

**REUNION PUBLIQUE – 2 décembre 2025 – SCI OCEANIA – CONCERTATION
PREALABLE –**

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 Montivillonnes, Chers Montivillons,

Vous avez l'habitude des réunions publiques, mais je vois quelques nouvelles têtes ce soir. Cela fait cinq ans que nous organisons des réunions publiques. Notre objectif est de prendre en main l'urbanisme. Ce temps de réunion est aussi un temps de participation. Pendant ces trois semaines de concertation, vous avez la possibilité d'échanger directement avec le promoteur.

M. Dudas est venu me voir il y a quelque temps déjà ; nous nous sommes rencontrés à propos de ce projet. Le deuxième acteur très important ce soir est le Groupe Hospitalier du Havre (GHH), avec Mme Aubourg, Directrice des Affaires Générales et des Opérations, que je remercie d'être présente. Ce soir, pour cette réunion publique, c'est M. Dudas qui interviendra, accompagné d'un troisième acteur, le GHH, pour présenter le projet. À l'issue de cette présentation, vous pourrez poser vos questions.

La particularité de ce projet est d'accueillir des agents en médecine, des internes de l'université de Rouen. C'est une stratégie visant à rendre notre territoire attractif et à tout mettre en œuvre pour retenir les jeunes.

La Communauté urbaine et la ville travaillent sur cette dynamique et répondent à un besoin de logements pour ces jeunes, venant de la métropole ou d'outre-mer.

Je souhaite rappeler les modalités de la concertation préalable : nous avons délibéré pour en définir les principes. Ensuite, trois semaines de concertation sont prévues ; vous pouvez contribuer par courrier ou par mail. Dans les pièces constitutives du permis de construire, nous sommes l'une des rares communes à imposer une concertation préalable. Nous évoluons malheureusement dans une ère de désinformation ; il est donc essentiel d'aller chercher l'information à la source et d'obtenir les réponses de ceux qui portent le projet.

Présentation du diaporama par Monsieur DUDAS, SCI Océania :

M. Dudas : Bonsoir, je suis M. Dudas. Je représente la troisième génération du groupe Parmentier, sans en porter le nom. J'ai omis de préciser que je suis Montivillons.

Je remercie ma fille, qui a préparé ce PowerPoint. Nous avons acheté cet hôtel par opportunité. Nous étions initialement intéressés par un autre projet à proximité.

Je me présente en tant qu'entrepreneur, et non en tant que promoteur, car, dans cette affaire, nous ne vendons pas : nous resterons propriétaires. Cet hôtel n'a plus fait l'objet d'un arrêté d'exploitation depuis dix ans. Il a bien fonctionné pendant une dizaine d'années, puis la

transmission familiale a rencontré des difficultés. Par la suite, les propriétaires ont cherché un gérant, mais un second arrêt d'activité, suivi d'une mise en vente, est intervenu il y a cinq ou six ans.

L'hôtellerie n'est pas notre métier. En tant que groupe Parmentier, nous souhaitons réaliser un projet utile pour la commune et pour l'agglomération.

M. le maire nous a fait part des besoins en logements. Notre entreprise, Parmentier, emploie des jeunes du CFA de Montivilliers.

Nous nous sommes rapprochés de l'hôpital. Notre première piste était une maison des aidants, en partenariat avec le GHH, pour proposer des hébergements temporaires, mais ce projet n'a pas abouti.

Nous sommes ensuite revenus à l'idée de logements étudiants. C'est à ce moment-là que Mme Aubourg s'est manifestée et a exprimé son besoin de logements pour accueillir des internes.

Mme Aubourg : Nous cherchions des solutions pour améliorer l'accueil des internes, car leur nombre ne cesse de croître. Nous allons accueillir mille internes de plus sur l'ensemble de l'agglomération. En novembre 2024, nous en comptons déjà 135, auxquels s'ajoutent les docteurs et les externes.

Nous disposons de trois internats répartis sur trois sites : Flaubert, Janet et trois maisons situées près de Monod.

Le projet de M. Dudas est arrivé au moment où je réfléchissais à la création de nouveaux internats. Disposer de chambres près de l'hôpital Monod, équipées de salles de bains et d'espaces communs, représente une réelle opportunité !

Je ne savais pas que cet hôtel avait été racheté. Quand j'ai vu ce bâtiment, je me suis interrogée sur son potentiel, et j'y ai vu une opportunité en collaboration avec M. Dudas.

Dès l'année prochaine, nous aurons donc de nouvelles chambres, et nous pouvons nous féliciter d'accueillir de nombreux internes au GHH.

M. Dudas : Au départ, nous envisagions d'offrir une dizaine de logements au GHH, mais le projet final en prévoit une vingtaine, soit exactement seize chambres – ce qui représente la moitié des chambres disponibles.

Ce bâtiment, âgé d'environ trente ans, présente une façade dégradée, mais il est plutôt bien conservé à l'intérieur. L'ancien exploitant veillait à son entretien. Il n'y a ni moisissures ni humidité. La construction est bien isolée, même si elle respecte les normes en vigueur il y a trente ans.

Lors de la distribution des flyers pour cette concertation, le bowling Looping nous a fait savoir qu'il était intéressé par des logements pour ses jeunes salariés.

M. Dudas : La Société Civile Immobilière (SCI) est propriétaire du bâtiment ; notre siège social se situe au Havre.

Si nous avions rouvert cet établissement en tant qu'hôtel, nous n'aurions pas eu besoin de concertation. Ici, nous passons d'une activité commerciale à une activité d'une autre nature ;

il s'agit donc d'un changement de destination.

Sur le plan extérieur, nous souhaitons éviter les coulures sur les façades, liées au type de parement. Dans un premier temps, nous avons déposé une déclaration préalable (DP) pour travailler sur les façades. Lors du premier dépôt de dossier, nous avons décidé de supprimer la véranda.

Vous trouverez le plan masse, qui montre la mise aux normes pour l'accessibilité des personnes handicapées. Les pentes des rampes doivent être inférieures à 5 % ; il est donc nécessaire de les réaménager.

Le plan du premier étage prévoit seize chambres pour les internes du GHH. Nous avons réalisé un audit avec un professionnel pour les salles de bain, en collaboration avec M. Chevalier, situé à proximité. Nous allons installer une petite laverie au centre, afin que les étudiants puissent utiliser un lave-linge et un sèche-linge. Nous ajouterons des cloisons pour améliorer l'acoustique.

Au deuxième étage, il y aura onze chambres et un T3.

Au rez-de-chaussée se trouveront des pièces communes et un espace dédié aux étudiants du GHH. La symétrie sera respectée à gauche et à droite. Un salon sera également aménagé pour permettre aux résidents de se détendre. Un studio adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) est également prévu

M. Dudas : Nous avons commencé les travaux : nous avons démonté des cloisons intérieures et réalisé un prototype, que nous avons validé avant de lancer la fabrication des fenêtres. L'enseigne a été retirée.

Le permis de construire (PC) sera déposé mi-janvier ; nous espérons l'obtenir en mars. Les travaux seront déjà avancés, mais le PC concerne principalement le changement de destination. Nous pourrons donc ouvrir dès le mois de mai.

Vous retrouverez les détails concernant les salles de bain, la literie, l'installation de volets roulants électriques, le Wi-Fi et les prises de courant.

Nous sommes allés visiter un foyer étudiant pour nous en inspirer. L'espace commun sera équipé d'un évier, de plaques de cuisson, d'un four, de réfrigérateurs avec congélateur intégré, ainsi que de lave-linge et de sèche-linge superposés.

Dans les parties communes, un digicode et une vidéosurveillance extérieure seront installés, ainsi que des boîtes aux lettres standardisées pour recevoir les colis.

M. Dudas : Nous sommes basés à Saint-Romain-de-Colbosc, où nous fabriquons des fenêtres. Le défi consiste à gérer l'épaisseur créée par le bardage extérieur, tout en conservant une surface vitrée suffisante (« claire de vitrage »). Nous avons donc conçu une fenêtre à recouvrement, permettant d'intégrer un isolant sans réduire la luminosité, et équipée d'un volet roulant en partie haute.

Nous allons « habiller » le bâtiment : nous conserverons l'isolation intérieure et ajouterons une laine de verre déroulée sur la façade, ainsi qu'un parement de qualité.

Les panneaux choisis sont en composite, avec un double parement. Ainsi, si un panneau est rayé, il suffit de le retourner, ce qui limite les déchets.

Notre volonté était de travailler avec des entreprises locales : un plombier installé à proximité, un menuisier et un électricien à Harfleur, et notre groupe à Saint-Romain-de-Colbosc pour les travaux de maçonnerie.

Pour sécuriser les déplacements, nous disposons d'un cheminement sur une avenue très fréquentée, mais dotée d'un trottoir. Un projet vise à créer un raccourci par le sud. Un emplacement réservé a été inscrit dans le PLUi pour relier l'extrémité de la zone d'activité au GHH.

Le tramway sera apprécié ; vous pourrez également visiter l'abbaye, dont la rénovation est magnifique.

Compte rendu des échanges :

<p><u>Question d'un habitant :</u> Pouvez-vous nous en dire plus sur la jonction piétonne ?</p>	<p><u>Réponse de M. Le Maire :</u> Il s'agit de prolonger la rue De la Rive grâce à une acquisition foncière. Ce projet est étudié avec les services d'urbanisme et de gestion foncière. La stratégie mobilité inclut le tramway. Au niveau de l'hôpital, une vidéo explique le nouveau projet, qui prévoit un accès au niveau du parking. Cela facilitera les déplacements, notamment pour les salariés aux horaires décalés. Auparavant, l'absence de TER le soir posait problème ; le tramway sera une solution précieuse. Nous connaissons bien nos internes : il y a une vraie vie dans les internats ; quand on voit des photos d'il y a vingt ans, on reconnaît avec plaisir ceux qui y étaient en étude et qui sont en activité aujourd'hui. La Communauté urbaine met à disposition vingt-quatre logements (vingt-et-un gérés par Alcéane et trois par Logeo). L'hôpital Monod se situe à Montivilliers, et nous sommes fiers de l'accueillir ; nous le serons tout autant d'avoir des logements à proximité.</p>
<p><u>Question d'un habitant :</u> Je réside près de l'hôtel et je vois bien le chemin piétonnier. À qui appartient-il actuellement ? Au bout, il y a un portail, puis la blanchisserie. Finalement, ce n'est pas plus court. Le parking de l'hôpital étant payant, beaucoup de gens viennent s'y garer. Avez-vous la certitude que ce chemin restera piéton et non accessible aux voitures ?</p>	<p><u>Réponse d'une technicienne :</u> La Ville a réservé cet emplacement pour créer un trajet plus court et plus agréable. L'avenue Pierre-Mendès-France est bruyante, bien que sécurisée, mais peu plaisante, surtout pour les personnes âgées. Un travail est en cours pour améliorer le maillage entre le centre-ville, le fond de vallée et Desjardins. Aujourd'hui, la voie ferrée constitue un obstacle infranchissable. Demain, avec les arrêts de tramway, il sera possible de traverser, ce qui ouvrira de nouvelles possibilités (balades, accès à l'hôpital). Ce projet s'inscrit dans une démarche d'utilité publique. Le plan indique l'intention de créer ce cheminement, mais il faudra encore le concevoir, acquérir des parcelles (du bowling jusqu'à Monod) et aménager un</p>

	<p>espace apaisé (stabilisé, vert et agréable, comme au Parc Jardin). Ce projet pourrait être imaginé avec le Conseil municipal des enfants (CME) ou les Sages. Aucun calendrier n'est encore arrêté : il faudra négocier à l'amiable ou, à défaut, recourir à l'expropriation, et organiser une réunion avec les riverains, comme nous en avons l'habitude. L'objectif n'est pas de créer une voie large. Historiquement, le chemin de la Rive était carrossable, mais ce n'est pas l'intention aujourd'hui.</p>
<p><u>Question d'une habitante/dirigeante Hôtel Inn Design</u> : On va développer la population rue des Castors et des Hérons, un réaménagement des trottoirs est-il prévu ? La circulation va augmenter. Un sens unique est-il envisagé ? Le dimanche matin et en semaine après 18 h, c'est compliqué. Mes clients ont du mal à faire des courses à 18 h. J'ai soulevé ce problème à plusieurs reprises, sans obtenir gain de cause. Les trottoirs se dégradent. C'est un beau projet, car je pourrai éventuellement loger les familles des internes. Les vitesses excessives des agents d'Enedis m'inquiètent ; il faudrait installer des dos-d'âne et renforcer la surveillance après minuit. « Vous allez faire des retraits de permis ! »</p>	<p><u>Réponse de M. Le Maire</u> : Je vais vérifier les demandes auprès de la Communauté urbaine (CU), notamment pour l'accessibilité des personnes handicapées et les synergies possibles avec les familles. Enedis a récemment investi 123 000 € pour réparer les réseaux. Je vais signaler à la directrice générale que certains agents roulent trop vite. Pour anecdote, la dernière personne à qui la police municipale a retiré le permis avait 76 ans. « Certains qui nous interpellent sont parfois ceux que nous verbalisons... ». Enedis a peut-être des urgences à gérer, mais cela n'excuse pas les excès de vitesse. Je transmettrai bien sûr ces remarques à la police municipale.</p> <p><u>Réponse de M. Dudas</u> : la rampe PMR sera entièrement refaite ; nous avons supprimé deux places de parking pour l'allonger.</p>
<p><u>Question d'une habitante</u> : Une personne en situation de handicap ne pourra pas sortir de son logement, car les trottoirs ne sont pas accessibles pour se rendre à Aldi.</p>	<p><u>Réponse de M. Le Maire</u> : Puisque nous sommes labellisé « Ville amie des aînés », nous travaillons sur l'inclusion. Nous pourrions organiser une déambulation ou un atelier citoyen pour évaluer les parcours piétons.</p>
<p><u>Question d'une habitante</u> : Je travaille à l'hôpital, la zone bleue sur le plan correspond à la zone logistique de l'hôpital ; c'est dangereux, avec les demi-tours de la blanchisserie et des camions. « À moins que vous ne supprimiez cette zone logistique ? »</p>	<p><u>Réponse d'une technicienne</u> : Nous n'avons pas prévu d'emplacement réservé pour le GHH. Il faudra trouver la meilleure solution au sein du groupe hospitalier. Je rappelle que, dans le PLUi, l'intention est de relier l'hôpital Monod sans emprunter l'avenue Mendès-France. La zone logistique ne sera pas supprimée ; la solution passera peut-être par les parkings ou le tramway. La sécurisation des flux sera primordiale.</p> <p><u>Réponse de Mme Aubourg</u> : Je n'avais pas connaissance de ce projet. Je sais que la Ville et le GHH travaillent sur la transition écologique, nous avons un groupe de travail peut-être cela a été récemment abordé ou va bientôt l'être. Nous donnerons notre avis. « Il n'est pas question que le chemin passe par</p>

	les magasins ; peut-être par le parking ». Nous verrons si l'existant suffit. Ce projet sera mené en concertation. C'est une perspective, mais rien n'est encore finalisé entre nous.
<u>Question d'un habitant</u> : Allez-vous fermer le parking ?	<u>Réponse de M. Dudas</u> : nous n'avons pas encore étudié cette question.
<u>Question d'une habitante</u> : Le dimanche, il y a beaucoup de monde ; ne risquez-vous pas des problèmes de stationnement ?	<u>Réponse de M. Dudas</u> : Nous entretenons de bonnes relations avec l'église évangélique ; je ne suis pas inquiet. <u>Réponse de M. Le Pasteur de l'église évangélique</u> : Nous travaillons en concertation avec les riverains, le bowling et l'hôtel. Notre service gère le parking. Avec M. Dudas, nous trouverons un compromis pour que chacun puisse vivre dans de bonnes conditions.
<u>Question d'un SAGE</u> : Dans les parties communes, il y a deux cuisines et deux salles à manger. Y aura-t-il du personnel de ménage, ou chaque occupant devra-t-il participer à l'entretien des locaux ?	<u>Réponse de M. Dudas</u> : il y a une fondation « Oïkonomia » qui gérera l'hôtel et les parties communes. Les occupants seront responsables de leur chambre. Des règles d'hygiène strictes devront être respectées. <u>Réponse de Mme Aubourg</u> : Un règlement intérieur rappellera le cadre. Nous donnerons aux internes les mêmes consignes qu'au GHH ; ils sont généralement respectueux. « L'intérêt du projet réside dans son concept : ma fille vit en Suède, où chaque étudiant a sa chambre et sa salle de bains, mais où ils cuisinent ensemble ». Les internes ne se connaissent pas au début, mais cela recrée une ambiance d'internat, sans donner l'impression d'un logement différent. La plupart rentrent à Rouen le week-end, puis restent davantage au fil du semestre. Pour moi, c'est un beau projet, conçu au moment où nous en avions besoin pour attirer plus de médecins. L'enjeu est de leur donner envie de revenir et de s'installer. Il faut les inciter à rester au Havre.
<u>Question d'une habitante</u> : Si nous sommes intéressés, comment poser notre candidature pour louer une chambre ?	<u>Réponse de M. Dudas</u> : Nous n'avons pas encore défini les modalités. Notre priorité est les étudiants. Nous contacterons ensuite les riverains (le bowling, par exemple), puis nous communiquerons éventuellement dans le magazine municipal.
<u>Témoignage d'une habitante</u> : Nous sommes parents d'étudiants en Erasmus. Je trouve ce projet très intéressant. J'ai aussi hébergé des personnes travaillant à l'hôpital ; ce projet est génial.	<i>Pas de réponse nécessaire.</i>
<u>Question d'une habitante/dirigeante Hôtel Inn Design</u> : Quels seront les tarifs ? J'ai	<u>Réponse de M. Dudas</u> : Le loyer sera d'environ 500 € par mois, tout compris. Les

aussi des saisonniers ; ce pourrait être une solution pour leur hébergement.	étudiants du GHH resteront six mois en moyenne. Nous pourrons aussi accueillir des personnes pour des cycles scolaires. Une personne sera employée à mi-temps pour gérer le projet. Si vous avez des contacts ou des propositions, nous sommes intéressés.
<u>Question d'une habitante</u> : J'avais la même question sur le prix ; est-ce tout inclus ?	<u>Réponse de M. Dudas</u> : Nous souhaitons proposer une formule tout compris. Les travaux coûteront 600 000 €, mais l'isolation réduira la consommation énergétique et, par conséquent, les coûts. Nous établirons un forfait.

Conclusion de M. Dudas : Je tiens à remercier les membres du conseil municipal ; nous avons reçu un accueil favorable, à l'unanimité.

Conclusion de Monsieur le Maire : Je remercie les participants pour leur présence. Certains se sont découverts ce soir, ce qui est plutôt agréable. Nous avons abordé des sujets que nous reprendrons ultérieurement.

En urbanisme, on n'est jamais à 100 % d'accord, mais ce dossier semble rencontrer une adhésion. Je suis régulièrement interpellé à son sujet, ce qui est très positif. Le travail de maillage est essentiel : il passe par les professionnels de santé, les partenariats et la dynamique territoriale. La Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) et l'université de Rouen collaborent avec le GHH, ce qui est précieux. Je pense à une maman qui le sait : éviter aux étudiants de se rendre à Rouen pour les cours leur permet de mieux travailler. Cela explique pourquoi nous formons des majors de promotion au Havre, qui viennent même du lycée Jean-Prévost.

Vous remercierez vos équipes Mme Aubourg, j'ai bien compris le travail sur le chemin piétonnier.

Un grand merci à M. Dudas : nous nous sommes rencontrés, et c'est une bonne chose que le privé et le public puissent collaborer.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter Cyrille.

Conclusion de Cyrille Michel : La concertation a débuté hier et se poursuivra jusqu'au 19 décembre inclus. Un registre est disponible en mairie, au service urbanisme. Vous pouvez consulter le diaporama sur le site internet de la Ville, à la rubrique « Participation citoyenne ». Je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année et vous remercie d'avoir participé à cette réunion publique.

Fin de la réunion à 20h23