection de l'emprunt. On l'a encore réclamée en commission.

Madame **VANHERSEL Valérie** : On a demandé les éléments financiers et vous ne les aviez pas.

Monsieur le Maire : J'ai déjà dit que c'était trop tôt, comme je l'ai rappelé lors de la dernière réunion du conseil. Vous pouvez contester, c'est comme ça, j'en suis navré. On connaît le montant de l'acquisition, ensuite, la répartition se fera.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Cela paraît ahurissant de dire : « *On va acheter les orgues et on verra ensuite.* » On ne connaît pas la répartition des intérêts de l'emprunt, dans quelle proportion ? On ne connaît pas la totalité des mensualités de l'emprunt, est-ce que les revenus de la location vont couvrir en partie ou en totalité la mensualité de l'emprunt ?

Monsieur le Maire : Sais-tu si le futur gérant fera 300 000 ou 400 000 euros de chiffre d'affaires ? C'est la même chose. Une estimation sera faite.

Monsieur **TROLET Cédric** : Cela s'estime par rapport au bilan de l'ancien gérant du Café des Orgues.

Monsieur le Maire : Nous avons le montant du chiffre d'affaires qu'il a fait, vous l'avez eu d'ailleurs.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Nous avons un montant qui a été annoncé officieusement, mais nous n'avons pas le document qui stipule la somme exacte. Ce n'est pas normal.

Monsieur le Maire : Je sais très bien que les documents sont largement diffusés et relayés en dehors du conseil municipal.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Là-dessus, nous devons nous baser sur un chiffre comme ça, sans document sous les yeux. Comment font les candidats à la location-gérance pour établir une proposition ? Connaissent-ils le montant du chauffage ?

Monsieur le Maire répond par l'affirmative.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Comment cela se fait-il que nous n'ayons pas les éléments ?

Monsieur le Maire : Ces éléments m'ont été directement demandés par les candidats à la location-gérance.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Tu as donc les éléments, pourquoi ne les avons-nous pas ?

Monsieur le Maire : Ce n'est pas le but de la réunion de ce jour. Avez-vous fait un acte de candidature pour la location gérance ?

Madame **VANHERSEL Valérie :** Nous sommes conseillers municipaux.

Monsieur le Maire : Si vous aviez postulé vous auriez eu les éléments.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : On devait statuer sur le prix de la location.

Monsieur le Maire : Tu sais pertinemment ce qu'il en est.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** répond par la négative.

Monsieur **PICOTIN Gaetan** : Dans la convention, sauf erreur de ma part, le gérant actuel doit donner ses chiffres au moment où il part.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Apparemment, il les a donnés à Stéphane.

Monsieur le Maire : J'ai simplement eu un récapitulatif.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Nous, on nous demande de statuer à l'aveugle sur le prix d'une location, sans avoir les chiffres sous les yeux. Je n'ai pas fait la convention de location-gérance à l'époque, je l'ai eue après la signature. Je n'ai pas fait la convention.

Madame **GOCYK Béatrice** : Des règles ont été établies à l'époque et ont été acceptées.

Monsieur le Maire : Tu as eu la convention à l'époque.

Monsieur **TROLET Cédric** : Nous avions été mis devant le fait accompli.

Madame **GOCYK Béatrice** : Ceux qui faisaient partie du conseil municipal et étaient adjoints, c'est bien vous.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Qu'Édouard ait donné les chiffres, je pense que nous pouvions en être avisés. Le coût du chauffage a un impact sur la location.

Monsieur le Maire : Comme l'a rappelé Gaetan, le résultat d'exploitation est fourni par le locataire gérant au terme de son contrat.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Mais tu as dit tout à l'heure que tu les avais eus, et je ne vois pas pourquoi nous ne pourrions pas les avoir.

Monsieur le Maire : Ce n'est pas l'objet de la réunion.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : On les aura quand alors ?

Monsieur le Maire : Ultérieurement.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Il me semble que la clôture des candidatures est le 30.09.2026, quand aurons-nous les dossiers ?

Monsieur le Maire : S'agissant des candidatures, de nombreuses absences en mairie n'ont pas permis de tout traiter en interne. Vous aurez les dossiers très bientôt.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Nous n'avons pas connaissance de ce qu'il se passe en mairie.

Madame **VANHERSEL Valérie :** Il aurait donc fallu repousser la réunion.

Monsieur le Maire : Le délai de recours pour excès de pouvoir est de deux mois à compter du caractère exécutoire de la délibération. La signature de l'acte authentique chez le notaire doit donc tenir compte de ce délai et des obligations applicables. Nous étions dans l'attente des éléments du notaire, qui nous sont parvenus tardivement. Sans cela, nous aurions pu tout faire lors de la précédente réunion.

Monsieur **TROLET Cédric** : Tu ne ferais pas ça, toi. Ce n'est pas une raison pour faire les choses de façon précipitée. C'est déraisonnable, c'est ce que l'on essaie de te dire.

Monsieur le Maire : Que tu dises que c'est déraisonnable et précipité, c'est ton choix.
D'autres remarques ?

Monsieur le Maire invite l'assemblée délibérante à prendre part au vote,

VOTE DU CONSEIL

POUR	**MAJORITE** (7 voix dont 1 par procuration)
CONTRE	**VANHERSEL** Valérie, **CHRISTIAENS** Michael, **BOUCKENOOGHE** Céline, **TROLET** Cédric (4 voix)
ABSTENTION	**REVEILLON** Margaux, **FAVEEUW** Roselyne, **BONADONNA** Anne, **NEIRYNCK** Aline, **LOONIS** Davina, **DEVEY** Elodie**, THERY** Dominique, **BAUDUIN** Alexis (8 voix)

Ouï ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DECIDE** : D'autoriser la vente par l'EPF au profit de la commune des biens ci-dessous désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus.
- **D'ACQUERIR** auprès de l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France « l'ensemble immobilier du Café des Orgues » sis 2 rue des Orgues à HERZEELE (59470) cadastré Section B n°482 (211m²), 702 (283m²) et 703 (442m²) d'une contenance totale de 936 m² composée au prix total de **755 010.84 € TTC, dont 5001.81 € de TVA**
- **DE CHARGER** l'étude notarial ST MAXENT, POTTIEZ, DELVART & DROUART de la rédaction de l'acte authentique d'acquisition la commune d'Herzeele.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document et tout acte à intervenir relatif à cette acquisition.

Aparté : Monsieur le Maire : Je souhaite rappeler que nous dépensons tout de même 755 000 euros pour un établissement qui générera un loyer et qui présente un intérêt capital pour la commune, tant pour son rayonnement à Herzeele que pour celui des communes alentour. À l'inverse, nous avons dépensé 1,2 million d'euros pour la restauration de la nef centrale et du clocher de l'église, dont les travaux ne sont d'ailleurs pas terminés, et cette opération ne rapporte rien financièrement à la commune.

Madame **BOUCKENOOGHE Céline** : Cela n'a rien à voir avec le Café des Orgues. Je ne suis pas en train de te dire que je conteste le fait d'acheter le Café des Orgues, nous souhaitons le sauver. C'est la façon dont s'est fait qui pose un problème. Finalement, on ne cherche pas à essayer, comme d'habitude, de réaliser des devis, etc., d'avoir plusieurs possibilités et de faire en sorte que chaque solution qui pourrait nous être proposée puisse être étudiée. Là, on a l'impression que tout est déjà ficelé et décidé d'avance. On ne s'embête pas : cela doit être possible, donc on le fait. Eh bien non ! Il faut vraiment essayer de tout faire dans l'intérêt des Herzeelois.

Annexe 1 : Fiche de prix

PRIX DE CESSION

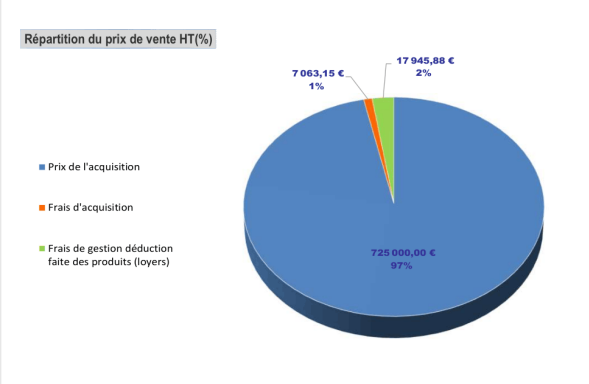
PPI 2020-2024
Convention opérationnelle signée avec COMMUNE D'HERZEELE
Site Café, Rue des Orgues à HERZEELE (OP 2419)
Fiche cession n° 1743

Fin de portage :	**13/12/2026**
Etat financier arrêté à la date du :	**31/05/2026**
Etabli le :	**25/08/2026**
Valable jusqu'au :	**24/08/2027**

SYNTHESE FINANCIERE DE L'INTERVENTION DE L'EPF

Acquisition	732 063,15 €
Indemnité de délocalisation et/ou d'éviction commerciale	- €
Frais de gestion (dont 6 862,00 € de Taxes Foncières)	17 945,88 €
Travaux	- €
PRIX DE REVIENT HT	**750 009,03 €**
Décote additionnelle / minoration foncière	- €
Aide travaux	- €
PRIX DE CESSION HT	**750 009,03 €**
TVA	5 001,81 €
PRIX DE CESSION TTC	**755 010,84 €**

Montant de l'aide accordée par l'EPF	- €
soit une décote foncière de	0%
soit une décote travaux de	0%



PRIX DE CESSION

PPI 2020-2024
Convention opérationnelle signée avec COMMUNE D'HERZEELE
Site Café, Rue des Orgues à HERZEELE (OP 2419)
Fiche cession n° 1743

Fin de portage : **13/12/2026**
Etat financier arrêté à la date du : **31/05/2026**
Etabli le : **25/08/2026**
Valable jusqu'au : **24/08/2027**

			CESSION par l'EPF à COMMUNE D'HERZEELE
Identification des biens	N° Bien	**13340**	**Un ensemble immobilier**
	Changement de nature ?	Non	
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	**sur la commune d'HERZEELE**
	Nature du bien	Bati +5ans	**situé 2 rue des Orgues**
	Cession du bien	Totale	
		Dans l'année	
	Cession à quel prix ?	Au prix de revient	**cadastré**
	Cadastré	Section B n° 482-702-703	**Section B n° 482-702-703**
	Superficie	936	
	Commune de	HERZEELE	**d'une superficie total de 936 m²**
	Rue	2 Rue des Orgues	
Date de l'acquisition		**14/12/2022**	
Prix de l'acquisition		725 000,00 €	**725 000,00 €**
Frais d'acquisition		7 063,15 €	**7 063,15 €**
Frais de gestion (dont 6 862,00 € de Taxes Foncières)		6 862,00 €	**6 862,00 €**
Produits		- €	**- €**
Prix de revient du portage foncier HT		738 925,15 €	738 925,15 €
Forfait frais complémentaires*		11 083,88 €	11 083,88 €
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires		**750 009,03 €**	**750 009,03 €**
Prix de revient TOTAL HT		**750 009,03 €**	**750 009,03 €**

Allègement du coût du portage foncier **	**- €**	**- €**
Prix de cession total HT (Foncier + Travaux)	**750 009,03 €**	**750 009,03 €**

Base TVA = Prix de cession HT	- €	- €
Base TVA = Marge	25 009,03 €	25 009,03 €
TVA sur Prix total 20%	**- €**	**- €**
TVA sur Marge 20%	**5 001,81 €**	**5 001,81 €**
Prix de cession TTC	**755 010,84 €**	**755 010,84 €**

*** Les frais complémentaires sont les frais et dépenses engagés par l'EPF ou mis à sa charge entre le jour où le prix de revient a été arrêté et le jour de signature de l'acte de vente. Ils sont évalués forfaitairement à 1,5 % ou 0,6 % du prix de revient du portage foncier HT (en fonction de la nature du bien cédé : bati ou non bati) si la cession se réalise dans le délai d'un an à compter de la date où il a été calculé.**

**** Vente au prix de revient**

Gwendoline AUDOOREN
Signature numérique de Gwendoline AUDOOREN
Date : 2026.09.08 09:46:53 +02'00'

Annexe 2 : Liste des parcelles

SECTION	NUM	SURFACE TOTALE	SURFACE A CEDER
B	59305-B0482	211 m²	211 m²
B	59305-B0702	283 m²	283 m²
B	59305-B0703	442 m²	442 m²

RAPPORT DES COMMISSIONS

- **Commission Jeunesse rapportée par Monsieur PICOTIN Gaetan:**

Pas de rapport compte tenu du délai entre le 28.09 et le 13.10.2026.

- **Commission Développement Economique et Cadre de vie rapportée par Madame GOCYK Béatrice:**

J'aimerais apporter des explications par rapport au conseil du 28.09.2026, auquel je n'étais pas présente. Je voulais préciser, concernant la journée du patrimoine, que Céline avait l'impression que j'allais prendre sa fonction au sein de l'association Histoire et Patrimoine, précisant que l'église avait été ouverte et qu'aucune visite guidée n'avait été réalisée.

Monsieur le Maire interrompt la discussion n'ayant pas trait au rapport de la commission.

- **Commission Technique et Espaces verts rapportée par Monsieur GERVOIS Nicolas:**

- Retrait des galets sur la place et remplacement par des plantes vivaces.
- Le filet de foot a été remplacé et les grillages ont été retirés.
- L'armoire réfrigérée du restaurant scolaire mobile ne fonctionne plus. Des devis sont en cours.
- Courant novembre, poursuite du passage en LED dans les rues identifiées (arbre de mai).
- Coupe des arbres prévue courant novembre.
- Répartition effectuée de la friteuse (3 bacs), de nouveau opérationnelle et mise en sécurité. Elle peut être utilisée par les associations.
- Problème avec les ordures ménagères dans le village : dépôts sauvages dans les différents conteneurs, ainsi que des dépôts de pneus (25 cette année). Les conteneurs se remplissent vite. Il est très complexe de retrouver, grâce à la vidéosurveillance, les auteurs de ces infractions.
- Prochainement, le SIROM retirera les conteneurs à cartons.
- Projet de déplacer les containers pour filmer aux endroits stratégiques sur le territoire.
- Remplacement de poteau béton Rue du Couvent par une société mandatée par ENEDIS.

- **Commission élargie des fêtes rapportée par Madame REVEILLON Margaux:**

Pas de rapport compte tenu du délai entre le 28.09 et le 13.10.2026.

- **Commission Bâtiment & Voirie rapportée par Monsieur DELOSIERES Fabrice:**

Pour donner suite aux recommandations du SIROM, les conteneurs à cartons seront retirés en 2027. La collecte des encombrants sera supprimée et se fera uniquement à domicile, à la demande des administrés, afin d'éviter de tourner chaque année dans les communes sans que le ramassage soit efficace.

Rapport TEFLANDRE : effacement des fils nus d'éclairage (rue de Block et rue de Wormhout).

- **Commission Communication rapportée par Monsieur PLANQUELLE Matthieu :**

Pas de rapport compte tenu du délai entre le 28.09 et le 13.10.2026.

Monsieur le Maire lève la séance à 20 H 08 minutes