

REUNION PUBLIQUE – 9 septembre 2025 – LOGEO SEINE – CONCERTATION
PREALABLE – 5 Rue Henry Lemonnier & 1 Rue du Docteur Fortier

Nombre de participants : 58 personnes : habitants, associations concertées, élus et techniciens

Début de réunion à 19h10

Mot d'accueil de M. LE MAIRE.

Mesdames, Messieurs,

Chères Montivillonnaises, Chers Montivillonnais,

Je vous remercie d'être venus nombreux pour cette réunion de concertation préalable au dépôt d'un permis de construire.

Pour celles et ceux qui viennent pour la première fois à une réunion publique de concertation préalable à Montivilliers, sachez qu'il est de coutume que je puisse avoir ce mot d'accueil avant de laisser le micro aux porteurs de projet puis ensuite de vous permettre de poser des questions. Nous avons décidé que les dossiers d'urbanisme devaient être présentés aux habitants.

Pour ceux qui ont l'habitude de venir à ces réunions publiques, vous le savez maintenant, nous avons fait le choix de renforcer les concertations préalables, avec un temps plus long, un dossier accessible en ligne comme en mairie, une présentation en réunion publique, le lien avec des associations concertées, et bien sûr une disponibilité du porteur de projet pour répondre aux questions non seulement lors de la réunion publique mais aussi sur des rendez-vous. Le seuil à partir duquel cette concertation s'impose à Montivilliers a été descendu de 10 logements à 5 logements.

A l'issue de ces trois semaines de concertation où chacun peut être amené à consigner ces observations, un bilan de concertation sera dressé. Et la réponse du porteur de projet constitue une pièce obligatoire de la demande de permis de construire.

Voilà pour le bref rappel du cadre qui explique pourquoi nous sommes réunis ce soir. Je sais qu'un certain nombre d'entre vous est habitué de ces concertations, je vois des visages connus. D'autres y participent pour la première fois, parce qu'ils se sentent plus concernés, parfois pour des raisons géographiques ou pour toute autre raison.

Ce projet a aussi une double particularité, d'une part liée à l'histoire du bâtiment concerné, et d'autre part liée à la teneur du projet.

Ce bâtiment, de nombreux Montivillonnais le connaissent bien puisqu'il a abrité pendant plusieurs années un office notarial. En 2018, les notaires ont fait connaître leur intention de le quitter et de le céder. La précédente municipalité a fait le choix de l'acquérir. Cela a été délibéré lors du conseil municipal du 27 mai 2019, pour un montant de 400 000 €. Le choix a été de passer par un portage foncier via l'Etablissement public foncier de Normandie. C'est assez technique mais chacun doit savoir que l'EPFN s'est porté acquéreur du bien pour le compte de la Ville et charge ensuite dans un délai de 5 ans à la Ville de payer la somme de 400 000 euros. Les 5 ans sont passés et nous avons dû rallonger ce portage, ce qui nous coûte des intérêts. Vous comprendrez aisément que nous ne voulons plus traîner.

L'état du bâtiment était mauvais. Les coûts nécessaires pour le restaurer étaient déjà énormes

en 2019, ils le sont encore aujourd'hui. Vous allez le découvrir dans l'exposé du projet, puisque le porteur et ses architectes sont confrontés à la nécessité de démolir une grande partie pour reconstruire tout en conservant la jolie façade, bien sûr.

Dans l'hypothèse d'une vente, nous avons souhaité éviter une opération de promotion classique en centre-ville car nous ne voulions pas qu'un investisseur arrive, rase tout, nous construise un immeuble avec une énorme quantité de logements.

Pour éviter de se retrouver dans cette situation, nous avons donc lancé en 2022 ce qu'on appelle un AMI, un appel à manifestation d'intérêt avec un cahier des charges pour garantir un projet avec un intérêt public fort, le maintien d'une vocation commerciale, d'ouverture sur la Ville, mais aussi la réponse à des enjeux d'insertion ou d'inclusion. Les termes étaient les suivants : un projet à vocation mixte « d'Habitat et d'Activités ».

Je vous cite les termes exacts de ce document qui était en ligne : « *La Ville ne souhaite pas une accumulation des vocations, mais bien une répartition en fonction de la vision du porteur de projet et de son savoir-faire. Les projets de concepts innovants de type coliving, intergénérationnel, co-working, cocooning, Halle ouverte à des exposants...seront appréciés* ».

Si cela intéresse certains d'entre vous, nous avons imprimé le document.

Le résultat de cet appel est le suivant : 6 porteurs de projets ont répondu. 2 ont été retenus pour ouvrir des discussions, sur la base du contenu de leur projet ainsi que les premiers éléments de proposition financière. Je le dis car dans les six réponses, nous avons vu une proposition d'un investisseur nous proposant d'acheter l'office notarial à l'euro symbolique. Je rappelle que la Ville, par la décision de 2019, est engagée à hauteur de 400 000 €.

Au fil des échanges, 1 seul porteur a maintenu son projet. Le second s'est retiré notamment pour des raisons financières liées au coût des travaux à entreprendre.

Et j'en viens donc au projet qui va vous être présenté ce soir car il a une dimension particulière pour répondre à un enjeu de société sur lequel, notre pays globalement, a du retard : l'inclusion des personnes en situation de handicap.

Face à nous, vous allez découvrir un duo de porteur de projet : Logéo, bailleur social que nous connaissons bien ici à Montivilliers car vous y avez déjà du patrimoine : c'est Madame Real et Madame Haté et leur architecte Monsieur Duvernet qui se présentent à vous ce soir.

Logéo s'est associé à la Ligue Havraise, représentée ce soir par son directeur général, Michel Cappe. Cette association, bien connue dans l'agglomération havraise, est l'acteur et le « bénéficiaire » du projet. Car il s'agit ici d'accueillir des locaux dédiés à la Ligue Havraise et aux personnes en situation de handicap qu'elle accompagne. Je veux aussi préciser que nous avons aussi retenu ce porteur de projet car le public visé utilise les transports en commun. Pour les personnes en situation de handicap, il fallait un lieu bien desservi par les transports en commun et vous avez compris que la proximité du tramway qui arrive en 2027 est un véritable atout.

Sur les 12 logements, il s'agit de 10 logements dédiés au co-living en habitat inclusif ; les 2 autres logements seront dédiés à deux internes, c'est-à-dire des étudiants en médecine grâce à une convention avec le GHH. Nous faisons tout pour attirer de futurs médecins, un sujet national ; j'en profite pour rappeler que nous sommes en proximité du futur pôle médical situé à quelques mètres de la Maison de l'Enfance et de la Famille.

Sur les surfaces d'activité, de lien et de soutien aux aidants, la boutique, vous apporterez des

précisions. C'est un projet dédié à l'inclusion des personnes en situation de handicap, à leur activité, à l'information, au soutien aux aidants et surtout à la vie en commun : bref l'inclusion. Je crois que c'est un beau projet, utile à tous.

J'ai voulu résumer les raisons qui nous réunissent ce soir. Je suis désolé d'avoir été long pour vous accueillir mais il n'est pas forcément prévu que je reprenne la parole. Vous allez en découvrir plus sur ce projet, pour ce bâtiment qui a une histoire et pour une cause importante, inscrite dans la loi depuis 2005 mais qu'il faut sans cesse incarner : celle de l'inclusion des personnes en situation de handicap qui n'est véritablement possible qu'en changeant le regard porté sur le handicap.

Les porteurs de projet vous le développeront sans doute mieux que moi. Je leur laisse volontiers la parole pour votre présentation et pour répondre aux questions du public tout en rappelant que cette concertation est ouverte jusqu'au vendredi 26 septembre.

Présentation du diaporama par Logeo-Seine, la Ligue Havraise et l'Architecte du projet :

Bonjour, je m'appelle Emilie HATE, Logeo-Seine acteur de l'habitat abordable sur l'axe seine, a pour objectif de produire du logement accessible abordable à tous, et parfois avec des partenariats riches et passionnants. Nous serons porteurs de projet, propriétaires, mais les logements et équipements seront gérés par la Ligue Havraise.

Je suis Michel CAPPE, le directeur de la Ligue Havraise, je suis Montivillon. La Ligue Havraise gère une trentaine d'établissements et accompagne environ 1 300 personnes enfants et adultes. Nous sommes l'équivalent de Cap Emploi pour les personnes en situation de handicap. Ce sont les lois qui cadrent l'inclusion et nous obligent à accompagner le développement de la société, de l'école, de l'entreprise, de la cité avec des logements pour accueillir des personnes en situation d'Handicap. Nous gérons 50 logements actuellement et 100 prévus en tout dans 5 ans.

Nous proposons de dérouler la présentation et de faire le jeu des questions réponse après.

Bonjour, je suis Charlotte REAL responsable de programme, on a commencé à travailler sur ce projet en fin d'année dernière, avec Monsieur l'architecte.

Bonjour, je suis Sandrine GULLIN, Directrice à la Ligue Havraise sur le développement du logement inclusif et je dirige les services d'accompagnement pour étayer et favoriser le maintien à domicile.

Bonjour, Emmanuelle SAUVAGE de la Ligue Havraise, directrice des 2 ESAT, La Lézarde et Porte Océane. Est prévu un espace dédié au coworking pour travailler tranquillement, avec un restaurant sur l'heure du midi en travaillant avec des artisans locaux.

L'objectif premier était de conserver le bâtiment, mais il a été révélé au fil des diagnostics beaucoup de problème d'humidité sur les planchers, et des problèmes de fondation du bâtiment. Ce qui est proposé c'est de faire une conservation de la façade existante du projet et d'évider la partie arrière pour repartir sur une structure neuve et saine aux normes des Etablissements recevant d Public (ERP).

Au rez-de-chaussée, il y aura un ESAT (Établissement et service d'accompagnement par le travail). Il s'agit de personnes en situation de handicap qui ne peuvent aller en milieu ordinaire, nous les accompagnons pour qu'ils puissent ensuite être en établissement ordinaire. Sur l'espace est prévu une boutique, ressourcerie au sein de l'ESAT. On fabrique à partir de

matière de bois, tissu, différents objets. L'idée est faire cette petite boutique à ce niveau-là. L'atelier serait juste à côté où les travailleurs vont fabriquer les objets vendus dans la boutique. On est sur l'accompagnement par le travail, avec des moniteurs d'ateliers qui les accompagnent, notre objectif c'est de développer les compétences, savoir-faire, savoir-être pour se projeter en milieu ordinaire de travail.

Du point de vue architectural, on a conçu ce bâtiment avec une desserte principale, entrée principale et espace boutique, avec son entrée prévue pour accueillir du public et vendre. Deux patios pour éclairer naturellement pour le bien être des travailleurs et occupants du rez-de-chaussée

Sur le R+1 (1^{er} étage) : 10 petits logements, type 1 avec chacun kitchenette et salle de douche ; Sur le logement inclusif on a beaucoup travaillé sur la colocation, mais cela évolue. Nos occupants veulent aussi pouvoir être seuls. Il y a aura toujours des personnes qui accompagneront et favoriseront le maintien à domicile.

Sur le R+2 (2^{ème} étage) : 2 logements complémentaires pour des internes en médecine. Logements type T2, avec une chambre séparée.

Nous avons travaillé avec l'architecte des bâtiments de France, il y a encore beaucoup de détail à affiner sur cette façade. A souligner les volets seront sauvegardés.

Planning : l'objectif ce serait de déposer le Permis de Construire (PC) en octobre et également nous avons un dossier de financement avec des agréments en cours. Avec démarrage des travaux au 2^{ème} trimestre 2026 avec deux ans de chantier. Ce projet est atypique dans le centre-ville ancien, nous n'excluons pas quelques petites surprises potentielles.

Monsieur Gabriel DUBERNET, architecte est venu avec Guillaume ARGENTIN, son bras droit chargé d'opération en phase étude et chantier. On a travaillé sur un volume scrupuleusement identique, la forme de la bâtisse sera neuve mais exactement au même volume, hauteur de l'égout et de la toiture. Les patios eux permettront de voir plus clair sur la mitoyenneté du bâtiment.

Compte rendu des échanges :

<u>Question d'un habitant</u> : quelle est la surface totale au sol du bâtiment car on ne se rend pas bien compte de l'espace ?	<u>Réponse de Logeo-Seine</u> : on est à un peu plus de 350 m ² au sol pour le RDC, environ 300 m ² sur le R+1. Environ 850 m ² en tout.
<u>Témoignage d'un habitant</u> : Bonjour, Francois Leroux habitant depuis 10 ans, j'habite Cours Sainte Croix, on se considère voisin. Je suis venu car cela me parle particulièrement, je suis éducateur spécialisé et travaille avec des personnes en situation de handicap. Ce projet me parle et est très intéressant, l'inclusion, je trouve cela très bien que Logeo accepte de porter un tel projet. En tant qu'habitant dans ma vie il y a aussi des personnes en situation de handicap et j'entends des craintes autour de moi parmi le voisinage et des habitants. C'est bien d'avoir cette richesse de vivre ensemble, même si on a peur de l'inconnu.	

Je travaille à Helen keller. Dans mon immeuble j'accompagne cette voisine qui peut sortir et peut frapper aux portes. En tant qu'habitant je soutiens ce projet et cela peut être intéressant car cela va dans le sens du vivre ensemble. Je vous remercie pour ce projet empreint d'humanité dont on a besoin aujourd'hui.	
<u>Question de Mme langlois élue d'opposition :</u> Je vous remercie, mais je voudrais savoir, pour les parkings, il va y avoir des gens qui vont se rendre à ce logement, la famille, certains on peut être des véhicules, ils vont se garer où ?	<u>Ligue Havraise</u> : Malheureusement le public visé pour être locataire a très peu de voiture, il utilise beaucoup les transports en commun. Il y a tout un travail sur l'indépendance et si certains pouvaient avoir une voiture, ils feront comme tout à chacun ils trouveront une place de parking. Ils ont les mêmes habitudes de vie.
<u>Question de Mme langlois élue d'opposition :</u> Y aura-t-il des vélos à disposition, comme au Havre ?	<u>Réponse de Monsieur Le Maire</u> : sur cette question du stationnement c'est un public qui utilise les transports en commun. C'est à proximité du pôle multimodal et le tramway sera là en 2028 quand le bâtiment sera rénové. Quand l'office notarial était actif, en tout il y avait 19 salariés/actifs tous les jours sans compter les acheteurs/vendeurs qui se rendaient dans l'office notariale au quotidien, ce qui générait beaucoup de flux. Nous n'avons pas de foncier pour faire du parking, mais si vous le souhaitez on peut en débattre. Pour le vélo, l'idée est d'installer un parc à vélo à l'arrêt Cité des Abbesses du tramway, mais un parc digne de ce nom. Les futurs usagers sont principalement des personnes qui n'ont pas de voiture. C'est pour ce cela qu'en 2022, quand un investisseur a dit je vous l'achète à 1€, j'ai dit non car le projet ne correspondait pas, il y aurait eu beaucoup trop de problèmes de stationnement avec un opérateur privé. Aujourd'hui, on a des traces de mûres, je ne vais pas rentrer dans la polémique de 2019, mais les services de la ville ont déconseillé d'acheter ce bâtiment vu les conditions. Je laisse Monsieur l'architecte compléter <u>Réponse de DUBERNET Architectes</u> : La première action, c'est de déconstruire, curer, tuile par tuile, ardoise par ardoise, charpente par charpente. A un moment donné on va aboutir sur le mur mitoyen ou commun, ou les deux murs, s'il y en a deux. On a prévu une enveloppe financière pour traiter le mur mitoyen soit avec un nouveau mur, soit autrement, fait déconstruire pour savoir quoi faire. Il va y avoir une phase de curage, avec

	traitement des murs séparatifs, il y aura un constat qui sera effectué avec les différents riverains, Logeo et la ville sera présente pour que chaque partie sache l'état avant travaux.
<u>Question d'un habitant</u> : riveraine, j'habite rue du Docteur Bonnet. Il y avait quelques places dans le petit parking, les notaires utilisaient les places de l'architecte et du médecin. Il y a aussi les places le long rue Lemonnier qui seront gardées. Est-ce qu'on pourrait louer le stationnement rue du Docteur Bonnet ? Il y a eu ces dernières années des places de retirées. Toutes les places comptent. Je suis juste derrière la limite de propriété qui va être démolie ?	<u>Réponse de Monsieur Le Maire</u> : l'ancien parking, on le réserve, le temps des travaux, pour les professionnels pour que cela serve de base vie. Pourquoi ne pas louer effectivement, nous avons deux ans pour travailler avec les riverains pour étudier la vente ou la location de places.
<u>Question d'une habitante</u> : Je suis voisine du projet, sur la prolongation de la rue Lemonnier. J'ai de fortes inquiétudes sur toute la partie mitoyenne et au-delà, car j'ai la même façade que vous. Si on dit qu'on maintient les volets par exemple, j'ai la même façade, je n'ai pas forcément budgété cela. Mon inquiétude c'est à quel moment on trouve le temps d'en échanger ? Où se trouve le mэрule car cela aurait été bien de me prévenir ? Je crains que mon bien perde de la valeur, sachez que dès que je déménage à Montivilliers, j'ai des travaux à côté ! Est-ce que je vais être obligée de faire des travaux ? Je suis d'autant plus inquiète qu'avec les travaux de la rue toute l'eau a été emmenée dans ma propriété, exprès ou pas, je ne sais pas ?	<u>Réponse d'un technicien de la Ville</u> : Vous n'avez aucune obligation d'engager des travaux. Pour ce qui est des jonctions entre le projet porté par Logeo-Seine et votre propriété, par exemple sur la toiture commune, le nouveau propriétaire va s'en occuper, à ses frais. Nous avons des estimations de France Domaines qui démontrent que les biens ont pris de la valeur entre 2019 et maintenant, notamment grâce à l'embellissement du cadre de vie, de l'espace public, aménagement des Hallettes. Concernant la mэрule, les voisins ont été prévenus et cela concerne l'ancienne agence immobilière, et non votre limite de propriété, c'est à l'opposé. Bien évidemment si vous aviez été concernée la Ville vous aurait informée. Sachez également que des mesures conservatoires ont été prises, le bâtiment a notamment été étayé. A Montivilliers le centre-ville ancien est concerné par deux bras de la Lézarde, des sources, des remontées de nappe, et des inondations par débordement autant d'éléments favorables au développement de la mэрule ou de ses proches cousins. Enfin, je ne peux pas vous laisser dire que nous avons exprès envoyé de l'eau dans votre propriété, votre accès est juste à côté de la grille de la Lézarde. Je vous propose donc que l'on se voit avec ma collègue en charge des espaces publics pour étudier et vous montrer les cotes calculées et projetées sur les plans. <u>Réponse de DUBERNET Architectes</u> : on va très probablement se voir bientôt et à nouveau plusieurs fois au moment de la phase chantier.

<u>Question de Mme langlois élue d'opposition :</u> Quel est le coût global de l'opération ?	<u>Réponse de Logeo-Seine :</u> le coût global de cette opération, pour les travaux est de 2 millions d'euros, c'est un estimatif. On espère que cela ne débordera pas plus.
<u>Question d'une habitante :</u> Je suis résidente rue Henry Lemonnier ; durant la phase travaux la rue Henry Lemonnier ne sera pas condamnée ? Est-ce qu'on va de nouveau être embêté ?	<u>Réponse de Logeo-Seine :</u> Difficile de se projeter précisément. Ce que l'on peut dire c'est que le but est que cela ne pénalise pas les commerçants et habitants. Le but c'est de ne pas entraver la circulation. <u>Réponse de DUBERNET Architectes :</u> il est probable que les places ne seront pas accessibles le temps du chantier. Le stockage et la base vie se feront sur la parcelle dont on a parlé rue du Docteur Bonnet. La création des patios permettra d'installer la grue à l'intérieur du bâtiment et ce sera une petite grue. Il se peut qu'il y ait une livraison critique de charpente qui ferme la rue, mais cela restera anecdotique. <u>Réponse de Monsieur Le Maire :</u> on a mené à bien les choses au moment du chantier du Parc Jardin de la Sente des Rivières. Notre équipe a la volonté de faire de même et surtout ne pas reproduire les errements lors des travaux de 2018-2019. C'est un beau projet je préfère le porter avec un porteur de projets qui s'appelle Logéo plutôt que le céder à tel investisseur qui vient juste au début et à la fin du chantier, qui vend sur plan et ne s'investit pas. Derrière, il faut penser qu'en 2028 ce sera toute une vie qui reprend avec des personnes qui vont vivre le quartier, en Centre-Ville. On viendra au Hallettes, puis prendre un thé ou un café dans le coin, ce sera un vrai plaisir.
<u>Témoignage d'une association concertée :</u> Le projet répond à l'impératif de sobriété foncière puisqu'il s'agit de réhabiliter un bâtiment existant dans une zone urbaine de centre-ville. Il n'y a donc aucune consommation de terrain vierge. Il apporte une réponse adaptée aux besoins particuliers des personnes en situation de handicap : accès de plein pied aux entrées, ascenseur pour atteindre le 1er étage, aménagements intérieurs respectant les normes en vigueur. Le projet se situe dans la rue Henry Lemonnier, récemment aménagée en rue semi-piétonne, dont le sol plat favorise une circulation confortable des fauteuils. Il se situe à proximité directe des commerces, services, banque, pharmacies et des équipements publics, mairie, poste,	

CCAS, du centre-ville, favorisant une fréquentation facile par les résidents. Il se situe au cœur des lieux d'animation et de loisirs du centre-ville : le marché hebdomadaire et les Monti'marchés d'été, la MEF, l'association AMISC avec de nombreuses activités intergénérationnelles, la salle des fêtes, l'église et l'abbaye. Ce projet répond tant aux différentes lois sur l'insertion, qu'aux orientations données dans le PLUi de la Communauté Urbaine, qui sera prochainement approuvé. Le projet répond également aux orientations du Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine car inclusif.	
--	--

Conclusion de Monsieur le Maire remercie les participants pour la qualité des échanges et rappelle qu'il est heureux d'accueillir la Ligue Havraise avec ses salariés et ses projets, ainsi que le Logeo Seine porteur de projet innovants.

Fin de la réunion à 20h19.